

Niederschrift der Wertermittlung

Übersicht

Original

über die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten nach den Richtlinien der Landesverbände Rheinland der Gartenfreunde e.V. und Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

Garten-Nr.:	1	Bezirks- / Stadtverband:	Verband der Duisburger Kleingartenvereine e. V.
		Verein:	KGV Feierabend e. V.
Gartengröße (qm):	352,13		
Scheidender Pächter:	Frau Agnieszka Landsberger.		
Tag der Wertermittlung:	20.03.2023.		

Wertermittler / -kommission:	
Herr Endlich	

Sonstige Anwesende:	
Herr Langsberger (Ehemann).	
Herr Sebastiano Pellicane (Stellvertretender Vereinsvorsitzender, für Auskünfte).	

Gesamtbeurteilung:	
Der Garten weist Pflegerückstände auf. (Z. B. Unkraut, starker Moosbefall, fehlender Gehölzschnitt).	
Die Laube weist Pflegerückstände auf. (Z. B. Setzrisse).	
Die letzte Wertermittlung ist vom 21.04.2020.	
Die Gärten des Vereins sind unterschiedlich stark kontaminiert und wurden von der Stadt entsprechend saniert. Für den Gemüseanbau wurden in diesem Garten 3 Hochbeete, mit den Maßen 2,50 m x 1,25m x 0,6 m hoch, aufgestellt. Flächen (Beete, Wege, Baulichkeiten, Terrassen usw.) die ausserhalb der abgekannten Flächen liegen, dürfen nur nach Genehmigung verändert werden.	

Bezeichnung	Summen aus Bewertung	Maximalwerte	Anzusetzen sind
4.1 Obstgehölze	358,36 €		358,36 €
4.2 Gemüse und Küchenkräuter	8,00 €		8,00 €
4.3 Ziergehölze und Hecken	133,00 €		133,00 €
4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen	96,88 €		96,88 €
4.5 Rasen	6,30 €		6,30 €
5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)	235,11 €		235,11 €
5.2 Hangbefestigungen (Mauern, Palisaden, ...)	- €		- €
5.3 Einfriedungen	8,50 €		8,50 €
5.4 Bewässerungsanlagen	29,75 €		29,75 €
5.4.3 Wasserspeicher	10,50 €		10,50 €
5.5 Sonstige Einrichtungen	- €		- €
5.5.3 Kompostbehälter	- €		- €
6.1 Gartenlaube und integrierter Freisitz	447,76 €		447,76 €
6.2 Offener Freisitz	- €		- €
Summe der Wertermittlung			1.334,16 €

Besondere Feststellungen und Auflagen:	
In der Wertermittlung aufgeführte Auflagen sind zu erfüllen und aufgeführte Mängel zu beseitigen.	
Die für den Garten anfallenden Kosten für die Beseitigung von unzulässigen oder abgängigen Anpflanzungen, unzulässigen oder nicht erhaltenswerten Baulichkeiten, sowie rückständiger Bodenpflege werden nachfolgend von der Summe der Wertermittlung in Abzug gebracht., wobei evtl. anfallende Containerkosten mit eingerechnet werden.	
Anfallende Kosten für die Laube siehe unter 6.1 Gartenlaube u. integrierter Freisitz.	
Die unter Bemerkung nur mit "Siehe unter besondere Feststellungen und Auflagen" aufgeführten Sachen sind, sofern Sie nicht vom neuen Pächter übernommen werden, zu entfernen.	
Für bei der Wertermittlung nicht erkannte oder verdeckte Mängel haftet der scheidende Pächter.	
!! Bitte beachten Sie auch die nachfolgenden Hinweise unter Bemerkungen zu den Kosten und Vereinsforderungen !!	

21.03.2023 
Datum, Unterschrift Wertermittler

Summe der Wertermittlung	1.334,16 €
--------------------------	------------

Kosten für die Beseitigung von unzulässigen oder abgängigen Anpflanzungen	90,00 €
Kosten für die Beseitigung von unzulässigen oder nicht erhaltenswerten Baulichkeiten	80,00 €
Kosten rückständiger Bodenpflege	130,00 €
Kosten der Wertermittlung	
Sonstige Vereinsforderungen	Betrag

Verbleibende Entschädigung	1.034,16 €
----------------------------	------------

Bemerkungen zu den Kosten und Vereinsforderungen
Erfüllt scheidende/r Pächter/in obige Auflagen, so sind die Kosten wieder auf die verbleibende Entschädigung aufzurechnen.
Die aufgeführten Kosten sind geschätzt u. können je nach tatsächlich anfallendem Aufwand unter- oder überschritten werden.
Eine Übernahmeverpflichtung von in der Laube befindlichem Inventar besteht nicht und ist mit dem Nachpächter zu verhandeln.
Kommt keine Einigung zu Stande, so hat der scheidende Pächter die Laube komplett zu räumen. Die Errichtung und/oder Nutzung von Wasser-Ver-/Entsorgungseinrichtungen in Gartenlauben und Nebenräumen ist untersagt. Eventuell vorhandene Spritz- u. Pflanzenschutzmittel sind, nach Rücksprache mit dem Vereinsfachberater oder dem Verbandsfachberater, fachgerecht zu entsorgen. Diese Wertermittlung ersetzt nicht die rechtlichen Baugenehmigungen/-abnahmen für Baulichkeiten im Garten.
Mit nachfolgenden Unterschriften wird die Richtigkeit der in der Wertermittlung gemachten Angaben bestätigt:

Datum, Unterschrift(en) Vorstand
Es liegen auch keine mir bekannten, verdeckten Mängel vor.
Datum, Unterschrift scheidender Pächter:

Der Entschädigungsbetrag wurde auf der Grundlage der Richtlinien der Landesverbände Rheinland und Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V. für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten durch den vom Vorstand beauftragten Wertermittler (Ausschuss) ermittelt.

Eventuelle Einwände des Pächters gegen diese Wertermittlung können innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung schriftlich erhoben werden. *(Beim Verband der Duisburger Kleingartenvereine e.V.)*

~~Nach Ablauf dieser Frist stellt der Vorstand, ggf. nach Überprüfung von Einwendungen, abschließend die Entschädigungssumme schriftlich fest und stellt das Ergebnis dem Pächter zu.~~

~~Gegen diese abschließende Wortfeststellung kann innerhalb von zwei Wochen schriftlich Beschwerde beim Stadt-/Kreisverband erhoben werden. Vor dessen Entscheidung ist eine Klageerhebung nicht zulässig.~~

Herausgeber: Landesverband Rheinland der Gartenfreunde e. V.	Tel.: 0211-302064-0 Fax: 0211-302064-15 eMail: info@gartenfreunde-rheinland.de WWW: www.gartenfreunde-rheinland.de
Vervielfältigungen digitaler und anderer Art - auch auszugsweise - dürfen nur mit Zustimmung des Landesverbandes Rheinland der Gartenfreunde e. V. erfolgen.	
Haftungsausschluss Dieses Programm kann trotz sorgfältiger Überprüfungen und Tests Fehler enthalten. Für Schäden, die aus etwaigen Fehlfunktionen oder -berechnungen resultieren, wird keine Haftung seitens des Landesverbandes oder des Programmierers übernommen.	
Programmetechnische Umsetzung durch: mp EDV-Systemberatung und -entwicklung eMail: mail@paelmke.de	

4.1 Obstgehölze

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Standjahre	Preis / Einheit Soll	%- Abweichung Soll / Ist	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Multiplikation s-faktor	Pflegkosten pro Einheit	Gerüstkosten pro Einheit	Gesamtpreis
Stachelbeere - Busch	Stck	2	2	5,50 €	0%	5,50 €		1,15	- €	- €	12,65 €
Kulturheidelbeeren	Stck	6	2	11,50 €	0%	11,50 €		1,25	- €	- €	86,25 €
Himbeeren	lfm	5	13	10,00 €	0%	10,00 €		1,12	- €	- €	56,00 €
Johannisbeere - Busch	Stck	6	8	5,50 €	0%	5,50 €		1,38	- €	- €	45,54 €
Kirsche - Viertelstamm / Busch	Stck	1	18	16,50 €	35%	10,73 €	Rück- und Pflegeschnitt.	3,00	- €	- €	32,18 €
Hasehuss (großfrüchtige Sorten)	Stck	1	28	10,00 €	50%	5,00 €	Korkenzieherhasel. Wildtriebe unten entfernen, sowie starker Rückschnitt und Pflegeschnitt.	1,20	- €	- €	6,00 €
.	0			- €		- €		1,00	- €	- €	
Apfel - Viertelstamm / Busch	Stck	1	2	18,00 €	0%	18,00 €		1,25	- €	- €	22,50 €
Birne - Viertelstamm / Busch	Stck	1	2	18,00 €	0%	18,00 €		1,25	- €	- €	22,50 €
Apfel - Viertelstamm / Busch	Stck	1	5	18,00 €	15%	15,30 €	Pflegeschnitt.	2,00	- €	- €	30,60 €
Apfel - Viertelstamm / Busch	Stck	2	1	18,00 €	15%	15,30 €	Pflegeschnitt.	1,00	- €	- €	30,60 €
Maulbeerbush.	Stck.	1	4	5,50 €	15%	4,68 €	Pflegeschnitt.	1,40	- €	- €	6,55 €
Erdbeeren.	qm.	3,5	2	2,00 €	0%	2,00 €		1,00	- €	- €	7,00 €
Summe 4.1 Obstgehölze											358,36 €

4.2 Gemüse und Küchenkräuter

Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
.			qm			/.	

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Rosmarin.	Stck.	1	4,50 €		4,50 €
Lavendel.	Stck.	1	3,50 €		3,50 €
Summe 4.2 Gemüse und Küchenkräuter					8,00 €

4.3 Ziergehölze und Hecken

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Soll	%- Abweichung Soll / Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Ginster	Stck	6	5,00 €	0%		30,00 €
Rose.	Stck.	3	4,00 €	0%		12,00 €
Ziergras	Stck	1	4,50 €	0%		4,50 €
Hortensie.	Stck.	5	5,00 €	0%		25,00 €
Flieder.	Stck.	2	11,00 €	0%		22,00 €
Hängeweidenkätzchen	Stck	1	10,00 €	35%	Rück- und Pflegeschnitt.	6,50 €
Kletterpflanze mit Rankengerüst.	Stck.	4	7,00 €	0%		28,00 €
Rose, groß.	Stck.	1	5,00 €	0%		5,00 €
.	0		- €	0%		- €
.	0		- €	0%	Bitte beim entfernen und schneiden von Gehölzen die Vogelschutzzeit vom 01.03 bis 30.09.	- €
.	0		- €	0%	beachten!	- €
Summe 4.3 Ziergehölze und Hecken						133,00 €

4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen

Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Stauden, Bl.-zwiebeln, Sommerbl.	22,00	0,50	qm	11,00	2,50 €		27,50 €
Stauden, Bl.-zwiebeln, Sommerbl.	11,00	1,00	qm	11,00	2,50 €		27,50 €
Stauden, Bl.-zwiebeln, Sommerbl.	8,50	1,50	qm	12,75	2,50 €		31,88 €
Stauden, Bl.-zwiebeln, Sommerbl.	2,00	2,00	qm	4,00	2,50 €		10,00 €

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
				/.	- €
Summe 4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen					96,88 €

4.5 Rasen

Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Rasen.	4,00	1,50	qm	6,00	0,30 €		1,80 €
Rasen.	5,00	3,00	qm	15,00	0,30 €		4,50 €
Diverse stark verunkrautete oder durch Planschbecken beschädigte Rasenflächen.			qm	0,00		ca 10 qm. Zu rekultivieren. Siehe unter besondere Feststellungen und Auflagen.	- €
			qm	0,00			- €
Summe 4.5 Rasen			qm	0,00			6,30 €

5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)

Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Holzterrasse auf gefliester Betonfläche.	3,40	2,30	qm	7,82	8,50 €	1.5 Jahre. 10. - €/qm abzgl. 15% Alterswertminderung. Bzgl. des gefliesten Betonbodens siehe Hinweis unter Gesamtbewertung bzgl. kontaminiertem Boden.	66,47 €
Gehwegplatten, Terrasse.	2,50	1,25	qm	3,13	0,50 €	> 38 Jahre. 5. - €/qm abzgl. 90% Alterswertminderung.	1,56 €
Gehwegplatten.	7,20	0,80	qm	5,76	0,50 €	> 38 Jahre. 5. - €/qm abzgl. 90% Alterswertminderung.	2,88 €
Gehwegplatten.	16,00	1,00	qm	16,00	0,50 €	> 38 Jahre. 5. - €/qm abzgl. 90% Alterswertminderung.	8,00 €
Holzplatten 50 cm x 50 cm.	3,00	0,50	qm	1,50	1,00 €	8 Jahre. 5. - €/qm abzgl. 80% Alterswertminderung.	1,50 €
Gehwegplatten.	20,40	0,40	qm	8,16	3,75 €	5 Jahre. 5. - €/qm abzgl. 25% Alterswertminderung.	30,60 €
Gehwegplatten.	3,60	0,80	qm	2,88	3,75 €	5 Jahre. 5. - €/qm abzgl. 25% Alterswertminderung.	10,80 €
Washbetonplatten.	14,00	0,40	qm	5,60	5,00 €	In abgekantetem Bereich. 10 Jahre. 10. - €/qm abzgl. 50% Alterswertminderung.	28,00 €
Washbetonplatten.	11,60	0,60	qm	6,96	5,00 €	In abgekantetem Bereich. 10 Jahre. 10. - €/qm abzgl. 50% Alterswertminderung.	34,80 €
Washbetonplatten.	6,00	0,20	qm	1,20	5,00 €	In abgekantetem Bereich. 10 Jahre. 10. - €/qm abzgl. 50% Alterswertminderung.	6,00 €
Gehwegplatten.	1,00	0,30	qm	0,30	2,50 €	10 Jahre. 5. - €/qm abzgl. 50% Alterswertminderung.	0,75 €

