

Postfach 14 32 • 37004 Göttingen

Bezirksregierung Detmold
z. Hd. [REDACTED]
Leopoldstraße 15
32756 Detmold

vorab per Fax: [REDACTED]

Bezirksregierung Detmold
28. Jan. 2020

Rechtsanwälte und Notare

DR. REINHARD BODENBURG ^{1,2}

MICHAEL ZILIAN ¹

HASSO WERK

ANNEKE FASTERDING ^{3,6}

DR. STEFAN HAEDER ^{4,6}

CLAUDIA HÜSTEBECK ^{5,6}

MANUELA ORLOB ⁶

MICHAEL TIBBE ⁷

¹Notar,

²Zertifizierter Testamentsvollstrecker (AGT),

³Fachanwältin für Medizinrecht,

⁴Fachanwalt für Arbeitsrecht,

⁵Fachanwältin für Familienrecht,

⁶angestellte Rechtsanwälte,

⁷Rechtsanwalt und Notar a.D. in Bürogemeinschaft

Dezernat: [REDACTED]

Sekretariat: [REDACTED]

Durchwahl: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]@sbzw.de

Unser Zeichen: 1554/18 WE03 Wk/ mb
D11/351-20

Göttingen, den 27.01.2020

**Gräflicher Park Bad Driburg, Preisprüfung
Preisprüfung Stadt Bad Driburg/Gräflicher Park GmbH &
Co. KG**

Sehr geehrter [REDACTED]

zu dem vorgenannten Preisprüfungsbericht (ein Aktenzeichen Ihres Hauses liegt mir nicht vor) beantrage ich namens und im Auftrage meiner Mandantin, der Gräflicher Park GmbH & Co. KG, diese vertreten durch die Komplementärin und diese vertreten durch deren Geschäftsführer, Herrn Schwartz, hiermit die

Schlichtung

gem. § 10 Abs. 4 der Verordnung PR Nr. 30/53. Schon anlässlich der Besprechung am 05.12.2019 wurde die Schlichtung mündlich beantragt, dann noch einmal schriftlich gegenüber der Stadt Bad Driburg. Nun erfolgt der Antrag erneut schriftlich direkt bei Ihnen.

Ich beantrage nochmals

Akteneinsicht

für drei Tage in unser Büro, damit meine Mandantin die Gelegenheit hat, im Schlichtungsverfahren ausreichend rechtliches Gehör zu finden.

Ich weise höchst vorsorglich darauf hin, dass ich auf meinen Schriftsatz in dieser Angelegenheit vom 13.11.2019, mit dem ich für meine Mandantin Widerspruch eingelegt habe und

Akteneinsicht beantragt wurde, bis heute weder eine Eingangsbestätigung noch ein Aktenzeichen zugeschickt bekommen habe.

Schon jetzt trage ich zur Vorbereitung des Schlichtungsverfahrens inhaltlich - unter dem Vorbehalt von weiterem Sachvortrag - folgendes vor:

1.

Vertraglich ist zwischen den Parteien vereinbart, dass als Preistyp der **Selbstkostenerstattungspreis** gem. § 7 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung PR Nr. 30/53 (vgl. auch Nr. 6 lit b) der Leitsätze für die Preisermittlung auf Grund von Selbstkosten; Anlage zur Verordnung PR Nr. 30/52) gilt.

Nach dem Inhalt des Preisprüfungsberichtes (S. 3 zu Ziff. 1, 2). wurde davon abweichend aber der **Selbstkostenfestpreis** geprüft.

Der Prüfungsbericht kommt auf S. 8 zu dem Ergebnis, dass der höchstzulässige Selbstkostenerstattungspreis (also der lt. Vertrag vereinbarte Preis, pro Jahr 1.980.000,00 € beträgt.

Der Selbstkostenfestpreis ist vorläufig mit 1.554.418,33 € ermittelt worden.

