

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.:	49	Bezirks- / Stadtverband:	Verband der Duisburger Kleingartenvereine e.V.
		Verein:	KGV Feierabend e.V.
Gartengröße (qm):	338,58		
Scheidender Pächter:	Beate Schwarz		
Tag der Wertermittlung:	28.05.2026		

Wertermittler / -kommission:	
Melissa Spinnen	

Sonstige Anwesende:	
Scheidende Pächterin Beate Schwarz	
1. Vorsitzender Jörg Wagner	

Gesamtbeurteilung:	
Kontaminierter/aufgekanterter Garten mit drei von der Stadt Duisburg errichteten Hochbeeten für den Gemüseanbau	
Garten mit unerlaubten Anbauten und notwendigen Rekultivierungsarbeiten	
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	215,25 €	440,15 €	215,25 €
4.2 Gemüse und Küchenkräuter	- €	- €	- €
4.3 Ziergehölze und Hecken	160,10 €	440,15 €	160,10 €
4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen	28,00 €	135,43 €	28,00 €
4.5 Rasen	20,80 €	50,79 €	20,80 €
5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)	53,00 €	338,58 €	53,00 €
5.2 Hangbefestigungen (Mauern, Palisaden, ...)	- €	440,15 €	- €
5.3 Einfriedungen	20,00 €	- €	20,00 €
5.4 Bewässerungsanlagen	44,50 €	- €	44,50 €
5.4.3 Wasserspeicher	- €	77,00 €	- €
5.5 Sonstige Einrichtungen	- €	- €	- €
5.5.3 Kompostbehälter	- €	100,00 €	- €
6.1 Gartenlaube und integrierter Freisitz	1.699,10 €	- €	1.699,10 €
6.2 Offener Freisitz	- €	- €	- €
Summe der Wertermittlung			2.240,76 €

Besondere Feststellungen und Auflagen:	
* Laube + Anbau ergeben eine überdachte Fläche von 29,37 qm - Abzug 4qm 10 Std. + 500,00 Euro= 625,00 Euro -	
* Entfernung überdachten Freisitz 30qm x 65,00 Euro - Abzug 1950,00 Euro -	
* Entfernung weiterer Terrassenfläche + Gehwegfläche von 31qm - Abzug 15 Std + Container= 431,50 Euro -	
* Entfernung von Anpflanzungen unter 4.1/4.3 + Entfernung Baumstumpf + Container 205,00 Euro - Abzug 605,00 €	
* Entfernung des Waschbeckens - Abzug 65,00 Euro -	
* Rekultivierungsarbeiten von 200 qm - Abzug 625,00 Euro -	
* weitere Abzüge für die Laube unter 6.1	
Bei Entfernung von Anpflanzungen u/o Baulichkeiten, die der Pächter entfernt, wird der jeweilige Container berechnet!	
* Die Laubennummer muss sichtlich an der Laube angebracht werden	

31.05.2026

Datum, Unterschrift Wertermittler

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

4.1 Obstgehölze

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Standort	Preis / Einheit Soil	%- Abweichung Soil / Ist	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Multiplikation s- faktor	Pflegelkosten pro Einheit	Gerüstkosten pro Einheit	Gesamtpreis
Apfel - Vertelstamm / Busch	Sick	2	25	25,00 €	0%	25,00 €		2,00	- €	- €	100,00 €
Apfel - Vertelstamm / Busch	Sick	1	20	23,00 €	30%	16,10 €	Birmengitterrost	2,50	- €	- €	40,25 €
Birne - Vertelstamm / Busch	Sick	1	20	23,00 €	30%	16,10 €	zu geringe Nähe zum Nachbarbaum, ist zu versetzen	3,00	- €	- €	75,00 €
Apfel - Vertelstamm / Busch	Sick	2	15	25,00 €	50%	12,50 €			- €	- €	- €
Apfel - Vertelstamm / Busch	Sick	1	25	25,00 €	100%	- €	Nachbarschaftsgesetz, ist zu entfernen	2,00	- €	- €	216,25 €
Summe 4.1 Obstgehölze											

4.3 Ziergehölze und Hecken

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Soil	%- Abweichung Soil / Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Elbisch (Hibiscus)	Sick	2	12,00 €	30%	Pflegerrückstand	16,80 €
Elbisch (Hibiscus)	Sick	2	14,50 €	0%		29,00 €
Hortheise (Hydrangea (über 70 cm))	Sick	1	8,00 €	0%		8,00 €
Pflingstrose	Sick	1	18,00 €	0%		18,00 €
Kamelie - winterhart	qm	1	12,50 €	0%		12,50 €
Eleu	Sick	2	9,50 €	30%	Pflegerrückstand	13,30 €
Lawendel-Heide (Pieris), 30cm - 50cm	qm	5	12,50 €	0%		62,50 €
Bodendecker	Sick	3	12,00 €	100%	sind zu entfernen	- €
Elbisch (Hibiscus)	Sick	3	12,00 €	100%		160,10 €
Summe 4.3 Ziergehölze und Hecken						

4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Stauden	qm	2	4,00 €		8,00 €
Blumenzwiebeln	qm	5	4,00 €		28,00 €
Summe 4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen					

4.5 Rasen

Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Rasen zur Berechnung	17,00	2,00	qm	34,00	0,30 €		10,20 €
Summe 4.5 Rasen							

5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Gehwegplatten Eingangsweg vom Tor zur Laube	qm	19,00	0,50 €		9,50 €
Gehwegplatten im Laubebereich	qm	10,00	0,50 €		5,00 €
Gehwegplatten im sonstigen Garten und in den Beeten	qm	5,00	0,50 €		2,50 €
Gehwegplatten Terrasse	qm	16,00	1,00 €		16,00 €
Kantensteine	lfm	40,00	0,50 €		20,00 €
Summe 5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)					

