



01. März 2021

Seite 1 von 6

## Stellungnahme zur prüferischen Durchsicht

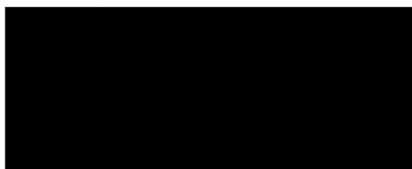
**geprüfte Firma:**

Gräflicher Park GmbH & Co. KG  
Brunnenallee 1  
33014 Bad Driburg

**Art der Prüfung:**

Prüferische Durchsicht eines  
öffentlichen Auftrags (Geschäftsjahre  
2019 und 2020) nach § 7 der  
Verordnung PR Nr. 30/53  
(Selbstkostenerstattungspreis)

**Prüfer:**



## Grundlagen der Prüferischen Durchsicht

Geprüfter Vertrag:

Dienstleistungsvertrag vom  
12.11.2018

Leopoldstr. 15  
32756 Detmold  
Telefon 05231 71-0  
Fax 05231 71-1295  
poststelle@brdt.nrw.de  
www.brdt.nrw.de  
(auch zur rechtsverb. E-Mail)

## Gegenstand der Prüferischen Durchsicht

Leistungsgegenstand:

Der Gräfliche Park stellt den Kurpark  
den Kurgästen, Bürgern und  
Besuchern zu Verfügung und  
kümmert sich um die gesamte Pflege.  
Zudem stellt er ein  
Veranstaltungsprogramm für  
kulturelle und gesundheitsfördernde,  
sportliche Aktivitäten auf.

Parken/Anreise: siehe  
Hinweise im Internet  
Servicezeiten: 8:30 – 12:00  
und 13:30 – 15:00 Uhr

Landeshauptkasse Düsseldorf  
Helaba  
IBAN DE5930050000001683515

Leistungszeitraum:

ab 01.01.2019 bis 31.03.2021  
(Geprüft werden jedoch nur die Jahre  
2019 und 2020)

Die Verarbeitung von personen-  
bezogenen Daten durch die  
Bezirksregierung Detmold erfolgt  
auf Grund der für das jeweilige  
Verfahren geltenden gesetzlichen  
Bestimmungen.  
Weitere Hinweise zum Datenschutz  
einschließlich der Informationen  
nach Art. 13 und 14 und über Ihre  
sonstigen Rechte nach der  
Datenschutzgrundverordnung (EU-  
DSGVO) finden Sie hier:  
[http://www.bezreg-  
detmold.nrw.de/Datenschutz](http://www.bezreg-detmold.nrw.de/Datenschutz)

## Durchführung der Prüferischen Durchsicht

01. März 2021

Seite 2 von 6

Durchführungszeitraum:	02.02.2021 – 01.03.2021
Auskunftspersonen:	Herr Dörpinghaus (Geschäftsführung) Frau Wolff (Kaufmännische Assistenz)
Prüfungsunterlagen:	Jahresabschluss 2019, BWA 2019 und 2020, Rechnungen, weitere Unterlagen und Auskünfte, die zur Bearbeitung erforderlich waren.

## Feststellungen

Der Preisnachweis wurde seitens der Berichtsfirma über entsprechende Kalkulationen geführt. Es wurden analytische Prüfungshandlungen durchgeführt. In den Bereichen, wo größere Abweichungen zur Preisprüfung 2018 festzustellen waren, wurde eine genauere Betrachtung vorgenommen.

Es gab folgende Feststellungen:

### **1. Personalkosten Park**

Es handelt sich um Personalkosten für die gesamte Pflege der Parkanlage. Der Leiter der Parkanlage ist geringfügig auch für andere Unternehmen der Unternehmensgruppe tätig. Somit werden die Personalkosten um den Anteil korrigiert, den der Leiter des Parks für andere Unternehmen tätig ist. Zudem wird für die Pflege der Bereiche eine Kürzung vorgenommen, die im Dienstleistungsvertrag ausgeschlossen wurden, wie z. B. der Hotelbereich. Dies macht jährlich einen Anteil von 12.000,00 € aus.