Nach alledem müsste, wenn man den Preistyp nach dem Vertrag der Parteien zugrunde legt, das Prüfungsergebnis mit dem Selbstkostenerstattungspreis und damit mit einem Betrag i.H.v. 1.980.000,00 € festgesetzt sein.

2.

Nach dem Vertrag der Parteien (§ 4 Ziff. 4.1) soll die Preisprüfung "**möglichst zeitnah nach der Beendigung und Durchführung des Vertrages**" erfolgen.

Der Vertrag der Parteien ist nicht beendet, sondern befindet sich unverändert in der Durchführung.

Demnach hat sich die Preisprüfung auf die Zahlen des Jahres 2019 zu beziehen. Die Preisprüfung ist also bisher lediglich eine Vorkalkulation und daher nicht bindend oder gar bestandskräftig. Den Begriff der „Bestandskraft“ hat die Erstellerin des zu prüfenden Vertrages, die Stadt Bad Driburg, gewählt.

3.

Das Ergebnis der Preisprüfung basiert zu einem wesentlichen Teil auf der Bewertung des Pachtzinses (S. 5 des Berichts zu Ziff. 10.).

Die Pachtzinsermittlung wurde von einem Gutachter (nicht vereidigt und nicht öffentlich bestellt) durchgeführt, der, ohne dass meine Mandantin dazu ein rechtliches Gehör gehabt hätte, den Auftrag bekommen hat, die Pacht als **reine Grundstückspacht** (Pacht für den Grund und Boden) zu ermitteln. So führt es der Gutachter auf S. 3 zu Ziff. 1.2 (Vorbemerkung – Auftrag des Gutachtens) selbst zu seinem Auftragsumfang auch aus.

Damit wurde der Gutachter angewiesen, die aufstehenden Grundstücke und baulichen Anlagen, die sich auf dem Pachtgrundstück befinden, nicht mit in dem Pachtzins zu bewerten.

Der Gutachter hat also einen reinen "Ackerlandpreis" ermittelt und nicht den Preis für einen innerstädtischen Kurpark mit seinen prädikatisierten vermarktungsrelevanten Angeboten und den für Kurorte spezifischen und der Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglichen Immobilien.

Gerade auch die Nutzung dieser Immobilien dient der Stadt Bad Driburg dazu, Kurbeiträge per Satzung zu erheben. Allein mit dem "Grund und Boden", den der Gutachter auftragsgemäß bewertet hat, lässt sich § 1 der Kurbeitragssatzung der Stadt Bad Driburg mit dem Inhalt:

*"... zur teilweisen **Deckung ihres Aufwandes** für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Unterhaltung der zu Heil- und Kurzwecken innerhalb des anerkannten Kurggebietes bereitgestellten **Einrichtungen und Anlagen** sowie für die zu diesem Zweck durchgeführten Veranstaltungen ..."*

Gar nicht erfüllen. Die Definition des Auftrages an den Gutachter ist also objektiv fehlerhaft gewesen.

Ich füge diesem Schriftsatz

als Anlage

ein an mich gerichtetes Schreiben des Sachverständigen Gero Frels bei, aus dem sich dessen widerstreitende Bewertung des Pachtzinses ergibt.

Die Ausführungen des Sachverständigen Frels, der dem Gutachterausschuss des Katasteramtes Northeim zugehört, sind zutreffend und inhaltlich anzuwenden.


Weitere Einwendungen und Prüfungspunkte, die im Schlichtungsverfahren von Relevanz sind, werde ich ergänzen, sobald ich Akteneinsicht hatte.

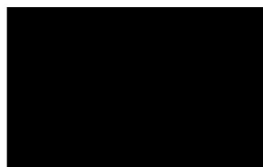
Hochachtungsvoll





gero frels
immobilienbewertung

 gero frels immobilienbewertung · Ernst-Ruhstrat-Straße 6 · 37079 Göttingen



Göttingen, 04.12.2019

Stellungnahme zum Pachtwertgutachten Gräflicher Park Bad Driburg
Stichtag: 12.08.2019; Sachverständiger: Dr. Jan-Christoph Friedrichs

Sehr geehrter Herr Werk,

Sie baten um Prüfung des Gutachtens des Sachverständigen Dr. Friedrichs und um Stellungnahme zu den getroffenen Annahmen und ermittelten Werten.

Das Gutachten ist methodisch aufgebaut und nachvollziehbar begründet. Es wurden umfassende Recherchen durchgeführt. Der Sachverständige Dr. Friedrichs kommt zum Ergebnis, dass die Bodenwertermittlung, mangels direkter oder indirekter Vergleichsmöglichkeiten, im deduktiven Verfahren durchzuführen ist. Dies ist nicht zu beanstanden.

Die Ableitung der Pacht analog einer Landpacht als Nettopacht halte ich nicht für sachgerecht. Des Weiteren fehlt die Berücksichtigung der baulichen Anlagen bzw. Außenanlagen. Dies ist kein Mangel des Gutachtens, da der Auftrag nur den Bodenwert umfasste.

Bauliche Anlagen und Außenanlagen auf einem parkartigen Grundstück sind grundsätzlich nicht im Bodenwert enthalten (vergl. Kleiber Digital; Handbuch zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Stand August 2018). Dies gilt insbesondere im Falle einer deduktiven Ermittlung des Bodenwertes, da hier Bodenwerte aus anderen Nutzungen abgeleitet werden.

Wie im Gutachten ausgeführt ist die Bewertung analog eines Erbbaurechtes möglich. Das Erbbaurecht berechtigt den Erbbaurechtsnehmer auf oder unterhalb der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§1 Erbbaurechtsgesetz), während die Landpacht §585 BGB wie folgt definiert ist:

1/3



„Durch den Landpachtvertrag wird ein Grundstück mit den seiner Bewirtschaftung dienenden Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden (Betrieb) oder ein Grundstück ohne solche Gebäude überwiegend zur Landwirtschaft verpachtet. Landwirtschaft sind die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, sowie die gartenbauliche Erzeugung.“

Im mir vorliegenden Dienstleistungsvertrag aus dem Jahr 2008 ist unter Punkt 1.1. beschrieben, was vom GP zur Verfügung gestellt werden muss. Diese Beschreibung hat für mich keinerlei Bezug zu einer landwirtschaftlichen Nutzung, sondern ähnelt der Definition eines Erbbaurechtes. Aus den genannten Gründen halte ich die ermittelte Pacht für nicht marktgerecht.

Die Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes kann im Sachwertverfahren erfolgen. Das Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind wegen der fehlender Marktdaten nicht geeignet. Im Rahmen einer überschlägigen Wertermittlung werden die baulichen Anlagen zur Vereinfachung nur als Außenanlagen qualifiziert.

Der Sachwert der Außenanlagen kann nach Erfahrungssätzen oder gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden (§21 Abs. 3 ImmoWertV). Zu den Außenanlagen zählen im Wesentlichen Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen und Gartenanlagen (SW-RL, Punkt 4.2 Abs. 1).

Die Bodenwertermittlung folgt im Kern dem Gutachten des Sachverständigen Dr. Friedrichs. Einzig die abweichende Beurteilung der Flächen für den Wildpark halte ich für nicht nachvollziehbar. Der Betrieb eines Wildparks hat für mich keinerlei Bezug zu einer forstwirtschaftlichen Nutzung, sodass ich den Ansatz von 12,00 €/m² Grundstücksfläche (entsprechend Zone III) für sachgerecht halte. Der Bodenwert berechnet sich somit wie folgt:

Teilbereich	Fläche (m ²)	€/m ²	Bodenwert
Zone I	103435	50,00 €	5.171.750,00 €
Zone II	79938	12,00 €	959.256,00 €
Zone III	251221	12,00 €	3.014.652,00 €
Summen	434594		9.145.658,00 €

Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen und der Außenanlagen wäre eine umfassende Bestandsaufnahme notwendig. Alternativ ist die Wertermittlung nach Erfahrungssätzen möglich. Solche Erfahrungssätze liegen nur für bebaute Grundstücke vor und liegen zwischen 3% und 8% des Zeitwertes der Gebäude. Üblicherweise werden 5% in Ansatz gebracht.

