

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.:	54	Bezirks- / Stadtverband:	Verband der Duisburger Kleingartenvereine e.V.
		Verein:	KGV Feierabend e.V.
Gartengröße (qm):	380,00		
Scheidender Pächter:	Dominik Polasek		
Tag der Wertermittlung:	24.07.2026		

Wertermittler / -kommission:	
Melissa Spinnen	

Sonstige Anwesende:	
1. Vorsitzender Jörg Wagner	
Scheidender Pächter Dominik Polasek und Vater	

Gesamtbeurteilung:	
Kontaminierter/aufgekanterter Garten mit drei von der Stadt Duisburg errichteten Hochbeeten für den Gemüseanbau.	
Gepflegter Garten mit unerlaubten Anbauten	
Eine Übernahme pflicht 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	526,04 €	494,00 €	494,00 €
4.2 Gemüse und Küchenkräuter	- €	- €	- €
4.3 Ziergehölze und Hecken	180,58 €	494,00 €	180,58 €
4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen	57,50 €	152,00 €	57,50 €
4.5 Rasen	21,73 €	57,00 €	21,73 €
5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)	129,77 €	380,00 €	129,77 €
5.2 Hangbefestigungen (Mauern, Palisaden, ...)	- €	494,00 €	- €
5.3 Einfriedungen	10,00 €	- €	10,00 €
5.4 Bewässerungsanlagen	59,50 €	- €	59,50 €
5.4.3 Wasserspeicher	10,00 €	77,00 €	10,00 €
5.5 Sonstige Einrichtungen	- €	- €	- €
5.5.3 Kompostbehälter	5,00 €	100,00 €	5,00 €
6.1 Gartenlaube und integrierter Freisitz	1.306,42 €	- €	1.306,42 €
6.2 Offener Freisitz	- €	- €	- €
Summe der Wertermittlung			2.274,50 €

Besondere Feststellungen und Auflagen:	
*Entfernung der Harlekinweide - Abzug 75,00 Euro + Container = 280,00 Euro	
*Entfernung von 19,6 qm Terrasse - Abzug 12 Std. à 12,50 Euro + Material Rasen 100,00 Euro = 250,00 Euro	
*Entfernung der gemauerten/betonierten Flächen 1 m2 - Abzug 100,00 + Entsorgung 15,00 + Container= 359,00 Euro	
*Entfernung des Baumstumpfes mit Plastikfass im Boden - Abzug 100,00 Euro	
*Weitere Abzüge für die Laube unter 6.1 "sonstige Wertminderung" und Erklärung/Abzüge der Anpflanzungen unter 4.1 und 4.3	
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 werden (GuB 4.1)	

27.07.2026

Datum, Unterschrift Wertermittler

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

4.1 Obstgehölze

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Standjahre	Preis / Einheit Soll	%- Abweichung Soll / Ist	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Multiplikation s- faktor	Pflegekosten pro Einheit	Gerüstkosten pro Einheit	Gesamtpreis
Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Standjahre	Preis / Einheit Soll	%- Abweichung Soll / Ist	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Multiplikation s- faktor	Pflegekosten pro Einheit	Gerüstkosten pro Einheit	Gesamtpreis
Pflaume - Halbstamm	Stck	1	35	21,50 €	50%	10,75 €	fehlende Baumscheibe/mulchen + Pflegeschnitt	1,50	- €	- €	16,13 €
Birne - Halbstamm / Hochstamm	Stck	2	5	23,00 €	50%	11,50 €	fehlende Baumscheibe/mulchen + Pflegeschnitt	2,00	5,00 €	- €	56,00 €
Apfel - Vernetstamm / Busch	Stck	2	10	25,00 €	50%	12,50 €	fehlende Baumscheibe/mulchen + Pflegeschnitt	2,50	- €	- €	62,50 €
Apfel - Vernetstamm / Busch	Stck	2	20	25,00 €	50%	12,50 €	fehlende Baumscheibe/mulchen + Pflegeschnitt	2,50	- €	- €	62,50 €
Aprikose - Halbstamm	Stck	1	9	30,00 €	50%	15,00 €	fehlende Baumscheibe/mulchen + Pflegeschnitt	2,40	- €	- €	36,00 €
Kirsche - Halbstamm	Stck	1	15	25,00 €	50%	12,50 €	Sauerkirsche, bot. Prunus cerasus agg. fehlende Baumscheibe/mulchen	3,00	- €	- €	37,50 €
Pflirsch - Halbstamm	Stck	1	10	25,00 €	50%	12,50 €	fehlende Baumscheibe/mulchen + Pflegeschnitt	2,50	- €	- €	31,25 €
Berensträucher / Johannis o. Stachelbeere	Stck	8	6	12,00 €	0%	12,00 €		1,46	- €	- €	140,16 €
Weinreben	Stck	7	10	12,00 €	50%	6,00 €	fehlende Rankhilfe	2,00	- €	- €	84,00 €
Summe 4.1 Obstgehölze											526,04 €