### **7. Instandhaltungskosten Technik Material- und Sachkosten**

In diesem Bereich ergaben sich größere Abweichungen, die genauer betrachtet wurden. Es wurden größere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, wie z. B. Wildgatterzaun, Wegebau/ Schotterwege, neue Gräben, Entwässerungen etc. Die größeren Investitionen wurden in Anlehnung an die AfA-Tabellen des Bundesfinanzministeriums auf mehrere Jahre verteilt (siehe Nr. 26 LSP Rn 4: Ebisch/ Gottschalk/ Hoffjan/ Müller/ Waldmann: Preise und Preisprüfungen bei öffentlichen Aufträgen, 8. Auflage). Die Rechnung der Firma Zaunkreisel vom 16.10.2019 im Gesamtwert von 40.725,10 € wurde laut Tabelle über 17 Jahre abgeschrieben. Die Rechnungen

von Erdbau Hake vom 19.07.2019 und 08.05.2020 im Wert von 119.026,44 € und 41.098,92 € wurden jeweils über 9 Jahre abgeschrieben. Bei der Rechnung der Firma Reitemeyer vom 29.03.2020 in Höhe von 22.521,75 € wurde eine Nutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

01. März 2021

Seite 3 von 6

## **8. Abschreibung**

Es wurden die tatsächlichen Abschreibungsbeträge angesetzt. Größere Zugänge, wie z. B. Parkbänke, Außenleuchten, Schilder, Parkplatz, wurden berücksichtigt.

## **9. Pacht**

Das Wertermittlungsgutachten von Dr. Friedrichs wird der Kalkulation zugrunde gelegt.

### **Indirekte Kosten**

Bei der Bewertung der indirekten Kosten wurden zwei verschiedene Verteilungsschlüssel angesetzt. Für Bereiche, in denen Personal zugeordnet werden konnte, wurde der Schlüssel „Mitarbeiter“ in Höhe von 8,96 % in 2019 und 9,5 % in 2020 zugrunde gelegt. (2019: 16,02 Fulltime Equivalent Bereich Park/ 178,84 FTE Gesamtmitarbeiter; 2020: 15,23 FTE Bereich Park/ 160,24 FTE Gesamtmitarbeiter)  
Der Umsatzverteilungsschlüssel beträgt für 2019: 2.120.383,74 € Umsatz Park/ 12.124.013,48 € Gesamtumsatz = 17,49 % und für 2020: 2.051.260,46 € Umsatz Park/ 8.210.924,31 € Gesamtumsatz = 24,98 %.

Da die Zahlungen der Stadt Bad Driburg durch den geschlossenen Intermisvertrag ab dem Jahr 2019 im Vergleich zu 2018 (9,32 %) deutlich gestiegen sind, fällt der Umlageschlüssel wesentlich höher aus. Dieser Effekt wird im Jahr 2020 durch die Umsatzeinbuße (Corona) der gesamten Unternehmensgruppe verstärkt. Die Höhe des Umlageschlüssels ist somit abhängig von der Zahlung der Stadt. Die Erhöhung der Zahlungen ab dem Jahr 2019 rechtfertigen jedoch nicht die drastisch gestiegenen Umlagesätze und somit die enorm gestiegenen Gemeinkosten.

Das Verhältnis der Kostenverteilung vom Gräflichen Park zum Hotel, Gastronomie, Wellness, Therapiezentrum und zur Holding ist nicht plausibel. Beispielsweise ist es nicht verursachungsgerecht, dass im Jahr 2020 ca. 25 % (128.552,93 €) der gesamten Energiekosten der Unternehmensgruppe durch den Park getragen werden sollen.

Unseres Erachtens ist der Ansatz des Umsatzverteilungsschlüssels nicht mehr angemessen bzw. verursachungsgerecht, darum wurde

der Umsatzverteilungsschlüssel für die Gemeinkosten aus dem Jahr 2018 in Höhe von 9,32 % angewendet.

01. März 2021

Seite 4 von 6

#### **10. Personalkosten/ Instandhaltung/ Technik**

#### **12. Gäste- Service Center**

#### **13a. Werbekosten Personal**

Die Kosten wurden nach dem Verteilungsschlüssel „Mitarbeiter“ bewertet. Der Schlüssel beläuft sich für das Jahr 2019 auf 8,96 % und für das Jahr 2020 auf 9,5 %.

#### **13. Werbekosten Sachkosten**

Die Kosten wurden nach dem Umsatzverteilungsschlüssel von 2018 bewertet.

#### **14. Energiekosten**

Die Energiekosten setzen sich aus verschiedenen Energieträgern wie z. B. Strom, Gas, Öl zusammen. Eine direkte Zuordnung ist seitens des Gräflichen Parks nicht möglich, da die dafür erforderlichen Zähl-/Erfassungseinrichtungen nicht gegeben sind.

