

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.:	12	Bezirks- / Stadtverband:	Verband der Duisburger Kleingartenvereine e.V.
		Verein:	KGV Duisern e.V.
Gartengröße (qm):	350,00		
Scheidender Pächter:	Fritz Manthey		
Tag der Wertermittlung:	18.06.2026		

Wertermittler / -kommission:	
Melissa Spinnen	

Sonstige Anwesende:	
1. Vorsitzender Jörg Wagner	
Scheidender Pächter Fritz Manthey mit Sohn	

Gesamtbeurteilung:	
Kontaminierter/aufgekanteter Garten mit 3 von der Stadt Duisburg errichteten Hochbeeten für den Gemüseanbau.	
Gepflegter Garten mit unerlaubten Baulichkeiten und Anpflanzungen.	
Eine Übernahmepflicht von Inventar und Gartengeräte besteht nicht. Für nicht erkannte oder verdeckte Mängel haftet der scheidende Pächter. Der Dachraum 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	482,20 €	455,00 €	455,00 €
4.2 Gemüse und Küchenkräuter	- €	- €	- €
4.3 Ziergehölze und Hecken	437,35 €	455,00 €	437,35 €
4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen	112,50 €	140,00 €	112,50 €
4.5 Rasen	98,20 €	52,50 €	52,50 €
5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)	33,00 €	350,00 €	33,00 €
5.2 Hangbefestigungen (Mauern, Palisaden, ...)	- €	455,00 €	- €
5.3 Einfriedungen	10,00 €	- €	10,00 €
5.4 Bewässerungsanlagen	52,00 €	- €	52,00 €
5.4.3 Wasserspeicher	40,00 €	77,00 €	40,00 €
5.5 Sonstige Einrichtungen	- €	- €	- €
5.5.3 Kompostbehälter	10,00 €	100,00 €	10,00 €
6.1 Gartenläube und integrierter Freisitz	652,20 €	- €	652,20 €
6.2 Offener Freisitz	- €	- €	- €
Summe der Wertermittlung			1.854,55 €

Besondere Feststellungen und Auflagen:	
*Entfernung des Kaminofen mit wasserdichten Verschluss - Abzug 556,50 Euro (9 Std.+ Mat.200,00+ B-Container)	
*Entfernung der Spüle in der Laube mit Verschluss - Abzug 65,00 Euro -	
*Entfernung des gemauerten Geräteschuppens hinter der Laube - Abzug 6qm 750,00 Euro -	
*Entfernung mehrerer Anpflanzungen und 3 Baumstümpfe, 4.1/4.3 - Abzug 300,00 + G-Container= 485,00 Euro -	
*Entfernung von 4qm Terrassenfläche (insgesamt 19,8 qm) + Anlegung Rasen - Abzug 7 Std. 87,50 Euro + 30,00 Mat.	
*Entfernung von überdachter Fläche (insges. 30,70 qm) 6qm - Abzug für 10 Std. + 750,00 Euro -	
*Erneuerung des Daches, Abzüge und Erklärungen unter 6.1 "sonstige Wertminderung"	
*Mulch für die fehlenden Baumscheiben - Abzug 60,00 Euro -	
Je nachdem, welche Anpflanzungen u/o Baulichkeiten der Pächter entfernt, wird der jeweilige Container berechnet!	

24.06.2026

Datum, Unterschrift Wertermittler

Spinnen

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

Summe der Wertermittlung	1.854,55 €
Kosten für die Beseitigung von unzulässigen oder abgängigen Anpflanzungen	455,00 €
Kosten für die Beseitigung von unzulässigen oder nicht erhaltenswerten Baulichkeiten	2.289,00 €
Kosten rückständiger Bodenpflege	60,00 €
Kosten der Wertermittlung	
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	- 949,45 €
Bemerkungen zu den Kosten und Vereinsforderungen	
Die Kosten (Aufwandsentschädigung) der Wertermittlung in Höhe von 70,00 € wurden bei der Aufnahme in bar bezahlt.	