4.3 Ziergehölze und Hecken

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Soll / Ist	%- Abweichung Soll / Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Soll / Ist	%- Abweichung Soll / Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Harlekinweide Buntweide - über 80cm	Stck	1	37,50 €	100%	ist zu entfernen, falscher Schnitt und Wasserversorgung	- €
Hecke aus Liguster	lfm	3,5	13,50 €	30%	zu hoch, diese muss gekürzt werden auf 1m	33,08 €
Eibisch (Hibiscus)	Stck	1	12,00 €	0%		12,00 €
Pfingstrose	Stck	6	8,00 €	0%		48,00 €
Bodendecker	qm	5	12,50 €	0%		62,50 €
Rosen	qm	2	12,50 €	0%		25,00 €
Summe 4.3 Ziergehölze und Hecken						180,58 €

4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Stauden	qm	10	5,00 €		50,00 €
Blumenzwiebeln	qm	3	2,50 €		7,50 €
Summe 4.4 Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen					57,50 €

4.5 Rasen

Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Bezeichnung	Länge	Breite	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Rasen zur Berechnung	7,50	2,40	qm	18,00	0,20 €		3,60 €
Summe 4.5 Rasen							21,73 €

5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung)

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Eingangsweg vom Tor zur Laube	qm	18,27	1,00 €	Gehwegplatten	18,27 €
Gehwegplatten im Laubenbereich	qm	15,00	1,00 €	Gehwegplatten	15,00 €
Gehwegplatten im sonstigen Garten und in den Beeten	lfm	20,00	1,00 €	Gehwegplatten	20,00 €
Terrasse	qm	16,50	1,00 €	Gehwegplatten	16,50 €
Kantensteine	lfm	60,00	1,00 €		60,00 €

Summe 5.1 Wege, Plätze, Terrassen (ohne Überdachung) 129,77 €

5.3 Einfriedungen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
Gartentor mit Gartennummer vorhanden	Stück	1	10,00 €	Eisen, pflegebedürftig	10,00 €
Summe 5.3 Einfriedungen					10,00 €

5.4 Bewässerungsanlagen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.4.1 Wasserleitungen					
Schacht mit Wasseruhr, Revisions-schacht	Stück	1,00	35,00 €		35,00 €
Wasserleitung pauschal	Stück	1,00	2,00 €		2,00 €
5.4.2 Standrohre mit Absperrventilen					
Zapfstelle mit Ventile	Stück	3,00	7,50 €		22,50 €
5.4.3 Wasserspeicher					
Regentonne blau	Stück	2,00	5,00 €		10,00 €
Summe 5.4 Bewässerungsanlagen					69,50 €

5.5 Sonstige Einrichtungen

Bezeichnung	Einheit	Anzahl	Preis / Einheit Ist	Bemerkung	Gesamtpreis
5.5.1 Sonstige Einrichtungen					
Markise	Stück	1,00	-	Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
Sandkasten	Stück	1,00	-	Bei Nichtübernahme zu entfernen	- €
Diverse rumliegende Gegenstände, wie z.B. Pflanzsteine					
genaue Blumenkübel, lose Steine, Gartennöbel				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	5,00 €	Holz	5,00 €
Komposter								
Summe 5.5 Sonstige Einrichtungen								5,00 €

