

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom – Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Mehrfamilienhaus mit PKW-Garage
Jakobusstraße XX, 52353 Düren-Merken



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Merken, Jakobusstraße XX
- 33 K 7/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Düren August-Klotz-Str. 14 52349 Düren
Auftrag vom	: 17.11.2025
Ortstermine am	: 22.01. und 05.02.2026
Wertermittlungstichtag	: 05.02.2026
Qualitätsstichtag	: 05.02.2026
Verkehrswert	: EUR 453.000,-

Anzahl der Ausfertigungen:	6
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	25
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	35
Anzahl der Seiten Anlagen:	8

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	17
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Merken, Flur 5, Flurstück 61/13	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Ertragswertverfahren	20
5.3	Verkehrswertermittlung	20
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	21
7	Literatur / Unterlagen	24
8	Anlagenverzeichnis	25

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 17.11.2025 vom

Amtsgericht Düren
August-Klotz-Str. 14
52349 Düren

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Merken, Blatt 706
eingetragenen, mit einem Mehrfamilienhaus und einer PKW-Garage
bebauten, Grundstücks

Gemarkung Merken, Flur 5, Flurstück 61/13, Hof- und Gebäudefläche:
"Jakobusstraße XX" in der Größe von 440 m²,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung
eines Ortstermines erforderlich.

Der **Ortstermin** wurde auf

Donnerstag, den 22.01.2026, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- der Ehemann der Eigentümerin.

Die Eigentümerin hatte die Mieter nicht informiert, so dass nur eine
Wohnung von innen besichtigt werden konnte. Daher wurde ein zweiter
Ortstermin für

Donnerstag, den 05.02.2026, 14.00 Uhr

vereinbart.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- der Ehemann der Eigentümerin.

Anlässlich der Ortstermine wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnfläche wurde teilweise aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Die zwei Obergeschoss-Wohnungen Nr. 3 und 4 und ein Kellerraum konnten nicht von innen besichtigt werden, da die Mieter bei beiden Ortsterminen nicht anwesend waren.

Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt ist vermietet.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 52353 Düren-Merken
Jakobusstraße XX

Amtsgericht : Düren

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundbuch von	: Merken, Blatt 706, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Merken
Flur	: 5
Flurstück	: 61/13
Größe	: 440 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Düren vom 10.12.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Düren, im ländlich/dörflichen Ortsteil Merken, an der "Jakobusstraße", ca. 6 km von der Kernstadt entfernt. Die "Jakobusstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße ("Durchfahrt verboten, Anlieger und Radfahrer frei"; 30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Düren hat einschließlich aller Stadtteile ca. 95.000 **Einwohner**. Der Ortsteil Merken hat ca. 3.000 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Merken vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im nahegelegenen Gewerbegebiet von Huchem-Stammeln (Gemeinde Niederzier) (ca. 2,5 km) sowie in der Kernstadt vorhanden. Das Oberzentrum Aachen (Zentrum) ist in ca. 29 km Entfernung gelegen.

¹ Grundbuch von Merken, Blatt 706, letzte Änderung 17.10.2025, Amtlicher Ausdruck vom 20.10.2025

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

An **Bildungseinrichtungen** sind ein Kindergarten und eine Grundschule in Merken vorhanden. An weiterführenden Schulen können zwei Hauptschulen, drei Realschulen, zwei Gesamtschulen sowie fünf Gymnasien im Stadtgebiet von Düren besucht werden.

Die **Verwaltung** der Stadt Düren befindet sich im Stadtzentrum, in ca. 8 km Entfernung

Die **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt "Düren" auf die Bundesautobahn 4 (Aachen – Köln - Olpe) ist ca. 4 km entfernt.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist eine Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung erreichbar. Ein Regionalbahnhof an der Strecke Köln – Aachen sowie der Rurtalbahn (Heimbach – Düren) ist in Düren in ca. 8 km Entfernung gelegen.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern¹ sowie aus Gewerbebetrieben (Autohaus mit Ausstellungsfläche, Kfz-Werkstatt, Bauunternehmen) sowie PKW-Reihengaragen in offener Bauweise zusammen.

Der Braunkohletagebau "Inden" grenzt unmittelbar nordwestlich an den Ortsteil Merken, ca. 1 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Durch die nahegelegenen Gewerbebetriebe kann es zu entsprechenden Beeinträchtigungen (Kunden- und Lieferverkehr) kommen. Ferner verläuft die o.g. Bundesautobahn 4 ca. 750 m südlich von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Hierdurch kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr.

Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 440 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es ist ca. 15 m breit und ca. 29 m tief. Es grenzt im Nordwesten an die "Jakobusstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt.

¹ Anmerkung: Umliegend sind, wie das vorliegende Objekt, u.a. auch zweigeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden.

Die **Topographie** des Grundstücks ist weitgehend eben.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung des Umweltamtes des Kreises Düren vom 05.12.2025 liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor. Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 08.12.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer PKW-Garage (**Bebauung**) bebaut. Weitere PKW-Stellplätze sind auf dem zu bewertenden Grundstück nicht vorhanden.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Düren vom 08.12.2025 so dar, dass für das vorliegende Grundstück die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten sind. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden.

¹ Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Ferner liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Ortslagenabgrenzungssatzung. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Düren ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie aus Gewerbebetrieben (Autohaus mit Ausstellungsfläche, Kfz-Werkstatt, Bauunternehmen) sowie PKW-Reihengaragen in offener Bauweise zusammen.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem^{*)} Dachgeschoss sowie mit einer grenzständigen PKW-Garage bebaut. Die PKW-Garage bietet Platz für einen PKW.