Methodisch übertragen auf den vorliegenden Bewertungsfall halte ich für pauschale Bewertung mit 8% des ermittelten Bodenwertes als Wertanteil der Parkanlage für sachgerecht. Dies ergibt einen Wert in Höhe von 731.653,00 €.



Zur Plausibilitätsprüfung kann auf die Bewertung nach Herstellungskosten, eine Alterswertminderung von rd. 50% vorausgesetzt, zurückgegriffen werden. Es ergäbe dies Herstellungskosten in Höhe von rd. 1,5 Mio €. Diesen Betrag halte ich für einen konservativen Ansatz, da aufgrund der besonderen Gestaltung des Parks, ich nicht davon ausgehe, dass dieser für Herstellungskosten in Höhe von 1,5 Mio € tatsächlich neu errichtet werden könnte.

Der Verkehrswert des Gräflichen Park errechnet sich somit auf rd. 9.877.310,00 €.

Den Ausführungen des Sachverständigen Dr. Friedrichs zum Erbbaurecht (Seite 16 des Gutachtens) stimme ich nicht zu. Das Erbbaurechtsgesetz wurde bereits 1919 ausgefertigt. Es hat somit eine lange Tradition und es stehen langjährige Erfahrungswerte zur Verfügung. Die Preisgestaltung halte ich für transparent, die Zinssätze variieren über die Zeit nur geringfügig.

Eine fehlende Konkurrenz der Erbbaurechtsgeber ist kein Hinweis auf eine eingeschränkte Marktsituation. Der Hauptkonkurrent des Erbbaurechtes ist das Volleigentum. Ein potenzieller Erwerber wird die Bedingungen eines Erbbaurechtes den Investitionskosten in ein Eigentumsgrundstück gegenüberstellen. Solange Erbbaurechte neu vereinbart werden ist von einem marktüblichen Zinssatz auszugehen.

Im Kreis Höxter wurden zwischen 2014 und 2018 acht Erbbaurechte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke neu bestellt. Die Zinssätze lagen zwischen 2,7% und 5,0%, im Mittel bei 3,8% (vergl. Grundstücksmarktbericht 2019 Kreis Höxter).

Tabelle üblicher Erbbauzinssätze (Quelle: Kleiber-Digital; Stand August 2018):

Nutzung des Erbbaurechtsgrundstücks	Erbbauzinssatz (%)	Spanne (%)
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,5	2,0 bis 3,0
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,5	3,0 bis 4,0
Gemischt genutzte Grundstücke	5	4,5 bis 5,5
Gewerblich genutzte Grundstücke	6	5,5 bis 6,5
Büro- und Geschäftshausgrundstücke	6,5	6,0 bis 7,0

Die Überlassung des Parks im Wege der Pacht ist einer gewerblichen Nutzung vergleichbar. Somit halte ich einen Erbbauzinssatz von 6% für marktgerecht. Grundsätzlich wäre auch ein Ansatz von 6,5% denkbar, da bereits die durchschnittlichen Erbbauzinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Höxter nahe des oberen Spannenwertes für Mehrfamilienhausgrundstücke liegen. Auch die Ansicht des Sachverständigen Dr. Friedrichs, den Park als wertbestimmenden Faktor der Hotelanlage zu sehen, spräche für einen höheren Zinssatz.

Eine angemessene Jahrespacht für das Grundstück und die Außenanlagen errechnet sich auf rd. 592.640,00 € netto.

Die Aktualität/Richtigkeit der in Wort und Schrift mitgeteilten oder den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommenen Angaben wird vorausgesetzt. Es handelt sich somit lediglich um eine überschlägige Wertschätzung ohne vollständige eigene Tatsachenerhebung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