Datum, Unterschrift(en) Vorstand

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

4.1 Obstgehölze

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Standahre	Preis / Einheit Soll	%- Abweichung Soll / Ist	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Multiplikation s- faktor	Pflegekosten pro Einheit	Gerüstkosten pro Einheit	Gesamtpreis
Kirsche - Halbstamm	Stck	2	30	25,00 €	50%	12,50 €	Sauerkirsche, bot. Prunus cerasus, Pflegerschnitt	2,00	- €	- €	50,00 €
Kirsche - Halbstamm	Stck	1	5	25,00 €	40%	15,00 €	erforderlich, Baumschneide, mulchen Sauerkirsche, bot. Prunus cerasus, Baumschneide, Befestigung, mulchen	2,00	5,00 €	- €	35,00 €
Pflaume - Halbstamm	Stck	1	30	21,50 €	40%	12,90 €	Baumschneide, mulchen	2,00	- €	- €	25,80 €
Apfel - Viertelstamm / Busch	Stck	2	30	25,00 €	40%	15,00 €	fehlende Baumschneide, mulchen	1,50	- €	- €	45,00 €
Apfel - Viertelstamm / Busch	Stck	1	25	25,00 €	40%	15,00 €	fehlende Baumschneide, mulchen	2,00	- €	- €	30,00 €
Beersträucher (Johannis o. Stachelbeere)	Stck	19	10	12,00 €	0%	12,00 €	Johannisbeeren, Himbeeren und Stachelbeeren	1,30	- €	- €	296,40 €
Kirsche - Halbstamm	Stck	1	25	25,00 €	100%	- €	Südkirsche, bot. Prunus avium, ist zu entfernen	2,50	- €	- €	- €
Summe 4.1 Obstgehölze											482,20 €

4.3 Ziergehölze und Hecken

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Soll	%- Abweichung Soll / Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Rosen als Sträucher/ Buschrosen	Stck	3	18,00 €	0%		54,00 €
Weigelle - 20-60cm	Stck	3	20,00 €	0%		60,00 €
Forstle (Forstle)	Stck	3	11,50 €	0%		34,50 €
Pflingstrose Strauch- mattes Blatt	Stck	4	12,50 €	0%		50,00 €
Kamelie - winterhart	Stck	1	18,00 €	0%		18,00 €
Lawendel-Heide (Piers) 20cm - 30cm	Stck	1	8,50 €	0%		8,50 €
Elbisch (Hibiscus)	Stck	1	12,00 €	0%		12,00 €
Fette Henne	Stck	1	2,95 €	0%		2,95 €
Efeu	qm	3	12,50 €	0%		37,50 €
Yucca	Stck	1	6,95 €	0%		6,95 €
Bodenbedecker	qm	10	12,50 €	0%		125,00 €
Hortensie	Stck	1	11,95 €	0%		11,95 €
Farn	Stck	4	4,00 €	0%		16,00 €
Hecke aus Liguster	lfm	10	13,50 €	100%	Vereinstecke zum Weg	- €
Summe 4.3 Ziergehölze und Hecken						437,35 €

4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Stauden	qm	15	5,00 €	diverse Stauden: z.B. chinesis. Anemone, Lilien, Phlox, echter Lavendel, Gelbhart	75,00 €
Blumenzwiebeln	qm	15	2,50 €		37,50 €
Summe 4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen					112,50 €

4.5 Rasen

Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Rasen zur Berechnung	10,00	14,00	qm	140,00	0,50 €		70,00 €
Summe 4.5 Rasen							98,20 €

5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis

Eingangsweg vom Tor zur Laube	qm	16,00	0,50 €	Waschbetonplatten	8,00 €
Gehwegplatten im Laubebereich	qm	10,00	0,50 €	Waschbetonplatten	5,00 €
Gehwegplatten im sonstigen Garten und in den Beeten	qm	8,00	0,50 €	Gehwegplatten	4,00 €
Terrasse	qm	16,00	1,00 €	Waschbetonplatten	16,00 €
Summe 5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdeckung)					33,00 €

5.3 Einfriedungen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Gartentor	Sick	1	10,00 €	Eisen mit Rankbogen	10,00 €
Summe 5.3 Einfriedungen					10,00 €

5.4 Bewässerungsanlagen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.4.1 Wassereleitungen	Sick	1,00	35,00 €	Stadtwasser	35,00 €
Wasserschacht mit Uhr und Absperrventilen	Sick	1,00	2,00 €		2,00 €
Wasserleitung pauschal					
5.4.2 Standrohre mit Absperrventilen	Sick	2,00	7,50 €		15,00 €
Zapfstelle mit Ventile					
5.4.3 Wasserspeicher	Sick	2,00	10,00 €		20,00 €
IBC Tanks	Sick	4,00	5,00 €		20,00 €
Regenbäumen					
Summe 5.4 Bewässerungsanlagen					92,00 €