**) Das Dachgeschoss wurde in der Vergangenheit (angabegemäß ca. 2019) nachträglich, ohne das Beantragen einer Baugenehmigung, zu zwei Wohnungen ausgebaut. Hierfür wurde gartenseitig eine Dachgaube erstellt. Die mit diesen Abweichungen von den baubehördlichen Unterlagen verbundenen Unsicherheiten und Kosten (Erstellung von Bauantragsunterlagen, ggf. Nachweis notwendiger PKW-/Fahrradabstellplätze, Abstellflächen für Kinderwagen, Kinderspielplatz usw.) werden bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.*

Inklusive dem ausgebauten Dachgeschoss sind insgesamt sechs Wohneinheiten vorhanden, von denen sich jeweils zwei über das Erd-, das Ober- bzw. das Dachgeschoss erstrecken. Die vertikale Erschließung erfolgt durch ein Treppenhaus.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen ist das **Baujahr** der beiden Gebäude ca. 1962¹. Die Genehmigung des Wohnhauses erfolgte damals, wie bereits erwähnt, mit lediglich vier Wohnungen und ohne die gartenseitige Dachgaube.

Ein Baugenehmigung über den Ausbau des Dachgeschosses und den Bau der Dachgaube liegt nicht vorliegt; historische Luftbilder² bestätigen das angegebenen Erstellungsjahr der Dachgaube.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Mehrfamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, Trennwände z.T. als Leichtbauwände

Fassade : verputzt und gestrichen, Sockel in Buntsteinputz

Decken : Betondecken über den Geschossen

Treppen : Betontreppe mit Terrazzostufen und schmiedeeisernem Geländer zu den Geschossen

Kelleraußentreppe in Beton mit schmiedeeisernem Geländer

Betonaußentreppe mit Metallgeländer von der Loggia des Erdgeschoss auf den rückwärtigen Grundstücksbereich

¹ **Baugenehmigung** / Bauschein vom 10.05.1960 (Bauvorhaben "Neubau eines Mehrfamilienhauses und Garage"), Rohbauabnahmeschein vom 01.10.1960, Gebrauchsabnahmeschein vom 09.02.1962

² unter www.tim-online.nrw.de/tim-online2/ ist erkennbar, dass die Dachgaube zwischen 2019 und 2021 erstellt wurde

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung, gartenseitig mit einer Dachgaube, mit Schiefer verkleidet
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet
<u>Ausbau</u> Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, tlw. in die Decke integrierte Beleuchtung, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage
Sanitäre Einrichtg.	: je Wohnung ein Bad mit Dusche mit Kunststoffduschabtrennung oder Badewanne mit Glasduschabtrennung, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. halb-, z.T. türhoch gefliest, darüber tapeziert, Heizkörper als Handtuchhalter. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.
Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit sechs Wärmemengenzählern über Metall-flachheizkörper mit Thermostatventilen, in den Bädern Heizkörper als Handtuchhalter
Warmwasserver-sorgung	: dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer
Fußböden	: Laminatbodenbelag im Treppenhausflur Kunststeinfliesenbelag im Kellergeschoss Estrichboden

Wandbehandlung	: tapeziert in den Küchen Fliesenspiegel im Treppenhausflur verputzt und gestrichen im Kellergeschoss z.T. unbehandelt
Deckenbehandlung	: tapeziert im Treppenhausflur verputzt und gestrichen im Kellergeschoss gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster (z.T. "09/96"), isolierverglaste Kunststoff- dachflächenfenster im Kellergeschoss einfach verglaste Metall- gitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden, z.T. elektrisch betrieben
Türen	: Hauseingangstür als Metalltür mit Isolierglas- füllung und Mehrfachschließung, Keller- außentür als Holzbrettertür Wohnungseingangstüren und Innentüren als kunststoffbeschichtete Holztüren in Holzzar- gen im Kellergeschoss Holzbrettertüren in Holz- zargen
Belichtung und Belüftung	: gut
Isolierung	: die Fassade ist mit einem Wärmedämmver- bundsystem wärmegeklämmt

- besondere Ausstattungsmerkmale : zwei Loggien mit Estrichboden und massiver Brüstung mit Granitabdeckung; vermutlich Einbauschränk im Kinderzimmer der Wohnung 4
- Zustand : Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Dachziegel sind tlw. schadhaft, liegen tlw. uneben und sind vereinzelt bereits getauscht. Das Wärmedämmverbundsystem der Fassade weist tlw. Beschädigungen auf. Die Hauseingangsstufe ist beschädigt. Die Holzbretterkelleraußentür ist beschädigt. Das Geländer der Kelleraußentreppe ist korrodiert. Im Stützwandbereich ist Feuchtigkeit vorhanden.
- Im Kellergeschoss sind im Wandbereich tlw. Putzschäden vorhanden. Im Heizungskeller sind Feuchtigkeitsflecken im Wandbereich vorhanden; die Ursache ist angabegemäß behoben.
- Die Wohnungseingangstüren sind tlw. nicht abschließend beigearbeitet. Im Dachgeschoss hat sie sich bei der Wohnung 5 verzogen, so dass sie nicht ordnungsgemäß dicht schließt. Im Treppenhausflur müssen die Malerarbeiten tlw. nachgearbeitet werden.
- Am Geländer der Loggia-Außentreppe der Wohnung 2 im Erdgeschoss blättert die Lackierung ab.
- In der Wohnung 6 im Dachgeschoss sind im Schrägenbereich Feuchtigkeitsflecken vorhanden.