6.1 Gartenlaube und integrierter Freisitz

Baubeschreibung:

Massivbauweise 4, Satteldach mit über 80 cm nutzbaren Raum + Anbau Massivbauweise 1 mit Putzlack. Die Dachkonstruktion ist umlaufend mit einer Holzverkleidung versehen. Die Außenwände der Laube sind verlinkert. Im vorderen Giebel befindet sich ein einfach verglastes Fenster mit zwei Glasscheiben. Darüber hinaus sind zwei einfach verglaste Holzfenster mit Dreh-Kipp-Funktion vorhanden. Sämtliche Fenster, sowie die Laubeneingangstür sind zum Einbruchschutz mit Metallgittern versehen. Der Zugang zur Laube erfolgt über eine stabile, abschließbare Holztür. An der Außenseite der Laube ist verputzt und gestrichen. Nach Angaben des scheidenden Pächters wurden die Malerarbeiten im Jahr 2025 ausgeführt. Ebenfalls wurde im Jahr 2025 der Bodenbelag erneuert. Der Boden ist mit Fliesen ausgestattet. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Zur Belüftung sind zwei Lüftungsschächte vorhanden. Der rechte Geräteraum verfügt über eine stabile, abschließbare Metalltür. Oberhalb der Tür sind vier Glasbausteine als Lichtband eingebaut. Zusätzlich ist ein kippbares Glasfenster vorhanden. Der Boden, sowie die Wände dieses Geräteraums sind gefliest. Sowohl erkennbar, wurden auch die Bereiche hinter den Schränken überprüft, es sind keine Wasserschäden/Schimmel festzustellen. Elektrizität vorhanden.

Bau- und Pflegezustand:

Baujahr der Laube ca. 1958, letzte Wertermittlung ist von 2023.

Der scheidende Pächter erklärte auf Anfrage, dass er keinerlei Baulichkeiten hinzugefügt oder verändert hat. Der Geräteraum weist Rissbildungen auf.

Der Anbau wurde nach äußerem Erscheinungsbild nicht fachgerecht errichtet. Die Holzbauteile der Dachkonstruktion des Anbaus sind sanierungsbedürftig. Darüber hinaus befindet sich die gesamte Holzverkleidung im Bereich des Daches der Laube in einem pflegebedürftigen Zustand. Der scheidende Pächter erklärte, dass er während der gesamten Pachtzeit keinen Zugang zum Satteldach hatte und ihm hierfür kein Schlüssel vorliegt. Eine Besichtigung des Dachraums konnte daher nicht durchgeführt werden.

Zur Durchführung einer Besichtigung ist das vorhandene Schloss aufzubrechen, sowie anschließend ein neues Schloss zu beschaffen und fachgerecht zu montieren. Etwaige Kosten, die im Zusammenhang mit der Öffnung der Tür entstehen, sind vom scheidenden Pächter zu tragen.

Für die Öffnung des Schlosses, den Austausch des Schlosses, sowie die damit verbundenen Arbeiten werden Kosten in Höhe von 350,00 Euro angesetzt.

Die Laube ist handwerklich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Daher kann die normale Restlaufzeit der Laube um 10 Jahre erhöht werden.

Alterswertminderung									
Laubentyp	Preis lt. Richt	Abw. %/€	Preis inkl. Abw.	Länge	Breite	qm	Neubauwert / qm	Neubaupreis	Alterswertminderung
Massivbauweise IV	506,00 €	0%	506,00 €	4,00	3,10	12,40	506,00 €	6.274,40 €	Alter 68 Jahre Residualwert 10 Jahre 80,00%
Massivbauweise I	286,00 €	0%	286,00 €	1,80	3,90	7,02	286,00 €	2.007,72 €	Alter 68 Jahre Residualwert 10 Jahre 80,00%
Zwischensumme Gartenlaube						19,42		8.282,12 €	
						24,00		10.236,37 €	

Zwischensumme									1.656,42 €
---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

Sonstige Wertminderung (siehe Bau- und Pflegezustand)									

Zeitwert Gartenlaube und integrierter Freisitz									1.306,42 €
--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------