5.5 Sonstige Einrichtungen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.5.1 Sonstige Einrichtungen					
Markise an der Laube	Sick	1,00	-	Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
Hochbeet	Sick	1,00	-	Metall, Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
Treibhaus /Gewächshaus	Sick	2,00	-	einfache Bauweise/ baufällig, Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
IBC Tanks	Sick	1,00	-	Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
Strandkorb	Sick	1,00	-	Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
Pavillon	Sick	1,00	-	Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
diverse Pflanzsteine			-	Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.5.3 Kompostbehälter	1,00	1,00	1,00	cbm	1,00	10,00 €		10,00 €
Thermokomposter								
Summe 5.5 Sonstige Einrichtungen								10,00 €

6.1 Gartenlaube und integrierter Freisitz

Baubeschreibung:	
Massivbauweise 1 utlisch ohne Zwischendecke + Vorlaube in einfacher Holzbauweise	
Die Laube steht auf einem Betonfundament. Das Dach der Laube ist vollständig mit Bitumenbahnen eingedeckt. Die Dachränder sind mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Faserzementplatten in Schieferoptik verkleidet. Das Dach verfügt an der gesamten Vorderseite der Laube einschließlich der Vorlaube über einen Dachüberstand.	
Der Zugang zur Laube erfolgt über eine Holztür mit Fenstereinsatz. Die Tür befindet sich in einfachem Zustand und ist einfach verglast. Die Laube verfügt über ein doppelt verglastes Kunststoff-Kipfenster sowie ein einfach verglastes Holz-Kipfenster. Die Eingangstür ist abschließbar.	
Die Außenfassade der Laube ist verputzt und gestrichen. Im Innenbereich ist der Boden gelieft. Die Decke ist mit Holz verkleidet, die Wände sind verputzt und tapeziert.	
Der Zugang zum Geräteraum befindet sich auf der Rückseite der Laube. Dieser ist über eine einfache Holztür erreichbar, die mittels Schloss verschlossen werden kann.	
Weiterhin ist ein Glasbausteinfenster mit insgesamt neun Glasbausteinen vorhanden, Wände nicht alle verputzt. Das Glasbausteinfenster mit) Fenster befinden sich in unbeschädigtem Zustand. Elektrizität ist in allen Räumen vorhanden.	
Bau- und Pflegezustand:	
Baujahr der Laube ca. 1963, es gibt keine vorherige Wertermittlung. Der scheidende Pächter ist über 20 Jahren in diesem Garten.	

Die vorhandene Bitumenabdichtung des Flachdachs weist deutliche Alters- und Verschleißerscheinungen auf. Es sind flächige Rissbildungen, Verfärbungen, sowie stellenweise Moos-, bzw. Algenbewuchs erkennbar. Die Abdichtung wirkt insgesamt versprodet und Instandsetzungsbedürftig.

Im Geräteraum wurden Feuchtigkeitsspuren, sowie Feuchtigkeitsschäden am Holz festgestellt. Auch im Außenbereich der Laube sind Anzeichen von Feuchtigkeitseinwirkung vorhanden.

Die festgestellten Schäden deuten auf Undichtigkeiten im Dachbereich hin. Aus Sicht der Wertermittlung wird eine Sanierung, bzw. Erneuerung der Dachabdichtung empfohlen.

Daher werden unter sonstige Wertminderung 500,00 Euro berechnet.

Die Laube ist handwerklich in einem handlungsbedürftigen Zustand. Daher kann die normale Restlaufzeit um 9 Jahre erhöht werden.

Alterswertminderung												
Laubentyp	Preis lt. Richt	Abw. %/€	Preis inkl. Abw.	Länge	Breite	qm	Neubauwert / qm	Neubaupreis	Alter	Restnutzungs		Zeitwert
										dauer	%	
Massivbauweise I	258,00 €	0%	258,00 €	5,60	3,30	18,48	258,00 €	4.767,84 €	63 Jahre	9 Jahre	82,00%	858,21 €
Holzbauweise I	229,00 €	0%	229,00 €	4,70	2,60	12,22	229,00 €	2.798,38 €	63 Jahre	9 Jahre	78,00%	615,64 €
Zwischensumme Gartenlaube						30,70		7.566,22 €				1.473,85 €
						24,00		5.914,96 €				1.152,20 €
max. angesetzt werden:												

Sonstige Wertminderung (siehe Bau- und Pflegezustand)										in Prozent		0%	- €
										in Euro		500,00 €	500,00 €
Zeitwert Gartenlaube und integrierter Freisitz													652,20 €