5.3 Einfriedungen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis

Gartenor	Stck	1	20,00 €	Eisen, die Gartennummer wurde am Torposten bemalt	20,00 €
Mauer, Grenze/gehört auch dem Nachbargarten	lfm	10	0,35 m hoch		- €
Summe 5.3 Einfriedungen					20,00 €

5.4 Bewässerungsanlagen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.4.1 Wasserleitungen					
Wasserschacht mit Uhr und Ablassventilen	Stck	1,00	35,00 €		35,00 €
Wasserleitung pauschal	Stck	1,00	2,00 €		2,00 €
Grundwasserbrunnen mit genau Schacht					- €
dazu Anschlussseil3 Standrohre und 3 Zapfhähne					- €

5.4.2 Standrohre mit Absperrventilen	Stck	1,00	7,50 €		7,50 €
Zapfstelle mit Ventile					44,50 €
Summe 5.4 Bewässerungsanlagen					

5.5 Sonstige Einrichtungen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.5.1 Sonstige Einrichtungen					
aufgestellte Holz-Hochbeete hinter der Laube	Stck	2,00	- €	Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
Markise an der Laube	Stck	1,00	- €	Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
Treibhaus / Gewächshaus	Stck	1,00	- €	Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
verschiedene Dekorationselemente	Stck	1,00	- €	Bank, Vogelnest mit Stange, Leuchtturm, Holzwagenräder, Weinfaas, Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
Fahnenmast ohne Fahnenstange	Stck	1,00	- €	Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
Feuerschale				Ist zu entfernen!	- €

6.1 Gartenlaube und integrierter Freisitz

Baubeschreibung:	
Massivbauweise der Laube 4 mit > 80 cm nutzbaren Raum/ Anbau Massivbauweise 1 Puttdach	
Die Laube steht auf einem Betonfundament. Das Dach ist mit Dachpfannen belegt. Außen ist die Laube verputzt und gestrichen oder gefliest. Giebel mit Holzverkleidung.	
Die Laube und der Anbau haben keine Trennungsmauer, es besteht ein großer Raum. Der Anbau ist mit Blüten belegt. Regenninnen und Fallrohre vorhanden.	
Die Fenster und Türen sind alle vergittert, außer das Glasbausteinfenster (6 Stück, intak) im Giebel. 2x Kunststoff Dreh und Kipfenster, 2x Kunststoff mit jeweils 6 kleinen einzelnen Fenster, keine Öffnung möglich. Alle intakt. Laubentüre aus Metall, abschließbar.	
In der Laube ist der Boden mit Fliesen belegt. Decke und Wände mit Holz verkleidet.	
Geräteraum rechts der Laube: Wände und Boden sind gefliest. Holzture mit Schloss verriegelbar.	
Geräteraum links der Laube: Wände verputzt und gestrichen. Boden gefliest. Holzture mit Schloss verriegelbar.	
Soweit erkennbar, wurden auch die Bereiche hinter den Schränken überprüft, der ehemalige Wasserschaden wurde im Geräteraum festgestellt. Elektrizität in jedem Raum vorhanden.	
Bau- und Pflegezustand:	
Baujahr der Laube 1956, letzte Wertermittlung ist von 1/2018.	
Der scheidende Pächter erklärte auf Anfrage, die Laube wurde nur instand gehalten, es wurden keinerlei Baulichkeiten hinzugefügt oder verändert.	
Der Dachraum befindet sich in einem altersbedingt sanierungsbedürftigen Zustand. Die Dachkonstruktion ist weitgehend freigelegt, die Unterspannbahn teilweise beschädigt, bzw. nicht mehr vollständig vorhanden. Die Holzkonstruktion weist sichtbare Alters- und Gebrauchsspuren auf. Im linken Geräteraum wurde ein ehemaliger Wasserschaden verzeichnet.	
An der hinter der Laube befindlichen Leiter sind Rostschäden festzustellen. Die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen sind fachgerecht auszuführen.	
An der Außenseite der Laube ist die Farbe stellenweise abgeplatzt. Das Holz rund um die Laube ist fälschlicherweise zu bearbeiten und anschließend mit einer Holzlasur zu streichen.	
Dies gilt ebenfalls für die Holzverkleidung am Giebel.	
Die Laube ist handwerklich in einem bedürftigen Zustand. Daher kann die normale Restlaufzeit um 13 Jahre erhöht werden.	

Laubentyp	Preis lt. Richt	Abw. %/€	Preis inkl. Abw.	Länge	Breite	qm	Neubauwert / qm	Neubaupreis	Alter	Restnutzungs dauer	Alterswertminderung %	Zeitwert
Massivbauweise IV	454,00 €	0%	454,00 €	5,34	3,10	16,55	454,00 €	7.513,70 €	68 Jahre	13 Jahre	74,00%	1.953,56 €
Massivbauweise I	258,00 €	0%	258,00 €	5,34	2,40	12,82	258,00 €	3.307,56 €	68 Jahre	13 Jahre	74,00%	859,97 €
Zwischensumme Gartenlaube						29,37		10.821,26 €				2.813,53 €
						24,00		8.842,70 €				2.299,10 €
Zwischensumme												2.299,10 €

Sonstige Wertminderung (siehe Bau- und Pflegezustand)		In Prozent	0%	- €
		In Euro	600,00 €	600,00 €

Zeitwert Gartenlaube und integrierter Freisitz **1.699,10 €**

6.2 Offener Freisitz

Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
offener Freisitz	7,20	4,30	qm	30,96		Holzkonstruktion mit Stegplatten an Laube befestigt	- €
							- €