

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.:	47	Bezirks- / Stadtverband:	Verband der Duisburger Kleingartenvereine e.V.
		Verein:	KGV Feierabend e.V.
Gartengröße (qm):	370,00		
Scheidender Pächter:	Sümeysra Yilmaz		
Tag der Wertermittlung:	22.05.2026		

Wertermittler / -kommission:	
Melissa Spinnen	

Sonstige Anwesende:	
1. Vorsitzender Jörg Wagner	
Scheidende Pächterin Sümeysra Yilmaz	

Gesamtbeurteilung:	
Kontaminierter/aufgekanterter Garten mit drei von der Stadt Duisburg errichteten Hochbeeten für den Gemüseanbau.	
Gepflegter Garten mit unerlaubten Geräteschuppen und Kamin, Bruch des Nachbarschaftsgesetzes.	
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	518,59 €	481,00 €	481,00 €
4.2 Gemüse und Küchenkräuter	- €	- €	- €
4.3 Ziergehölze und Hecken	197,50 €	481,00 €	197,50 €
4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen	7,50 €	148,00 €	7,50 €
4.5 Rasen	60,15 €	55,50 €	55,50 €
5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)	110,54 €	370,00 €	110,54 €
5.2 Hangbefestigungen (Mauern, Palisaden, ...)	- €	481,00 €	- €
5.3 Einfriedungen	15,00 €	- €	15,00 €
5.4 Bewässerungsanlagen	52,00 €	- €	52,00 €
5.4.3 Wasserspeicher	30,00 €	77,00 €	30,00 €
5.5 Sonstige Einrichtungen	- €	- €	- €
5.5.3 Kompostbehälter	- €	100,00 €	- €
6.1 Gartenlaube und integrierter Freisitz	1.501,05 €	- €	1.501,05 €
6.2 Offener Freisitz	- €	- €	- €
Summe der Wertermittlung			2.450,09 €

Besondere Feststellungen und Auflagen:	
* Entfernung des Schornsteines mit wasserfestem Verschluss - Abzug 8 Std. + Mat. 200,00 + Container= 544,00€ -	
* Entfernung des Geräteschuppens - Abzug 5 Std. 62,50 -	
* Entfernung der Sauerkirsche - Abzug 160,00 + Grün-Container 205,00 Euro = 365,00 Euro -	
* Auffüllen der Gehölzflächen mit Rindenmulch - Abzug 2 Std. + 30,00 Euro = 55,00 Euro -	
* Entfernung 3qm überdachter Freisitz - Abzug 5 Std. + 195,00 = 257,50 Euro	
* Entfernung von Terrassenfläche 10qm - Abzug 8 Std. + Container = 344,00 Euro	
* Weitere Abzüge für die Laube unter 6.1, "sonstige Wertminderung" und Erklärung	
Je nachdem, welche Anpflanzungen u/o Baulichkeiten der Pächter entfernt, wird der jeweilige Container brechnet.	
* Information an den Neupächter: Die Gartennummer ist sichtlich an der Laube zu befestigen (s. 4.1 GaBa)	

31.05.2026

Datum, Unterschrift Wertermittler

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

Summe der Wertermittlung	2.450,09 €
Kosten für die Beseitigung von unzulässigen oder abgängigen Anpflanzungen	365,00 €
Kosten für die Beseitigung von unzulässigen oder nicht erhaltenswerten Baulichkeiten	1.208,00 €
Kosten rückständiger Bodenpflege	55,00 €
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	822,09 €
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	Standjahre	Preis / Einheit Soll	%- Abweichung Soll / Ist	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Multiplikation s- faktor	Pflegelkosten pro Einheit	Gerüstkosten pro Einheit	Gesamtpreis
Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Standjahre	Preis / Einheit Soll	%- Abweichung Soll / Ist	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Multiplikation s- faktor	Pflegelkosten pro Einheit	Gerüstkosten pro Einheit	Gesamtpreis
Pflaume - Busch	Sick	1	10	16,50 €	30%	11,55 €	fehlende Baunkrone	2,50	- €	- €	28,88 €
Kirsche - Halbstamm	Sick	1	25	25,00 €	50%	12,50 €	Sauerkirsche, bot. prunus cerasus agg. Rückschnitt erforderlich	2,50	- €	- €	31,25 €
Apfel - Vertelstamm / Busch	Sick	2	15	25,00 €	0%	25,00 €		3,00	- €	- €	150,00 €
Apfel - Vertelstamm / Busch	Sick	1	3	25,00 €	0%	25,00 €		1,50	5,00 €	- €	42,50 €
Apfel - Vertelstamm / Busch	Sick	1	20	25,00 €	0%	25,00 €		2,50	- €	- €	62,50 €
Pflaume - Halbstamm	Sick	1	15	21,50 €	0%	21,50 €		3,00	- €	- €	64,50 €
Beerstraucher (Johannis o. Stachelbeere)	Sick	2	10	12,00 €	0%	12,00 €		1,30	- €	- €	31,20 €
Beerstraucher (Johannis o. Stachelbeere)	Sick	1	10	12,00 €	0%	12,00 €		1,30	- €	- €	15,60 €
Weinreben	Sick	4	8	12,00 €	0%	12,00 €		1,92	- €	- €	92,16 €
Kirsche - Halbstamm	Sick	1	15	25,00 €	100%	- €	Sauerkirsche ist zu entfernen/ Nachbarschaftsgesetz/ Nähe Nachbarbaum	3,00	- €	- €	- €
Summe 4.1 Obstgehölze											618,59 €