Grundrisseinteilung Mehrfamilienhaus:

Kellergeschoss : 6 Kellerräume, Waschküche (mit
Waschmaschinenanschlüssen), Treppenhausflur, 2 Flure,
Heizungskeller

Erdgeschoss : Hauseingangs-/Treppenhausflur

Wohnung 1 (links): Wohnzimmer mit
Kochnische, Schlafzimmer, Flur, Bad,
Abstellraum

Wohnung 2 (rechts): Wohnzimmer,
2 Schlafzimmer, (offene) Küche, 2 Flure,
Abstellraum, Loggia

Obergeschoss : Treppenhausflur

Wohnung 3 (links): Wohnzimmer mit
Kochnische, Schlafzimmer, Flur, Bad,
Abstellraum

Wohnung 4 (rechts): Wohnzimmer,
2 Schlafzimmer, (offene) Küche, Flur, Bad,
Abstellraum, Loggia

Dachgeschoss : Treppenhausflur

Wohnung 5 (links): Wohn-/Schlafzimmer mit
Kochnische, Bad, (Abstell-)Raum

Wohnung 6 (rechts): Wohnzimmer mit
Kochnische, Schlafzimmer, Flur, Bad

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um Grundrissanordnungen, die heutigen Wohnansprüchen weitgehend entsprechen. In der **Wohnung 2** stellt sich jedoch das Kinderzimmer (durch den nachträglich abgeteilten Flur 2¹) mit nur ca. 7,41 m² beengt dar.

Und der straßenseitige (Abstell-)Raum^{*)} in der **Wohnung 5** stellt sich aufgrund der Schrägen ebenfalls beengt dar.

**)Anmerkung: Bei diesem Raum handelt es sich aufgrund des großen Schrägenanteils um keinen Aufenthaltsraum im Sinne der Landesbauordnung (LBauO NW).*

PKW-Garage

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : verputzt

Dach : Flachdach als Holzkonstruktion mit OSB-Holzwerkstoffbeplankung, mit Bitumenbahnen abgeklebt und mit Metallabschlussleiste

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre² in Zink

Fußböden : glatt gestrichener Betonboden

Wandbehandlung : gestrichen

Tor : Metallschwingtor

Zustand : Die PKW-Garage befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Der Fassadenputz und das Mauerwerk selbst weisen Risse auf. Im Wandbereich ist tlw. Feuchtigkeit vorhanden. Der Betonboden ist tlw. schadhaft und uneben.

¹ Anmerkung: Die Wohnungen 1 und 2 wurden in der Vergangenheit mal baulich miteinander verbunden und als eine Einheit genutzt.

² Anmerkung: Das Fallrohr entwässert auf die rückwärtige Gartenfläche.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses wird in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für Stadt Düren, Seite 67 f., beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen auf 80 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Garage wird auf 60 Jahre geschätzt.

Neben dem Dachgeschoss-Ausbau und der Erstellung der Dachgaube erfolgten in der jüngeren² Vergangenheit sukzessive seit ca. 2019/20 verschiedene wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Mehrfamilienhaus

Dach	- Dachentwässerung neu
Fenster/Außentüren:	- Hauseingangstür neu (ca. 2024) - isolierverglaste Kunststofffenster tlw. neu (ca. 2020)
Leitungssysteme:	- Wasser- und Abwasserinstallation neu - Sicherungsschrank im Kellergeschoss neu - Türklingelanlage neu
Heizungsanlage:	- Heizungsinstallation und Heizkessel neu (ca. 2020)
Außenwände:	- Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen (ca. 2020)
Sanitärräume/Bäder:	- alle Bäder umfassend modernisiert
Innenausbau:	- Bodenbeläge, Maler- und Tapezierarbeiten, Innentüren mit -zargen in den Wohnungen neu - Wohnungseingangstüren tlw. neu

PKW-Garage

Dach	- Dach/Abdichtung neu (ca. 2025) - Dachentwässerung neu
------	--

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

Dies führt jeweils zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

Das Wohnhaus wurde wie bereits erwähnt, zunächst im Jahre 1962 erstellt. Ca. 2019 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses und die Erstellung der Dachgaube. Für die weitere Wertermittlung wird daher von dem über die Anzahl der Geschosse gewichteten Baujahr 1973¹ ausgegangen. Hierbei wurden von dem Dachgeschoss 25 v.H. dem Ursprungsbaujahr und 75 v.H. dem Ausbaubaujahr zugeordnet, da Dachstuhl, Dacheindeckung usw. nicht erneuert wurden.

Hiervon ausgehend erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen gemäß dem folgenden Punkte-Schema²:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte=12,00

MFH

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2026 gewichtetes Baujahr = 1973 Gebäudealter = 53 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 53 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 4	+ 12	+ 22	+ 32

gewählte RND-Verlängerung:

+ 20

Garage

GND = 60 Jahre Wertermittlungsjahr = 2026 Baujahr < 1966 Gebäudealter > 60 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
maßgebl. Alter*) = 60 Jahre =>	Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	9 Jahre	16 Jahre	24 Jahre	33 Jahre	42 Jahre

gewählte RND:

15 Jahre

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

¹ über die Anzahl der Geschosse gewichtetes Baujahr:

$(3,25 \cdot 1962 + 0,75 \cdot 2019) / 4 \approx 1973$

² gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2026					
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
MFH	1973 _(g)	80 Jahre	-53 Jahre	+20 Jahre _(I+M)	= 47 Jahre
Garage	1966 _(g)	60 Jahre	-45 Jahre		= 15 Jahre

_(g)=geschätzt

_(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

4.2 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Mehrfamilienhaus

Wohnfläche (Whgen 1+2, 5+6 gemäß Aufmaß, Whgen 3+4 gemäß Bauunterlagen)

Wohnung 1, Erdgeschoss links

Flur	$1,59 \cdot 1,09 + 0,99 \cdot 1,09 + 0,28 \cdot 0,86$ $+ 0,16 \cdot 0,88$	3,19 m ²
Abstellraum	$0,49 \cdot 0,74$	0,36 m ²
Schlafzimmer	$3,58 \cdot 3,97$	14,21 m ²
Bad	$2,29 \cdot 1,57 - 0,76 \cdot 0,33$	3,34 m ²
Wohnzimmer mit Kochnische	$2,38 \cdot 1,08 + 3,59 \cdot 3,63$	15,60 m ²
insgesamt		<u>36,70 m²</u>

Wohnung 2, Erdgeschoss rechts

Flur 1	$4,17 \cdot 1,49 - 0,15 \cdot 0,55$	6,13 m ²
Flur 2	$2,15 \cdot 0,92$	1,98 m ²
Kinderzimmer	$3,37 \cdot 2,20$	7,41 m ²
Wohnzimmer	$3,59 \cdot 4,89 - 0,15 \cdot 0,58$	17,47 m ²
Küche	$1,57 \cdot 3,15 - 0,35 \cdot 0,51$	4,77 m ²
Loggia	$3,46 \cdot 1,14/4$	0,99 m ²
Schlafzimmer	$3,59 \cdot 3,99$	14,32 m ²
Bad	$2,55 \cdot 1,55$	3,95 m ²
Abstellraum	$0,47 \cdot 0,78$	0,37 m ²
insgesamt		<u>57,39 m²</u>

Wohnung 3, Obergeschoss links

Flur	1,80 m ²
Abstellraum	0,38 m ²
Schlafzimmer	14,14 m ²
Bad	3,43 m ²
Wohnzimmer mit Kochnische	15,90 m ²
insgesamt	35,65 m ²

Wohnung 4, Obergeschoss rechts

Flur	5,47+0,44	5,91 m ²
Kinderzimmer mit Einbau- schrank	9,61+0,51	10,12 m ²
Wohnzimmer		17,66 m ²
Loggia (Annahme: wie EG)	3,46*1,14/4	0,99 m ²
Küche		5,01 m ²
Schlafzimmer		14,14 m ²
Bad		4,18 m ²
Abstellraum		0,38 m ²
insgesamt		58,39 m ²

Wohnung 5, Dachgeschoss links

Wohn-/Schlaf- zimmer mit Kochnische	1,27*1,22+2,49*1,67+0,97*2,40 +3,51*5,73-1,11*1,25/2 -1,11*3,14/2	25,71 m ²
(Abstell-)Raum	3,71*3,67-3,67*1,25/2-3,67*3,14/2	5,56 m ²
Duschbad	2,23*1,73-0,29*0,38	3,75 m ²
insgesamt		35,02 m ²

Wohnung 6, Dachgeschoss rechts

Flur	1,56*1,29+2,83*1,62	6,60 m ²
Wohnzimmer mit Kochnische	5,16*3,77+2,02*3,50-1,30*1,22 -1,30*(3,00-1,22)/2	23,78 m ²
Schlafzimmer	5,14*3,60-3,60*1,22 -3,60*(3,00-1,22)/2	10,91 m ²

Duschbad	1,98*1,65-1,65*1,14/2	2,33 m ²
insgesamt		43,62 m ²
Zusammenfassung		
Wohnung 1	Erdgeschoss links	36,70 m ²
Wohnung 2	Erdgeschoss rechts	57,39 m ²
Wohnung 3	Obergeschoss links	35,65 m ²
Wohnung 4	Obergeschoss rechts	58,39 m ²
Wohnung 5	Dachgeschoss links	35,02 m ²
Wohnung 6	Dachgeschoss rechts	43,62 m ²
Wohnfläche insgesamt		266,77 m ²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zufahrt betoniert, Fläche hinter dem Wohnhaus tlw. betoniert, tlw. in Waschbetonplatten, im rückwärtigen Grundstücksbereich Freisitz in Betonpflastersteinen
Eingrünung	: Gras
Einfriedung	: z.T. Grenzmauer, z.T. Maschendrahtzaun, Metallgittertor zum rückwärtigen Grundstücksbereich, Mülltonnenabstellplatz mit einem Metallgitterzaun abgegrenzt
Sonstiges	: Betonrasenkantensteine; Außensteckdosen im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Eingrünung befindet sich in einem ungepflegten Zustand. Die Grenzmauer weist Beschädigungen auf.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Merken, Flur 5, Flurstück 61/13

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 452.550,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Merken, Blatt 706 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Merken, Flur 5, Flurstück 61/13, Hof- und Gebäudefläche: "Jakobusstraße XX" in der Größe von 440 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 05.02.2026, somit auf gerundet

EUR 453.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: einseitig angebautes, vollunterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten) mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eine PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Jakobusstraße XX 52353 Düren-Merken
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahre	: ca. 1962 Wohnhaus (Ausbau Dachgeschoss/Erstellung Dachgaube ca. 2019) ca. 1962 PKW-Garage
Grundstücksgröße	: 440 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 36,70 m ² Wohnung 1 57,39 m ² Wohnung 2 35,65 m ² Wohnung 3 58,39 m ² Wohnung 4 35,02 m ² Wohnung 5 <u>43,62 m²</u> Wohnung 6 266,77 m ²
Grundrisseinteilung	: <u>Wohnung 1</u> (EG links): Wohnzimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Flur, Bad, Abstellraum <u>Wohnung 2</u> (EG rechts): Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, (offene) Küche, 2 Flure, Abstellraum, Loggia