Die Verteilung der Kosten nach den deutlich gestiegenen Umsatzverteilungsschlüsseln entspricht keinem realistischen Verbrauch des Parks.

Da bei den Energiekosten grundsätzlich von einem konstanten Niveau ausgegangen wird, wird der Verteilungsschlüssel von 2018 mit 9,23 % auch für die Jahre 2019 und 2020 herangezogen.

Für die Zukunft wird eine verbrauchsabhängige Ermittlung der Energiekosten empfohlen.

#### **15. Fremdleistungen**

Es handelt sich überwiegend um Wartungskosten der Gebäude. Eine Abgrenzung zum Hotelbereich und zu den Wellnesszentren ist seitens des Gräflichen Parks nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Kosten nicht durch den Park verursacht werden, sondern den Gebäuden des Hotels anzurechnen sind. Direkt vom Park betroffen sind die Brunnenarkaden, in Teilen das Gäste-Service-Center, die Gärtnerei sowie weitere Teilbereiche (z. B. Toiletten). Aufgrund fehlender Daten, die eine Zuordnung der Gebäude zu den einzelnen Bereichen ermöglichen lässt, wurden die Kosten mit dem Umsatzverteilungsschlüssel für 2018 umgelegt.

Für die Zukunft wird eine klare Kostentrennung des Hotelbereichs, Wellnesszentrums und des Parks empfohlen.

## **16. Steuern/ Versicherungen**

Diese Kostenposition setzt sich aus der Grundsteuer und Versicherungen zusammen. Die Grundsteuer ist aufgrund der Fläche des Parks im Verhältnis zum Hotelbereich und der Wellnesszentren überproportional dem Park zuzuordnen. Die Versicherungen umfassen sowohl eine Versicherung für den Park als auch für das Hotel, eine Differenzierung ist seitens des Gräflichen Parks nicht gegeben. Aufgrund fehlender Daten, die eine Zuordnung der Versicherungen zu den einzelnen Bereichen ermöglichen lässt, wurden die Kosten mit dem Umsatzverteilungsschlüssel für 2018 umgelegt. Für die Zukunft wird eine klare Trennung der einzelnen Versicherungspolice empfohlen, die eine Zuordnung zu den einzelnen Bereichen ermöglicht.

## **17. Umlagen**

Für die Umlagen wird ein kombinierter Umlageschlüssel verwendet. Der Anteil, der die Personalkosten betrifft, wird mit dem Mitarbeiterschlüssel bewertet, der Anteil der Sachkosten mit dem Umsatzschlüssel aus 2018.

## **18. Finanzierungskosten**

Es wird auf einen Ansatz kalkulatorischer Zinsen verzichtet. Die tatsächlichen Zinsen werden mit dem Umlageschlüssel aus 2018 als indirekte Kosten angesetzt.

## **19. kalkulatorischer Gewinn**

Es wird empfohlen eine Gewinnvereinbarung in den neuen DL-Vertrag aufzunehmen. Die Höhe des Gewinns obliegt der Verhandlung beider Vertragsparteien. Aus unserer Sicht scheint der Ansatz nicht überhöht zu sein, eine genauere Beurteilung ist aufgrund fehlender Vergleichswerte nicht möglich.

## **20. Einnahmen aus Erhebung Kurbeiträge**

## **21. Einnahmen aus der Bewirtschaftung Wildpark**

Die Einnahmen wurden von den Kosten abgezogen.

**Ergebnis der prüferischen Durchsicht**

01. März 2021

Seite 6 von 6

**Festgestellter Selbstkostenpreis zzgl. USt**

2019 1.598.483,63 €

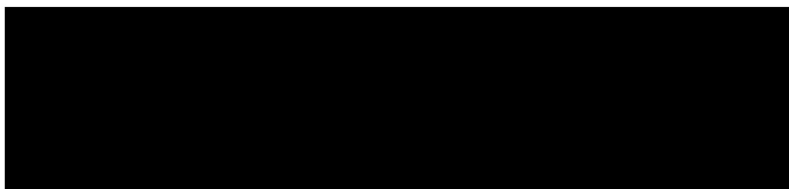
2020 1.550.489,03 €

=====

**Bemerkung:**

Es handelt sich bei dieser Stellungnahme um keinen offiziellen Preisprüfungsbericht, da diese prüferische Durchsicht nicht dem Charakter einer Preisprüfung entspricht.

Im Auftrag



**Anlagen**

Anlage 1 Prüferkalkulation