4.3 Ziergehölze und Hecken

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Soll	%- Abweichung Soll / Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Hecke aus Liguster	lfm	9	13,50 €	0%		121,50 €
Rosen als Strauchrosen/ Buschrosen	Sick	2	18,00 €	0%		36,00 €
Eibisch (Hibiscus)	Sick	1	12,00 €	0%		12,00 €
Blutjohannisbeere	Sick	2	14,00 €	0%		28,00 €
Hecke aus Liguster	lfm	10	13,50 €	100%	Vereinshecke	197,50 €
Summe 4.3 Ziergehölze und Hecken						

4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Stauden	qm	3	2,50 €		7,50 €
Summe 4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen					

4.5 Rasen

Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Rasen zur Berechnung	7,30	8,70	qm	63,51	0,50 €		31,76 €
Summe 4.5 Rasen							

5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Eingangsweg vom Tor zur Laube	qm	16,24	1,50 €	Gehwegplatten	24,36 €
Gehwegplatten im Laubebereich	qm	5,12	1,50 €	Gehwegplatten	7,68 €
Gehwegplatten im sonstigen Garten und in den Beeten	qm	5,00	1,50 €	Gehwegplatten	7,50 €
Terrasse	qm	16,00	2,00 €	Mosaikstein in Beton, wegen Kontamination nicht zu entfernen	32,00 €
Kantensteine	lfm	26,00	1,50 €		39,00 €

Summe 5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung) 110,54 €

5.3 Einfriedungen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Gartenstor mit Gartennummer vorhanden	Stück	1	15,00 €	Stahl mit Rankbogen	15,00 €
Summe 5.3 Einfriedungen					15,00 €

5.4 Bewässerungsanlagen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.4.1 Wassereleitungen					
Wasserschleucht mit Uhr und Ablassventil	Stück	1,00	35,00 €	Revisionserschacht, Stadtwasserverleitung	35,00 €
Wassereleitung pauschal	Stück	1,00	2,00 €		2,00 €
5.4.2 Standrohre mit Absperrventilen	Stück	2,00	7,50 €		15,00 €
Zapfstelle mit Ventile					
5.4.3 Wasserspeicher					
Regenfass blau	Stück	2,00	5,00 €		10,00 €
IBC Tank 1000L	Stück	2,00	10,00 €		20,00 €
Summe 5.4 Bewässerungsanlagen					82,00 €

5.5 Sonstige Einrichtungen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.5.1 Sonstige Einrichtungen					
herunterliegende Steine hinter der Laube	Stück	1,00		Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
IBC Tanks		2,00		Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
					- €

6.1 Gartenlaube und integrierter Freisitz

Baubeschreibung:
Massivbauweise 4. Satteldach mit mehr als 80cm nutzbarem Raum
Die Laube steht auf einem Betonfundament. Das Dach ist mit Dachpfannen belegt. 2 Regenrinnen und Fallrohre vorhanden. Kunststoff und intakt. Außen ist die Laube verputzt und gestrichen (Umrandung braun/laube weiß). Im Sockelbereich braun gestrichen. Vorderer Giebel mit Vorsprung + Schieferbedegung, auch verputzt und gestrichen. Rückseite der Laube ist der Giebel auch mit Schieferplatten am Rand belegt. Zugangsüre zum Dach. Karmin vorhanden wurde beanstandet. Die Dämmwolle liegt auf dem Boden des Daches.
Insgesamt 2 eifach verglaste Holzfenster vorne in der Laube und Giebel, unten Dreifenster - unten vergittert als Einbruchschutz - oben von außen zu öffnen, einfache Öffnung.
Stabile Stahlblechuren in der Laube und Geräteschuppen, abschließbar.
In der Laube sind die Wände verputzt und gestrichen, 2 Lüftungsschächte vorhanden und Bodenfliesen.
Der Geräteschuppen ist von innen verputzt und gestrichen. Kein Bodenbelag vorhanden.
Sowit erkennbar, wurden auch die Bereiche hinter den Schränken überprüft, es sind keine Wasserschäden/Schimmel festzustellen. Elektrizität vorhanden.
Bau- und Pflegezustand:
Baujahr der Laube 1972, letzte Wertermittlung ist von 6/2015.
Der scheidende Pächter erklärte auf Anfrage, dass die Laube wurde nur instand gehalten wurde, es wurden keinerlei Baulichkeiten hinzugefügt oder verändert.
Die Laube ist handwerklich in einem bedürftigen Zustand. Die Dämmwolle hat sich vom Dach gelöst und liegt auf dem Dachboden. Diese muss erneuert werden. Der Schornstein wird der Grund sein, daher wurde die Entfernung extra berechnet.
Unter den Giebeln außen fehlen Holzelemente, diese müssen ersetzt werden und das Holz benötigt eine Wetter-Schutz-Lasur. Die Holzfenster benötigen auch Pflege in Form von Abschleifen und Lasieren.
Der Geräteschuppen in einfacher Holzbauweise ist zu entfernen, da andernfalls Schimmelbildung begünstigt werden kann. Ferner sind die losen Steine zu entfernen.
Durch diese erforderlichen Maßnahmen wurden 500,00 Euro unter "sonstige Wertminderung" berechnet. Die normale Restlaufzeit kann um 15 Jahre erhöht werden.

Laubentyp	Preis lt. Richt	Abw. %/€	Preis inkl. Abw.	Länge	Breite	qm	Neubauwert / qm	Neubaupreis	Alter	Restnutzungs dauer	Alterswertminderung %	Zeitwert
Massivbauweise IV	554,00 €	0%	554,00 €	4,00	3,01	12,04	554,00 €	6.670,16 €	54 Jahre	15 Jahre	70,00%	2.001,05 €
Zwischensumme Gartenlaube						24,00		13.296,00 €				3.988,80 €