Wohnung 3 (OG links): Wohnzimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Flur, Bad, Abstellraum

Wohnung 4 (OG rechts): Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, (offene) Küche, Flur, Bad, Abstellraum, Loggia

Wohnung 5 (DG links): Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische, Bad, (Abstell-)Raum

Wohnung 6 (DG rechts): Wohnzimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Flur, Bad

Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-Bergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbauten, Eigengrenz-überbauungen	: gemäß Flurkarte und Luftbild nicht vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Düren vom 03.12.2025 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist vermietet
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbe betrieben
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

Hinweis : Die zwei Obergeschoss-Wohnungen Nr. 3 und 4 und ein Kellerraum konnten nicht von innen besichtigt werden.

Das Dachgeschoss wurde nachträglich, ohne das Beantragen einer Baugenehmigung, zu zwei Wohnungen ausgebaut. Hierfür wurde gartenseitig eine Dachgaube erstellt.

Wertermittlungstichtag : 05.02.2026

Verkehrswert : EUR 453.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 19.03.2026

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2026, Werner Verlag
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Düren, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren (Anm.: Der Grundstücksmarktbericht 2026 ist zum Wertermittlungstichtag noch nicht veröffentlicht)

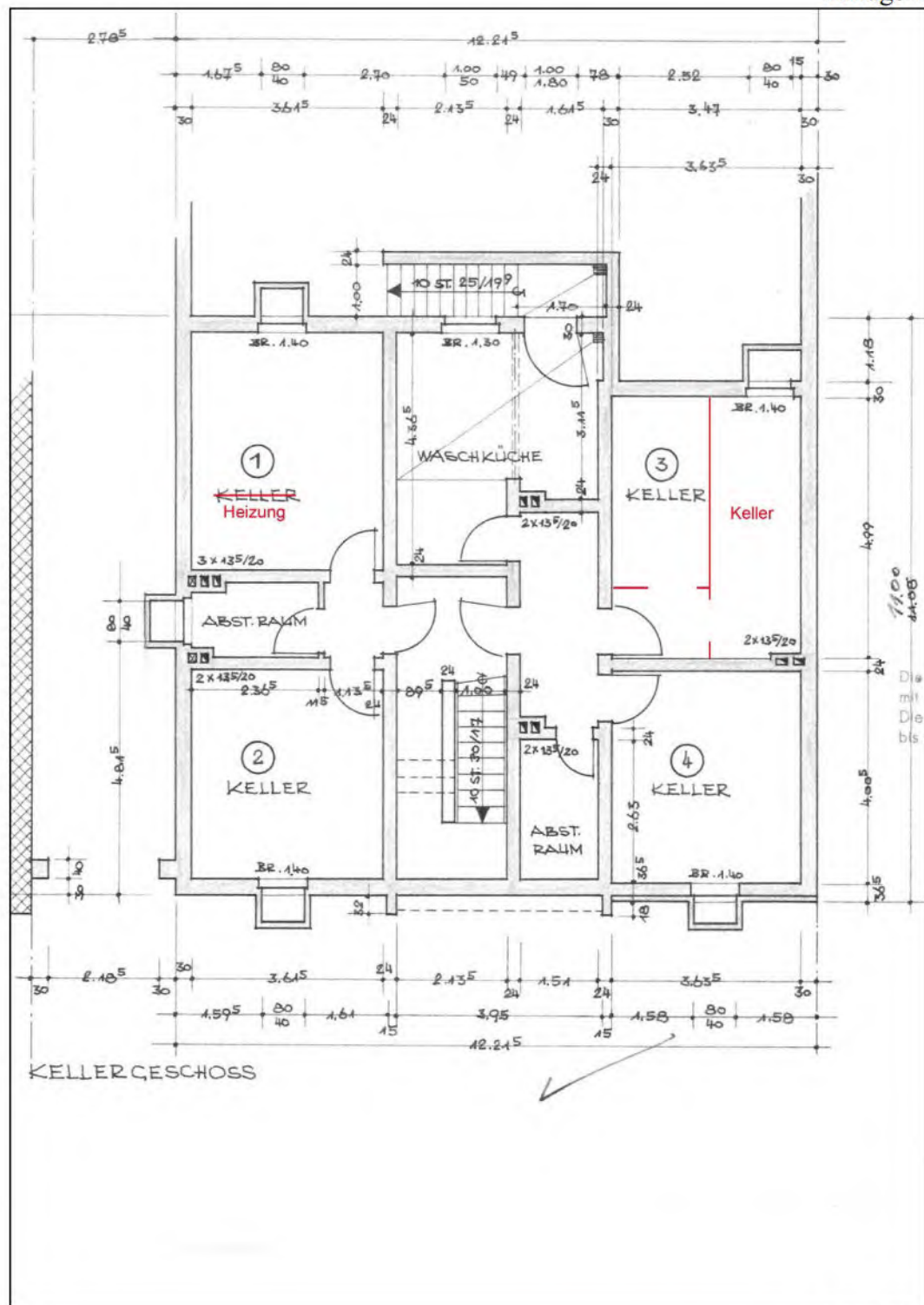
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Düren, Grundbuch von Merken, Blatt 706, letzte Änderung 17.10.2025, Amtlicher Ausdruck vom 20.10.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Kreises Düren
- (historische) Luftbilder aus dem Geoportal tim-online.nrw.de
- Bauakte des Kreises Düren im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Düren
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren, Umweltamt
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring-Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Düren
- Auskunft über das Bauplanungsrecht aus dem Online-Portal der Stadt Düren, Kopie des Flächennutzungsplanes
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Düren
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- vom Ehemann der Eigentümerin überlassene Mietaufstellung

