

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst  
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG  
 Saarlandstr. 4, 35398 Gießen - Klein-Linden  
 Gem. Klein-Linden, Fl. 1, Flst. 686/3

elektr. Ausfertigung Gutachten  
 R.11374.25 vom 25.11.2025

Seite 12

**Gesamtnutzungsdauer:** Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

**wirtsch. Restnutzungsdauer:** fiktiv 13 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)

**Gründung:** vermutlich Einzel- und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton

**Abdichtung gegen Erdreich:** nicht bekannt

**Wände:** vermutlich konventionelles Mauerwerk, Stahlbetonanteile, gegebenenfalls Holzfachwerk-Konstruktion im Bereich von Innenwänden

**Ansichten:** Sockel Bruchstein-Sichtmauerwerk, sonst Putz mit Anstrich

**Decken:** vermutlich Massiv- und Holzbalkendecken

**Dächer:** Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung (gemäß Angabe ohne neue Wärmedämmung in etwa 2000 erneuert)

**Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:** vermutlich vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen

**Heizung:** gemäß Angabe zentrale mit Erdgas befeuerte Heizungsanlage samt Warmwasserbereitung (aus 1993 als Niedertemperaturkessel); Beheizung über Radiatoren (aus Bauzeit)

**energetische Eigenschaften:** nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend

**Sanitärinstallation:** gemäß Angabe Spülenanschlüsse in den Wohnungen sowie Bäder (überwiegend aus Bauzeit, teilweise Objekte erneuert)

**Elektroinstallation:** gemäß Angabe üblich bemessen (nach Bauzeit erneuert)

**Fußböden:** gemäß Angabe Parkett, Fliesen, PVC-Belag

**Wandbehandlung:** gemäß Angabe Putz, Tapete, Anstrich

**Treppen:** gemäß Angabe KG bis EG Massivtreppe, EG zu DG Holz

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.  
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG  
 Saarlandstr. 4, 35398 Gießen - Klein-Linden  
 Gem. Klein-Linden, Fl. 1, Flst. 686/3

elektr. Ausfertigung Gutachten  
 R.11374.25 vom 25.11.2025

Seite 13

- Türen:** Hauszugangstreppe Holz (aus Bauzeit); Innentüren gemäß Angabe furnierte Türblätter (aus Bauzeit)
- Fenster:** gemäß Angabe überwiegend Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden (gemäß Angabe aus etwa 2010), teilweise Holzrahmen-Fenster mit Einfachglas und Holz-Rollläden (aus Bauzeit)
- Sonstige Einbauten,  
 technische Anlagen,  
 Sonderbauteile:** Hauszugangsüberdachung mit Seitenteil; Dachgauben; auskragender Balkon im DG
- Bauweise und Konzeption:**
- zweckmäßige Grundrissgestaltung der einzelnen Nutzungseinheiten, wobei eine Abgeschlossenheit der Hauptwohnung soweit bekannt geworden durch die beiden Räume im DG nicht besteht
  - eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben
  - normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
- Baulicher Zustand:** Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:
- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten
  - Dacheindeckung großflächig mit Moos bedeckt
  - Balkongeländer mit nicht überklettersicherem Geländer
  - gemäß Angabe Decken zwischen unbeheizten und beheizten Räumen nicht mit Wärmedämmung versehen

### PKW-Garage

- Anmerkung:** Eine Innenbesichtigung und Inaugenscheinnahme der rückwärtigen Fassaden- / Dachfläche war nicht möglich. Daher erfolgt die Beschreibung auf den gewonnenen Erkenntnissen aus der Besichtigung von Straßenflächen aus und den vorliegenden Unterlagen sowie Angaben des Miteigentümers im Ortstermin.
- Bauweise / Konstruktion:** konventionelle Massivbauweise

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst-  
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)  
 besitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
 R.11374.25 vom 25.11.2025

Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG  
 Saarlandstr. 4, 35398 Gießen - Klein-Linden  
 Gem. Klein-Linden, Fl. 1, Flst. 686/3

Seite 14

---

Zweckbestimmung:	PKW-Garage
Baujahr:	im Ursprung etwa 1960, anzusetzendes Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1970
Alter:	fiktiv 55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 5 Jahre
Gründung:	vermutlich Einzel- bzw. Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	vermutlich konventionelles Mauerwerk, Stahlbetonanteile
Ansichten:	Putz mit Anstrich
Dächer:	Pulldach in Holzkonstruktion
Abwasser-, Elektroleitungen:	vermutlich vorhanden und an das Grundstücksnetz angeschlossen
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Türen:	Stahlschwingtor
Bauweise und Konzeption:	- soweit erkennbar zweckmäßige Grundrissgestaltung - etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt: - Fassade mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten