

Dr. Jan-Christoph Friedrichs

Gesellschafter BB Göttingen GmbH

Sachverständiger *

BB
GÖTTINGEN

BB Göttingen GmbH

Raseweg 4
37124 Rosdorf

Telefon: 0551/79 86 6-0
Fax: 0551/79 86 6 -20
Buero@BBGoettingen.de
www.BBGoettingen.de

Büro Sievershausen

Sievershäuser Unterdorf 6
37574 Einbeck

Telefon: 0 55 53/91 96 75
Fax: 0 55 53/91 95 24
Mobil: 0173/36 52 77 1
Friedrichs@BBGoettingen.de

GUTACHTEN

40-19

zur Ermittlung einer angemessenen Pacht
Gräflicher Park Bad Driburg

Wertermittlungsstichtag: 12.08.2019

Ergebnis:

Bei dem nach Kapitel 5.1 ermittelten, rechnerischen Verkehrswert/Teilwert von 8.666.031 € und einer marktüblichen Pachtrendite von 2,0 % (Kapitel 3.3) ergibt sich rechnerisch ein jährlicher angemessener Pachtzins (Nettopacht) von **173.321 €**. Das sind rechnerisch 0,40 €/m² auf die Gesamtfläche bzw. 1,00 €/m² für Zone I, 0,24 €/m² für Zone II und 0,12 €/m² für Zone III. Zur Abgrenzung der Zonen vergleiche Skizze in Abbildung 6, S. 23.

Der Unterzeichnende ist für die Ermittlung von Verkehrswerten und Pachtentgelten für städtische Parkanlagen nicht öffentlich bestellt und vereidigt.

* Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Einzelgrundstücken, für Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben sowie Nebenbetriebe (z.B. Brennerei, Kiesabbau, Biogasanlagen) - Mitglied im Hauptverband der landw. Buchstellen und Sachverständigen e.V. – HLBS

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Vorbemerkungen	3
1.1 Auftraggeberin	3
1.2 Vorbemerkungen - Auftrag des Gutachtens	3
1.3 Wertermittlungstichtag	3
1.4 Ortstermin	4
2 Beschreibung der Wertermittlungsobjekte	4
2.1 Makro- und Mikrostandort	4
2.2 Grundstücksgröße und Lage	4
2.3 Beschreibung	7
2.4 Planungsstand, Lasten, Beschränkungen, Rechte	11
3 Ermittlung des Pachtwertes	14
3.1 Erhebung von Vergleichspachten	14
3.2 Erhebung von Reinerträgen aus der Parkbewirtschaftung	15
3.3 Ableitung von Pachtpreisen aus einer angemessenen Verzinsung des Verkehrswertes	15
4 Methodische Vorbemerkungen zur Ermittlung des Verkehrswertes	18
4.1 Definition des Verkehrswertes	18
4.2 Wertermittlungsverfahren	18
5 Ermittlung des Verkehrswertes	19
5.1 Vergleichswertverfahren	19
5.2 Ertragswertverfahren	24
5.3 Sachwertverfahren	24
6 Ergebnis des Gutachtens	24
7 Schlusserklärung	25
8 Anhang	26
8.1 Verwendete Literatur	26
8.2 Dokumente und Informationen	26

1 Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeberin

Bezirksregierung Detmold
Leopoldstraße 15
32756 Detmold

1.2 Vorbemerkungen - Auftrag des Gutachtens

Der Unterzeichnende ist mit der Ermittlung einer angemessenen Pacht für die öffentlich zugänglichen Grundstücksteile des Gräflichen Parks Bad Driburg beauftragt.

Auftragsgemäß wird die Pacht als reine Grundstückspacht (Pacht für den Grund und Boden) ermittelt. Pachtansätze für aufstehende Gebäude und bauliche Anlagen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Hintergrund: Um den gesetzlichen Anforderungen an den Status eines Kurortes und Heilbades gerecht zu werden, hat die Stadt Bad Driburg einen Dienstleistungsvertrag mit der Gräflichen Park GmbH & Co. KG geschlossen. Die Bezirksregierung Detmold ist mit einer Preisprüfung des Dienstleistungsvertrages beauftragt worden. Die Gräfliche Park GmbH & Co. KG stellt den Kurpark mit einer vertraglich vereinbarten Fläche von 419.800 m² den Kurgästen, Bürgern und Besuchern zur Verfügung und kümmert sich um die gesamte Pflege. Zudem stellt sie ein Veranstaltungsprogramm für kulturelle und gesundheitsfördernde, sportliche Aktivitäten auf. Für die von der Gräflichen Park GmbH & Co. KG erbrachten Dienstleistungen zahlt die Stadt Bad Driburg jährlich eine Vergütung an die Gräfliche Park GmbH & Co. KG. Neben Personalkosten, Sachkosten, Leasingkosten und Betriebskosten sind in dieser Vergütung auch Kosten für die Pacht der Fläche des Parks enthalten. Die Pacht macht einen wesentlichen Anteil der Vergütung aus.

Da die Vorstellungen einer angemessenen Pacht von beiden Parteien stark voneinander abweichen, bedarf es einer fachkundigen Einschätzung der Bemessung der Pachthöhe.

Wertermittlungsobjekte werden im Rahmen eines Wertermittlungsgutachtens üblicherweise lediglich in Augenschein genommen. Sollten – augenscheinlich nicht erkennbare – Mängel oder Positiv-Werte vorhanden sein, können sich hierdurch die im Gutachten ermittelten Werte erheblich ändern.

Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Ermittlung des Pachtwertes von Bedeutung sind bzw. aus der Sicht des Unterzeichnenden als wertrelevant erachtet werden.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 15.09.2019. Das ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung.

1.4 Ortstermin

Ein Ortstermin ist am 29.08.2019 erfolgt. Anwesend waren neben dem Unterzeichnenden:

- Herr Josef Wegener, als Ansprechpartner der Auftraggeberin
- Dr. Carl-Christian Meyer, freier Mitarbeiter der BB Göttingen GmbH

2 Beschreibung der Wertermittlungsobjekte

2.1 Makro- und Mikrostandort

Land:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Kreis/Kreisstadt:	Höxter
Einwohner:	Stadt Bad Driburg 19.002 (Stand: 31.12.2018)
Tourismus:	500.000 Tagesgäste (Stand: 2015)
Mikrolage:	Nordöstliches Stadtgebiet Zugang über Brunnenstraße im Süden Im Westen begrenzt durch die Bahntrasse und die Moritz-Allee

2.2 Grundstücksgröße und Lage

Hinsichtlich der Größe und Abgrenzung des Wertermittlungsobjektes besteht augenscheinlich noch Abstimmungsbedarf zwischen den Parteien.¹ Einerseits liegt die Skizze mit Flächenberechnung aus **Anlage 1 des Dienstleistungsvertrages** vom 12.11.2018 mit einer nach Abzug ausgenommener Bereiche verbleibenden Fläche des Wertermittlungsobjektes von **419.800 m²** vor (vgl. Abbildung 2). Andererseits verweist Euratio GmbH, Göttingen im Prüfbericht vom 18.06.2018 auf eine **Neuberechnung der Pachtfläche** nach Abzug der ausgenommenen Bereiche von **434.594 m²** (vgl. Abbildung 1).

	Dienstleistungsvertrag 12. Nov 19	Gräflicher Park GmbH & Co. KG Neuberechnung
Fläche gesamt	447.000 m ²	460.095 m ²
abzgl. ausgenommene Bereiche	27.200 m ²	25.501 m ²
Pachtfläche	419.800 m ²	434.594 m ²

Der Pachtwertermittlung im Rahmen dieses Gutachtens wird im Weiteren die Fläche von 434.594 m² gemäß „Neuberechnung“ zugrunde gelegt, weil hier der größere Flächenbereich abgedeckt wird. Sollten sich die Parteien auf eine kleinere Pachtfläche verständigen, so kann die Pachttempfehlung gemäß der abgeleiteten Pachtansätze an die veränderte Flächengröße angepasst werden.

¹ Vgl. Brandi Rechtsanwälte, Schreiben vom 24.05.2019, Seite 9.

Die folgende Abbildung 1 stellt die Abgrenzung des Pachtobjektes gemäß „Neuberechnung“ und damit die Bewertungsgrundlage in diesem Gutachten dar. Danach ist die zu beurteilende Pachtfläche rot gefärbt. Die orange gefärbten Teilbereiche (maßgeblich die Hotelgebäude des Gräflicher Park Hotel und Spa) gehören auftragsgemäß nicht zum Pachtobjekt.

Mit der auftragsgemäß vorgenommenen Abgrenzung des Wertermittlungsobjektes entsteht – isoliert betrachtet – ein vermutlich nicht marktfähiges Objekt. Der Wert des Parks wird nach Einschätzung des Unterzeichnenden nicht unwesentlich durch die Bebauung der Hotelanlage geprägt. Ebenso dürfte die ausgegrenzte Hotelanlage – isoliert betrachtet, ohne den Park – nicht marktfähig sein.

Vor diesem Hintergrund werden im Weiteren die Wertansätze (angemessener Pachtwert und Verkehrswert) als Teilwerte des Gesamtobjektes mit der Hotelanlage beurteilt.

Mit den skizzierten Außengrenzen des Gesamtobjektes ergibt sich rechnerisch eine Fläche von 460.095 m². Nach Abzug der orange gefärbten Teilflächen verbleibt rechnerisch eine Pachtfläche von 434.594 m².

Gesamt	46 00 95 m ²
abz.	- 36 52 m ²
	-1 26 53 m ²
	- 87 79 m ²
	- 4 17 m ²
Saldo = Pachtfläche:	43 45 94 m ²

Aus der Skizze mit dem hinterlegten Luftbild wird deutlich, dass Teilbereiche des hier skizzierten Pachtobjektes auch mit Gebäuden und Sportanlagen (Tennisplätze) überbaut sind, die augenscheinlich nicht öffentlich zugänglich sind bzw. gemacht werden sollen.

