

ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN

nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen sowie Berechnung und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Eine Überprüfung mit der baulichen Ausführung konnte nicht vollumfänglich erfolgen, da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich gewesen ist.

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raum- bezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG</u>							
Hauptwohnung							93,57
EG		Flur	1,400	4,000			5,60
		Bad, WC, Spk.	1,750	3,245		5,68	
	-		0,310	0,310		-0,10	5,58
		Küche	2,250	3,245			7,30
		Arbeitszimmer	3,400	2,845		9,67	
	-		1,000	1,000	/2	-0,50	9,17
		Essen	3,140	3,400			10,68
		Wohnzimmer	5,200	4,000			20,80
		Schlafzimmer	4,460	3,760		16,77	
	+		0,400	1,100		0,44	17,21
		Terrasse	5,400	2,000	/4		2,70
							79,04
						- 3 % Putz	-2,37
							76,67
DG		Zimmer	2,845	2,525		7,18	
	+		2,845	1,000	/2	1,43	
	-		0,945	0,320		-0,30	8,31
		Zimmer	3,140	2,900			9,11
							17,42
						- 3 % Putz	-0,52
							16,90

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 31

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raum- bezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
Einliegerwohnung im DG							41,23
DG		Flur	1,400	3,800			5,32
		Zimmer	1,150	2,500		2,88	
		-	0,310	0,310		-0,10	2,78
		Zimmer	2,500	1,400		3,50	
		+	1,000	2,300		2,30	5,80
		Zimmer	4,000	2,700		10,80	
		+	4,000	1,000	/2	2,00	12,80
		Zimmer	3,760	3,585		13,48	
		+	3,760	1,000	/2	1,88	
		+	0,400	1,100		0,44	15,80
							42,50
					- 3 % Putz		-1,28
							41,22

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender 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 32

ANLAGE 2 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF

nach DIN 277 (Ausgabe 06-1987/2005)

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen sowie Berechnung und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Eine Überprüfung mit der baulichen Ausführung konnte nicht erfolgen.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m²	Gesamtfläche m²
<u>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG</u>					
KG	9,000	11,000		99,00	
	+	1,500	4,600	6,90	105,90
EG	9,000	11,000		99,00	
	+	1,500	4,600	6,90	105,90
DG	9,000	11,000		99,00	
	+	1,500	4,600	6,90	105,90
					317,70
<u>PKW-Garage</u>					
EG	5,980	4,280			25,59
					25,59

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 33

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 01 - 2025-11-19_12-17-07



Foto 02 - 2025-11-19_12-17-44



Foto 03 - 2025-11-19_12-18-04



Foto 04 - 2025-11-19_12-18-16



Foto 05 - 2025-11-19_12-18-34



Foto 06 - 2025-11-19_12-18-41



Foto 07 - 2025-11-19_12-18-58



Foto 08 - 2025-11-19_12-22-15

ANLAGE 3**FOTOS**

Foto 09 - 2025-11-19_12-22-53



Foto 10 - 2025-11-19_12-18-49



Foto 11 - 2025-11-19_12-16-33



Foto 12 - 2025-11-19_12-16-44



Foto 13 - 2025-11-19_12-16-58



Foto 14 - 2025-11-19_12-20-36