Niederschrift der Wertermittlung **Übersicht**

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.:	77	Bezirks- / Stadtverband:	Verband der Duisburger Kleingartenvereine e.V.
		Verein:	KGV Feierabend e.V.
Gartengröße (qm):	335,00		
Scheidender Pächter:		Aron Wolf	
Tag der Wertermittlung:		23.10.2026	

Wertermittler / -kommission:
Melissa Spinnen

Sonstige Anwesende:
1. Vorsitzender des Vereins: Jörg Wagner mit Vorstand
Scheidender Pächter Aron Wolf

Gesamtbeurteilung:
Kontaminierter Garten mit drei von der Stadt errichteten Hochbeeten für den Gemüseanbau. (Ohne Aufkantung)
Garten mit fehlender Drittelregelung und unerlaubten Anpflanzungen.
Eine Übernahmepflicht von Inventar und Gartengeräte besteht nicht. Für nicht erkannte oder verdeckte Mängel haftet
der scheidende Pächter. Die Laube ist zu leeren. Eventuell herumliegendes Gerümpel ist zu entfernen.
Entfernen der Gehölze ab Oktober bis März möglich wg Vogelschutzzeit. (Hinweis vom Amt für Umwelt und Grün)

Bezeichnung	Summen aus Bewertung	Maximalwerte	Anzusetzen sind
4.1 Obstgehölze	81,24 €	435,50 €	81,24 €
4.2 Gemüse und Küchenkräuter	- €	- €	- €
4.3 Ziergehölze und Hecken	291,95 €	435,50 €	291,95 €
4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen	15,00 €	134,00 €	15,00 €
4.5 Rasen	37,93 €	50,25 €	37,93 €
5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)	223,00 €	335,00 €	223,00 €
5.2 Hangbefestigungen (Mauern, Palisaden, ...)	- €	435,50 €	- €
5.3 Einfriedungen	5,00 €	- €	5,00 €
5.4 Bewässerungsanlagen	50,00 €	- €	50,00 €
5.4.3 Wasserspeicher	18,00 €	77,00 €	18,00 €
5.5 Sonstige Einrichtungen	- €	- €	- €
5.5.3 Kompostbehälter	- €	100,00 €	- €
6.1 Gartenlaube und integrierter Freisitz	2.796,70 €	- €	2.796,70 €
6.2 Offener Freisitz	- €	- €	- €
Summe der Wertermittlung			3.518,82 €

Besondere Feststellungen und Auflagen:
*Entfernung der Yucca, Zuckerrohr und Edelfliederanpflanzungen - Abzug 210,00 + Container= 415,00 Euro
*Rasenfläche in Nutzfläche umwandeln - Abzug für 50qm = 125,00 Euro
*Schwache Verwilderung von 300qm - Abzug 750,00 Euro
*Abzüge für die Instandhaltung der Laube/Vorlaube unter 6.1 aufgelistet - Abzug 500,00 Euro
*Entfernung des Unrats hinter der Laube - Abzug 5 Std. 62,50 Euro
Bei Entfernung von Baulichkeiten u/o Anpflanzungen, die der Pächter entfernt, wird der jeweilige Container berechnet.
Info an den Neupächter: Die Gartennummer muss sichtlich an der Laube angebracht und die Pergola neu
beantragt werden.

24.10.2026 Spinnen

Datum, Unterschrift Wertermittler

Melissa Spinnen
- Wertermittlerin -
0151-24146948
Melissaspinnen@t-online.de

Summe der Wertermittlung	3.518,82 €

Kosten für die Beseitigungvon unzulässigen oder abgängigen Anpflanzungen	415,00 €

Kosten für die Beseitigungvon unzulässigen oder nicht erhaltenswerten Baulichkeiten	62,50 €

Kosten rückständiger Bodenpflege	875,00 €

Kosten der Wertermitllung	

Sonstige Vereinsforderungen	Betrag
Diverse Anpflanzungen in Töpfen werden nicht bewertet.	
Koniferen und Kirschlorbeer sind seit dem 01.10.2015 nicht mehr erlaubt und müssen bei	
Pächterwechsel entfernt werden.	
Bei Pächterwechsel müssen genehmigungspflichtige Anlagen neu beantragt werden.	

Verbleibende Entschädigung	2.166,32 €

Bemerkungen zu den Kosten und Vereinsforderungen
Die Kosten (Aufwandentschädigung) der Wertermittlung in Höhe von 70,00 € wurden bei der Aufnahme in bar bezahlt.