8 Anlagenverzeichnis

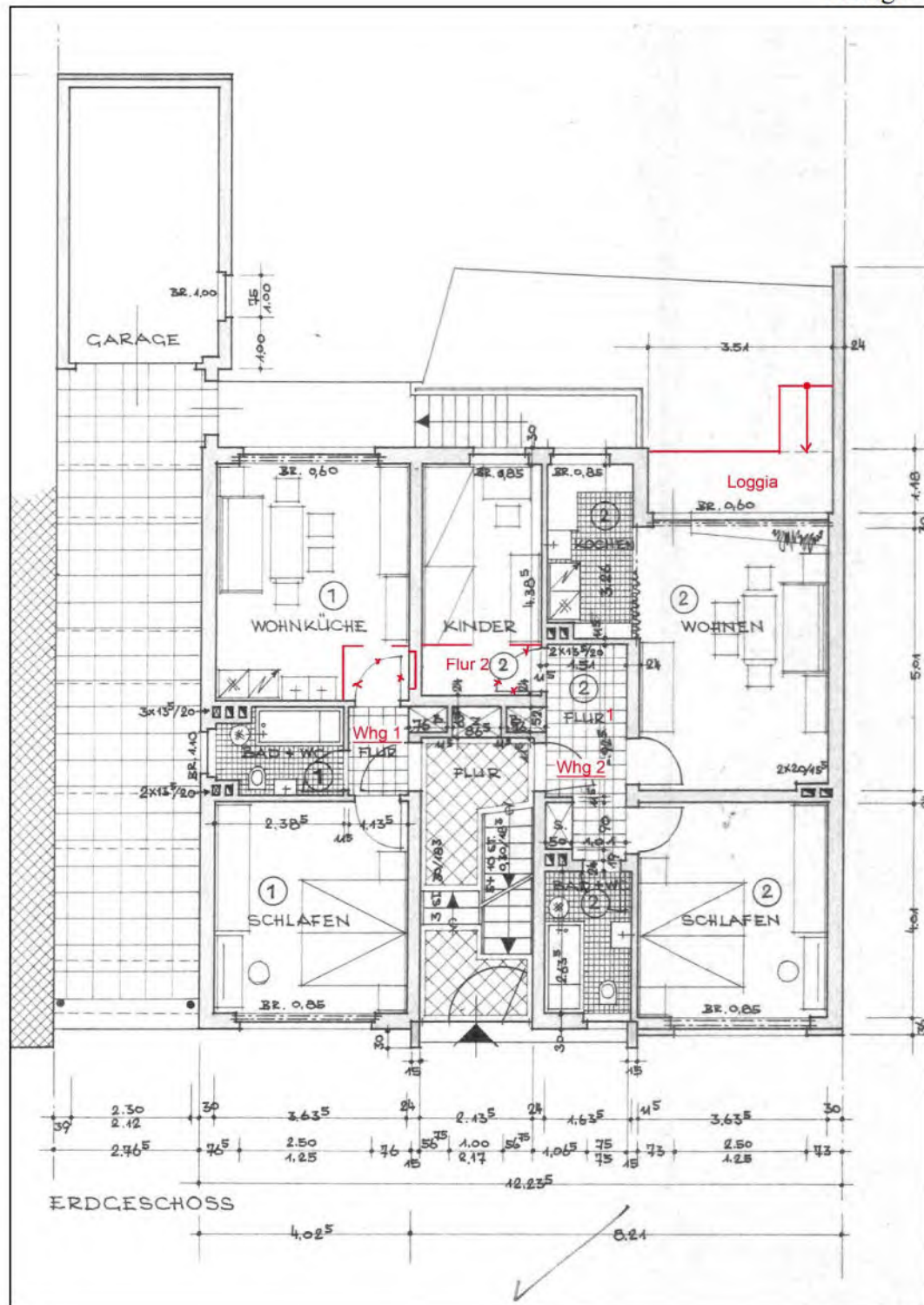
Fotodokumentation	- <i>siehe gesonderte pdf-Datei</i> -
Anlage 1 bis 5	: Grundrisse, Schnitt
Anlage 6	: Auszug aus der Flurkarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 7	: Stadtplanausschnitt - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 8	: Übersichtskarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -

Anlage 1



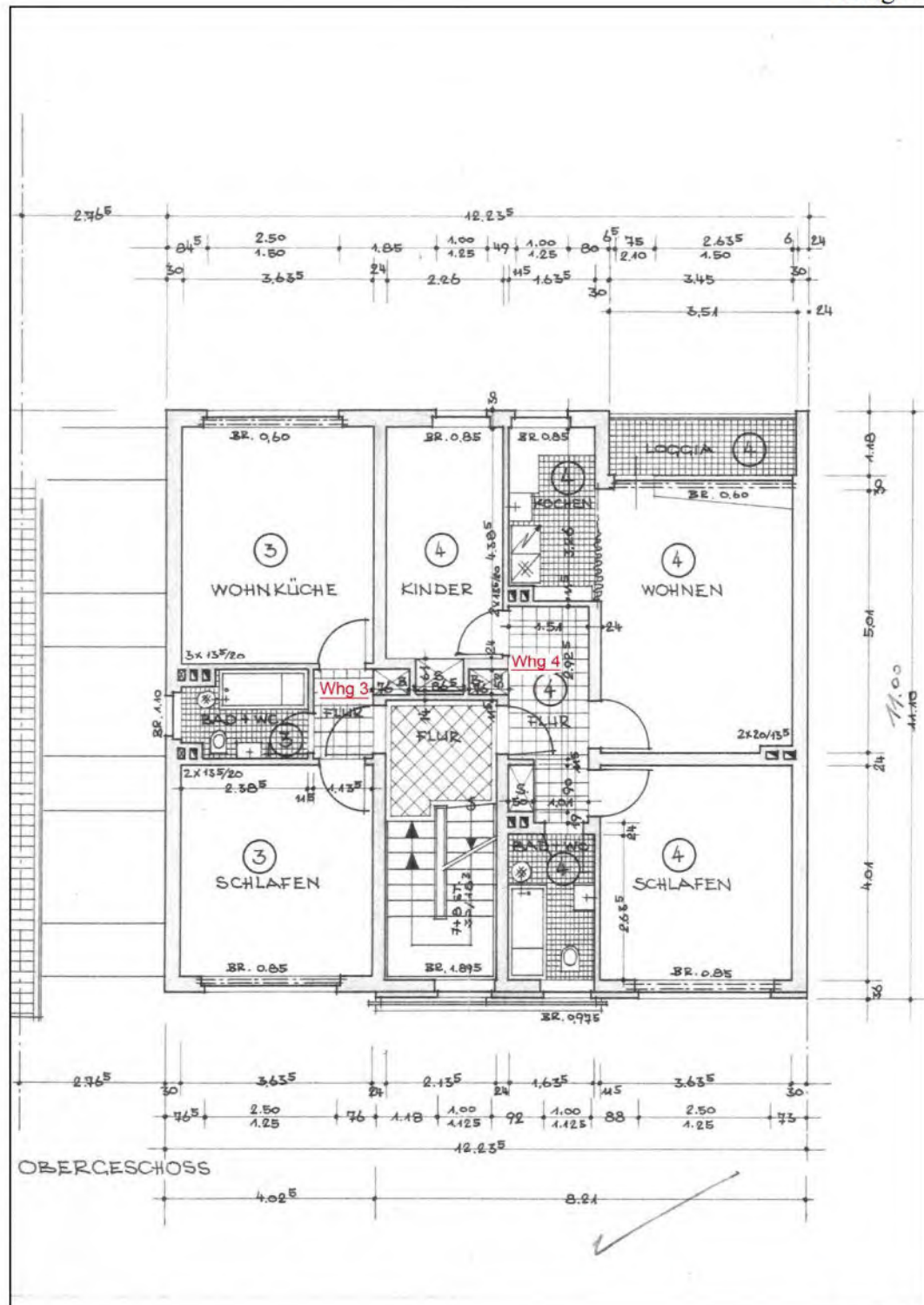
Grundriss
Kellergeschoss
(- Abweichung Bestand von Bauunterlagen)