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Mit Rindenmulch abgedeckte Gartenweg-/Beetflächen.	qm	25,70	- €	7 m x 1,5 m, 4 m x 0,8 m, 6 m x 2 m.	- €
Betonflächen 3,75 m x 1,30 m u. 1,30 m x 0,70 m.	qm	5,79	- €	Siehe hierzu Hinweis unter Gesamtbewertung bzgl. kontaminiertem Boden.	- €
Randabgrenzung, Betonsäulen Ø 12 cm.	lfn.	35,00	1,25 €	10 Jahre. 2,50 €/lfn. Abzgl. 50% Alterswertminderung.	43,75 €
					- €
				Bei einer Wertermittlung werden nur ganze und erkennbare verlegte Gehwegplatten, Steine, Randkantensteine bewertet!	- €
Summe 5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)					235,11 €

5.2 Hangbefestigungen (Mauern, Palisaden, ...)

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
				/.	- €
					- €

5.3 Einfriedungen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Pergola an Terrasse, 3,40 m x 2,30 m, 9 Holzstützpfähle, 7 Querbalken, 1 - 1,2 m hohe Holzwände.	Stck	1	- €	Genehmigung liegt Verein vor. Siehe unter besondere Feststellungen und Auflagen.	- €
Rangierterrasse/Holz, 1,80 m x 1,80 m.	Stck	3	- €	Siehe unter besondere Feststellungen und Auflagen.	- €
Mauer 15 - 20 cm hoch, an Blechabkantung.	lfm.	12	- €	Bzgl. der nicht bewerteten Mauer siehe Hinweis zu den kontaminierten Gärten unter Gesamtbeurteilung.	- €
Gartentor, Stahl, 1,15 m x 0,95 m hoch.	Stck	1	8,50 €	> 38 Jahre. Restwert.	8,50 €
Summe 5.3 Einfriedungen					8,50 €

5.4 Bewässerungsanlagen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.4.1 Wasserleitungen					
Wasserleitung.	lfm.	23,00	0,25 €	> 38 Jahre. Restwert.	5,75 €
5.4.2 Standrohre mit Absperventilen					
Revisionsschacht, gemauert, 60 x 75 x 85 cm tief, einschl. 1 Wasseruhr 5 J., Absperventil, Ablaufhahn.	Stck	1,00	10,00 €	> 38 Jahre. Restwert.	10,00 €
Standrohr 3/4" mit Absperrhahn.	Stck	1,00	2,00 €	> 38 Jahre. Restwert.	2,00 €
Standrohr 1/2" mit Wasserhahn	Stck	1,00	12,00 €	1 Jahr.	12,00 €
5.4.3 Wasserspeicher					
Grünes Kunststofffass mit Sockel und Ablaufhahn.	Stck	1,00	6,50 €	> 12 Jahre. Restwert.	6,50 €
Grünes Kunststofffass.	Stck	1,00	4,00 €	> 18 Jahre. Restwert.	4,00 €
Summe 5.4 Bewässerungsanlagen					40,25 €

5.5 Sonstige Einrichtungen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.5.1 Sonstige Einrichtungen					
Fahrradständer/Edelstahl.	Stck	1,00	- €	Siehe unter besondere Feststellungen und Auflagen.	- €
Diverse Sachen im Garten wie z. B. alte Autoreifen, Müll, Gerümpel und Unrat.	Divers.	1,00	- €	Zu entfernen. Siehe unter besondere Feststellungen und Auflagen.	- €
Diverse Nutzbare Sachen wie z. B. Gartengeräte, Steine, Schläuche, Gartengrill, Kinderspiegeräte, Sandkasten, Metall-/Holz-/Kunststoffteile.	Divers.	1,00	- €	Siehe unter besondere Feststellungen und Auflagen.	- €
					- €
					- €

Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.5.2 Sonstige Einrichtungen							
Gewächshaus, ca. 2 m hoch, in abgekantetem Bereich.	1,80	1,80	qm	3,24		Genehmigung liegt Verein vor. Siehe auch unter besondere Feststellungen und Auflagen.	- €
			qm	0,00			- €

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.5.3 Kompostbehälter								
Metalgitter/Holz/Plane.	1,30	0,80	0,80	cbm	0,83	- €	Siehe unter besondere Feststellungen und Auflagen.	- €
								- €

6.1 Gartenlaube und integrierter Freisitz

Baubeschreibung:								
Laube Massivbauweise. Außen verputzt und gestrichen. Flachdach mit Planenabdeckung. 1 Kunststoffregennrinne mit Fallrohr.								
Laubenraum, Laubennische und Abstellraum I (alter Teil): Betonfundament mit Flüssigkunststoff gestrichen. Decke mit Holz verkleidet und gestrichen. Wände verputzt und gestrichen oder tapeziert und gestrichen.								
1 einflügeliges, einfachverglastes Dreh-/Kippholzfenster. 1 nicht öffnbares, einfachverglastes Holzfenster. 1 gestrichene Holzregengangsüre.								
Geräteraum und Abstellraum II (neuträgerlicher hinterer Anbau, Räume unterteilt durch eine Holzwand): Betonfundament mit Flüssigkunststoff gestrichen. Decke mit Holz verkleidet und gestrichen. Wände verputzt und gestrichen oder tapeziert und gestrichen. 2 Glasbausteine als Fenster. 1 einfachverglastes, kippbares Holzfenster. 1 gestrichene Stahlblecheingangsüre.								

Bau- und Pflegezustand:
Baujahr ca. 1954. Dem Alter entsprechender normaler Bauzustand. Pflegerückstände. Die Laube ist trocken. Nachträglich wurde die Laube hinten, um den Geräteraum und den Abstellraum II, vergrößert.
#BEZUG:
Nach der letzten Gartenübernahme wurden die Innenwände gestrichen, sowie der Boden mit Flüssigkunststoff gestrichen.
Setzrisse sind zu verschließen, das Brett vom Laubenfenster ist zu streichen. Für die Beseitigung dieser Mängel werden 50,- € in Abzug gebracht.
Laubengröße: Laubenraum 3,05 m x 3,09 m; Laubenraumische 1,36 m x 0,94 m; Abstellraum I 1,40 m x 0,94 m; Geräteraum 1,90 m x 1,32 m; Abstellraum II 1,15 m x 1,32 m.
Die Restnutzungsdauer wird, aufgrund des Bauzustandes, auf 5 Jahre erhöht.

Laubentyp	Preis lt. Richtl.	Abw. %/€	Preis inkl. Abw.	Länge	Breite	qm	Neubauwert / qm	Neubaupreis	Alter	Restnutzungs dauer	Alterswertminderung	
											%	Zeitwert
Massivbauweise I	305,00 €	0%	305,00 €	3,05	4,03	12,29	305,00 €	3.748,45 €	69 Jahre	5 Jahre	90,00%	374,85 €
Massivbauweise I	305,00 €	0%	305,00 €	3,05	1,32	4,03	305,00 €	1.229,15 €	69 Jahre	5 Jahre	90,00%	122,92 €
		0%							0 Jahre	0 Jahre		
		0%							0 Jahre	0 Jahre		
		0%							0 Jahre	0 Jahre		
		0%							0 Jahre	0 Jahre		
		0%							0 Jahre	0 Jahre		
Zwischensumme Gartenlaube		0%				16,32		4.977,60 €				497,76 €

Integrierter Freisitz	Länge	Breite	qm	Zeitwert / qm	Gesamtpreis
					- €
					- €
					- €
Zwischensumme			0,00		- €
Zwischensumme integrierter Freisitz				- Abschlag / + Aufschlag in %	- €

Zwischensumme	497,76 €
---------------	----------

Sonstige Wertminderung (siehe Bau- und Pflegezustand)	in Prozent	0%	in Euro	50,00 €	50,00 €
--	------------	----	---------	---------	---------

Zeitwert Gartenlaube und integrierter Freisitz	447,76 €
--	----------

6.2 Offener Freisitz

Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit	Bemerkung	Gesamtpreis
			qm		Ist	/.	- €
			qm				- €
			qm				- €
			qm				- €
			qm				- €