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.
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 Wertfeststellung 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.

Programmtechnische Umsetzung durch:
mp EDV-Systemberatung und -entwicklung
eMail: mail@paelmke.de

© Copyright 2016 by Landesverband Rheinland der Gartenfreunde e. V.

Anlage zur Niederschrift der Wertermittlung **Übersicht**

4.1 Obstgehölze

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Standjahre	Preis / Einheit Soll	%-Abweichung Soll / Ist	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Multiplikations-faktor	Pflegekosten pro Einheit	Gerüstkosten pro Einheit	Gesamtpreis
Apfel - Viertelstamm / Busch	Stck	1	42	25,00 €	20%	20,00 €	Pflegeschnitt	1,50	- €	- €	30,00 €
Weinreben	Stck	1	12	12,00 €	0%	12,00 €		1,92	- €	- €	23,04 €
Johannisbeere - Busch	Stck	2	12	10,00 €	0%	10,00 €		1,18	- €	- €	23,60 €
Johannisbeere - Busch	Stck	2	2	10,00 €	80%	2,00 €	sehr jung	1,15	- €	- €	4,60 €
Summe 4.1 Obstgehölze											**81,24 €**

4.3 Ziergehölze und Hecken

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Soll	%-Abweichung Soll / Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Hecken jeglicher Art / Mischhecke	lfm	16	18,00 €	100%	Grenzbepflanzung/ Eckgarten, wurden gestellt, sind vom Pächter zu pflegen	- €
Hecke aus Liguster	lfm	10	13,50 €	100%	Hecke zum Vereinsweg, wurden gestellt, sind vom Pächter zu pflegen	- €
Bodendecker	qm	5	12,50 €	0%		62,50 €
Hortensie	Stck	1	11,95 €	0%		11,95 €
Pfingstrose	Stck	1	8,00 €	0%		8,00 €
Flieder, Busch, Veredelung	Stck	2	17,50 €	0%		35,00 €
Eibisch (Hibiscus)	Stck	4	12,00 €	0%		48,00 €
Euonymus . Spindelstrauch	Stck	2	15,50 €	0%		31,00 €
Rosen als Strauchrosen/ Buschrosen	Stck	2	18,00 €	0%		36,00 €
Spindelstrauch - Euonymus	Stck	3	15,00 €	0%		45,00 €
Rhododendron, immergrün, kleinwachsend	Stck	1	14,50 €	0%		14,50 €
Summe 4.3 Ziergehölze und Hecken						**291,95 €**

4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Stauden	qm	3	5,00 €	zB. 2x Hornkraut, Lavendel	15,00 €
Summe 4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen					**15,00 €**

4.5 Rasen

Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Rasen zur Berechnung	4,70	5,00	qm	23,50	0,20 €		4,70 €
Summe 4.5 Rasen							**37,93 €**

5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Eingangsweg vom Tor zur Laube	qm	16,00	2,00 €	20m x 0,80m H-Pflastersteine, Wertminderung /Jahr = 80 % NP 10,00 Euro - 80 % = 2,00 Euro	32,00 €
Gehwegplatten im Laubenbereich	qm	12,00	2,00 €	Wertminderung /Jahr = 80 % NP 10,00 Euro - 80 % = 2,00 Euro	24,00 €
Gehwegplatten im sonstigen Garten und in den Beeten	qm	5,00	2,00 €	Wertminderung /Jahr = 80 % NP 10,00 Euro - 80 % = 2,00 Euro	10,00 €
Terrasse	qm	12,00	8,00 €	5,1 m 2,3 m, mit defekter Pergola, graue Gehwegplatten, 2024 neu verlegt, Wertminderung/Jahr = 5	96,00 €
Kantensteine	lfm	61,00	1,00 €	Wertminderung /Jahr = 90 % NP 10,00 Euro - 90 % = 1,00 Euro	61,00 €
Summe 5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)					**223,00 €**

5.3 Einfriedungen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit lst	Bemerkung	Gesamtpreis
Gartentor mit Gartennummer vorhanden	Stck	1	5,00 €	Eisen, Tor und 2 Pfeiler, Überarbeitung der Fugen	5,00 €
Summe 5.3 Einfriedungen					**5,00 €**

5.4 Bewässerungsanlagen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit lst	Bemerkung	Gesamtpreis
5.4.1 Wasserleitungen					
Gema. Wasserschacht mit Uhr und Ablassventilen	Stck	1,00	35,00 €		35,00 €
Wasserleitung pauschal	Stck	15,00	0,50 €		7,50 €
5.4.2 Standrohre mit Absperrventilen					
Zapfstelle mit Ventile	Stck	1,00	7,50 €		7,50 €
5.4.3 Wasserspeicher					
Regentonne, blaue Fässer Kunststoff	Stck	2,00	5,00 €		10,00 €
500 L blaues Fass auf gemauerten Untergrund	Stck	1,00	8,00 €		8,00 €
Summe 5.4 Bewässerungsanlagen					**68,00 €**

5.5 Sonstige Einrichtungen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit lst	Bemerkung	Gesamtpreis
5.5.1 Sonstige Einrichtungen					
Fahnenmast	Stck	1,00		Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
Diverse Gegenstände: verschie. Dekorationen, Pflanzsteine,				Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
Kinderspielzeug, Plastikbank, Lichter im					- €
Boden, Pflanzkübel an Laubenwand, Rosenbogen					- €
					- €

6.1 Gartenlaube und integrierter Freisitz

Baubeschreibung:
Massivbauweise 3, Satteldach ohne Zwischendecke
Die Laube steht auf einem Betonfundament. Das Dach ist mit Dachpfannen belegt. Außen ist die Laube verputzt und gestrichen. An beiden Giebelseiten mit Fliesen als Spitzwasserschutz belegt. Der Ortgang ist mit Schieferplatten belegt. Regenrinnen und Fallrohre vorhanden. Stabile Lauben und Geräteraumtüren.
In der Laube gibt es ein doppelt verglastes Holzfenster, dreh und kippbar. Der Boden ist mit Fliesen belegt, die Wände sind tapeziert, Decke mit 3 Holzsparren.
Im Geräteraum ist der Boden gefliest, die Wände zum Teil nur verputzt und zum Teil mit Holz verkleidet. Die Decke mit Holz verkleidet, was sich wölbt, allerdings ist alles trocken, der Giebelzugang ist mit einer Leiter zu erreichen. Es sind 3 Glasbausteinfenster vorhande, mit 6/6/12 Fenster. 2 Fenster lassen sich zum lüften öffnen. Alle intakt.
Soweit erkennbar, wurden auch die Bereiche hinter den Schränken überprüft, es sind keine Wasserschäden/Schimmel festzustellen. Elektrizität vorhanden.
Bau- und Pflegezustand:
Baujahr der Laube 1983, letzte Wertermittlung ist von 2024.
Der scheidende Pächter erklärte auf Anfrage, die Laube wurde nur instand gehalten, es wurden keinerlei Baulichkeiten hinzugefügt oder verändert.
Die Laube weist im Außenbereich einen Pflege- und Instandhaltungsbedarf auf. Das Holz am Giebel muss saniert und mit einer geeigneten Witterungsschutzlasur behandelt werden.
Zudem sind lose Schieferplatten am Ortgang wieder zu befestigen. Beide Türen benötigen ebenfalls eine entsprechende Pflege. Die derzeit abgestützte Pergola muss zusätzlich durch weitere Stützpfeiler stabilisiert werden. In der Laube fehlen Holzelemente an der Decke.
Für die erforderlichen Instandhaltungs-, und Sanierungsmaßnahmen wird ein Kostenansatz in Höhe von 500,00 € mit Arbeitsaufwand berücksichtigt.
Daher kann die normale Restlaufzeit nach diesen Arbeiten um 18 Jahre erhöht werden.

											Alterswertminderung	
Laubentyp	Preis lt. Richt	Abw. %/€	Preis inkl. Abw.	Länge	Breite	qm	Neubauwert / qm	Neubaupreis	Alter	Restnutzungs dauer	%	Zeitwert
Massivbauweise III	407,00 €	0%	407,00 €	5,00	4,50	22,50	407,00 €	9.157,50 €	43 Jahre	18 Jahre	64,00%	3.296,70 €
Zwischensumme Gartenlaube						22,50		9.157,50 €				3.296,70 €
						24,00		9.768,00 €				3.516,48 €

Zwischensumme	3.296,70 €

Sonstige Wertminderung	in Prozent	0%	- €
(siehe Bau- und Pflegezustand)	in Euro	500,00 €	500,00 €

Zeitwert Gartenlaube und integrierter Freisitz	**2.796,70 €**