Anlage 2

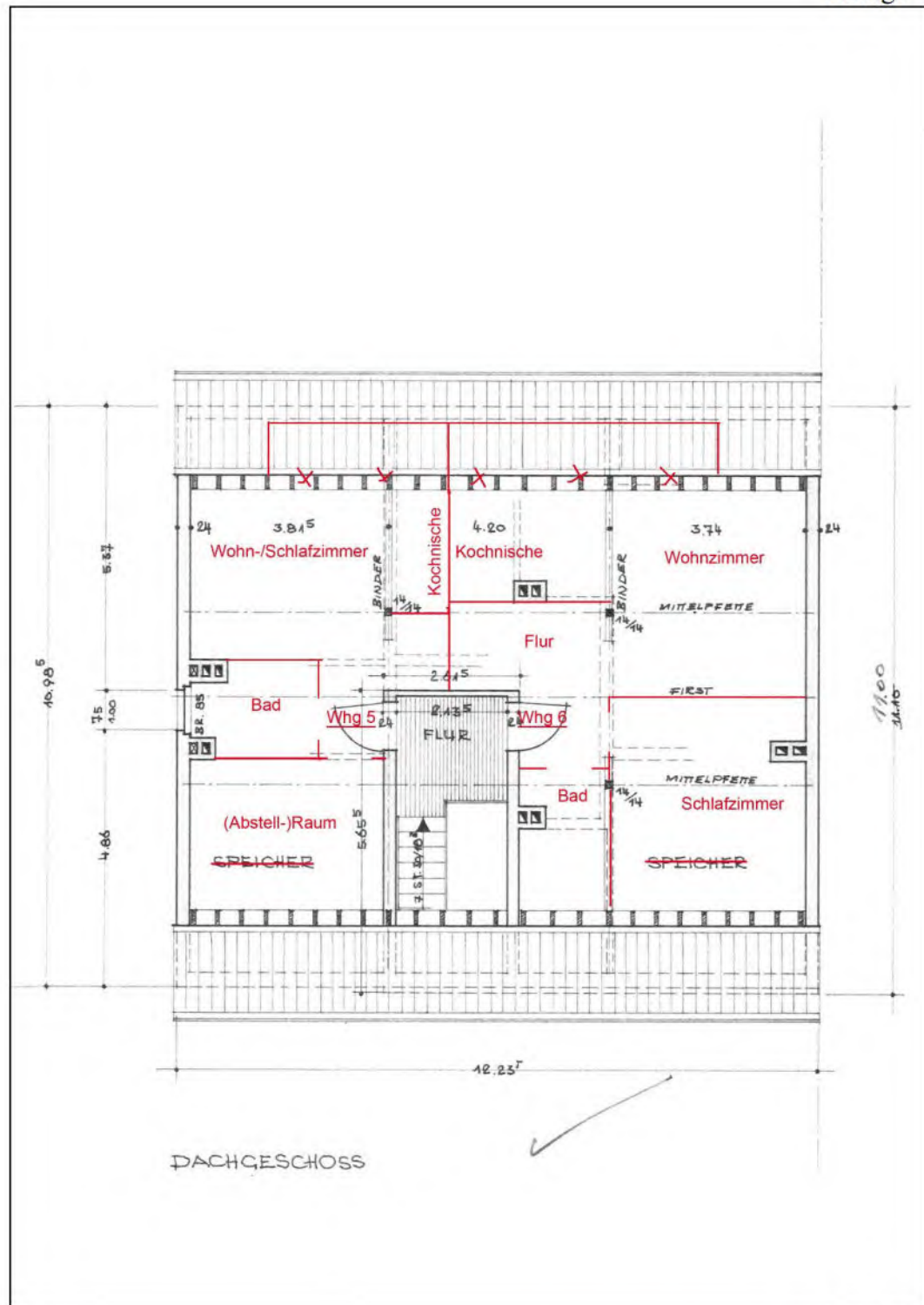


Grundriss
Erdgeschoss
(- Abweichung Bestand von Bauunterlagen)

Anlage 3

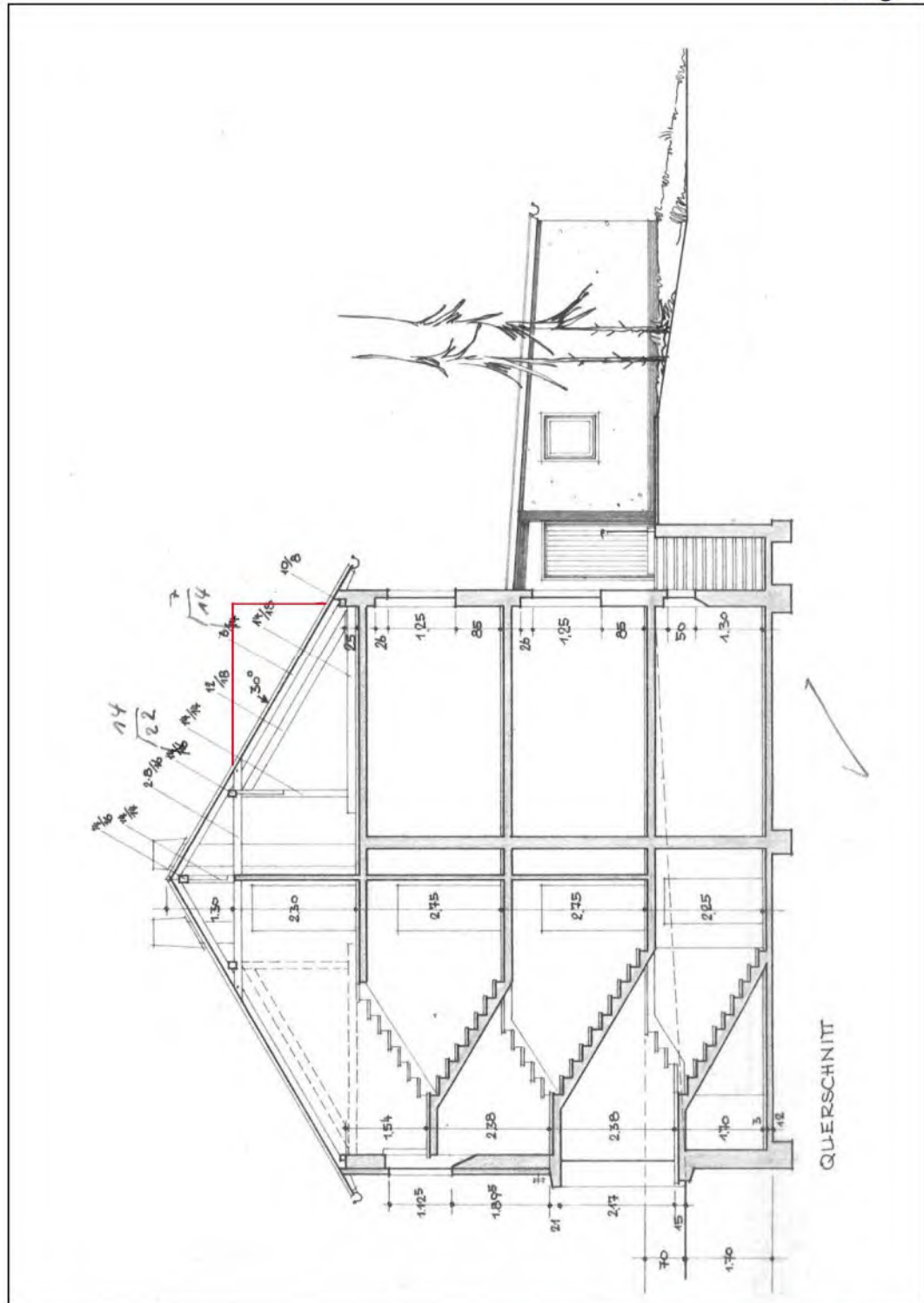


Grundriss
Obergeschoss
(- Abweichung Bestand von Bauunterlagen)



Grundriss
Dachgeschoss
(- Abweichung Bestand von Bauunterlagen)

Anlage 5



Schnitt
(- Abweichung Bestand von Bauunterlagen)