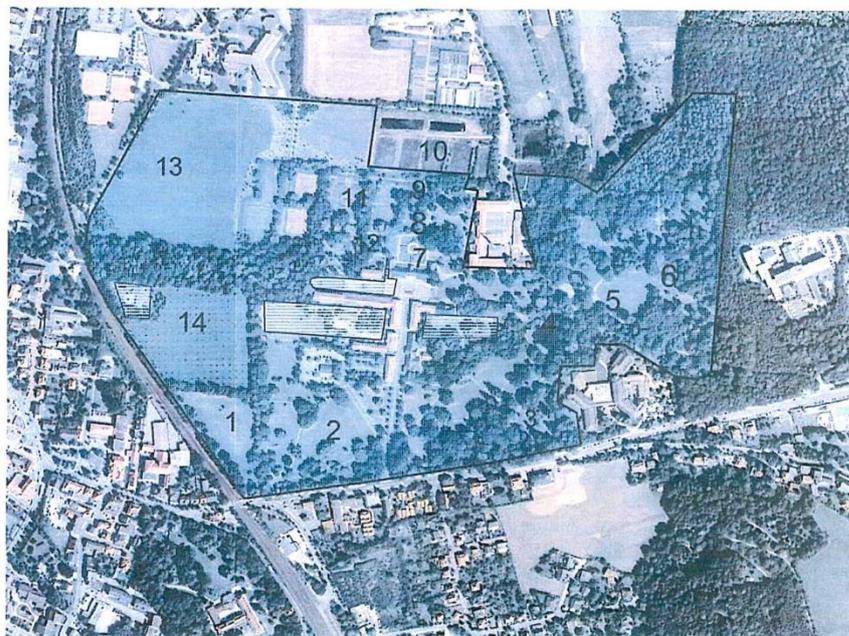
Nach Abstimmung mit der Auftraggeberin wird aber zunächst die Skizze und die sich daraus ergebende Fläche als Bewertungsgrundlage verwendet. Gegebenenfalls kann das Wertermittlungsergebnis später an veränderte Flächengrenzen angepasst werden.

2 BESCHREIBUNG DER WERTERMITTLUNGSOBJEKTE

Abbildung 1: Abgrenzung des Pachtobjektes gemäß Neuberechnung Gräflicher Park GmbH & Co. KG / Unterlage der Auftraggeberin



Abbildung 2: Skizze gemäß Anlage 1 – Dienstleistungsvertrag Gräflicher Park vom 12.11.2018



1. Piet Oudolf
2. Historischer Landschaftsgarten
3. Hölderlin Hain
4. Diotima Insel
5. Ha - Ha - Wildpark
6. Sichtachsen
7. Hecken- u. Wassergarten
8. Lilienwiese
9. Azaleengarten
10. Moorgarten
11. Rosengarten
12. Rhododendrongarten
13. Wiesen
14. Irrgarten

Ausgenomme Bereiche

- Spa Garten
- Gräfliches Haus
- Hotelgastbereich
- Gräfin - Margarete - Allee
- Evang. Kindergarten

Fläche Park Gesamt: 447.000 m²
 Fläche ausgen. Bereiche: 27.200 m²
 bereinigt Fläche gesamt: 419.800 m²

300 0 300 600 Meter



2.3 Beschreibung

Bilder vom Ortstermin

Piet Oudolf Garten

Blick von Ost nach West Richtung
Haupteingang Süd



Allee Richtung Irrgarten

Blick von Süd nach Nord, rechter
Hand liegen die ausgenommenen
Bereiche des Garten Spa's



Irrgarten mit Holzaussichtsturm

Blick von der Allee Richtung
Nordwest



Irrgarten

Blick vom Holzaussichtsturm nach
Südwest



Wiesen

Blick vom Rasentennisplatz
Richtung Norden



Rasentennisplatz mit
dahinterliegenden Sandplätzen

Blick Richtung Osten



2 BESCHREIBUNG DER WERTERMITTLUNGSOBJEKTE

Sand-Tennisplätze mit Club-Haus
im Hintergrund

Blick Richtung Nordost



Rosengarten

Blick Richtung Süden



Tiergehege mit Waldbühne

Blick vom Weg Richtung Norden



Wasserfläche mit Fontäne auf dem westlichen Parkgelände



Gästeservicecenter

Rechts vorne Villa Heimat,
dahinter der alte Pferdestall

Diese Gebäude sind nach den
Unterlagen der Verpächterin nicht
ausgenommene Bereiche



Konzertmuschel hinter „Caspar’s
Restaurant“



Stichpunktartige Beschreibung

- Ca. 45 ha großer Landschaftspark im englischen Stil, der ohne die ausgenommenen Bereiche etwa 43 ha Pachtfläche umfasst.
- Überwiegend ebenes, nördlich, insbesondere zum Wildgehege ansteigendes Gelände.
- Weitläufige Sichtachsen, asphaltierte Zuwegungen für PKW-Verkehr des Hotelbetriebs, gepflegtes Wegenetz.
- Spa-Hotel zentral im Park gelegen, dazu diverse Nebengebäude des Wellnessbetriebs (nicht Gegenstand der Pachtwertermittlung).
- Westlich des „Eingangs Süd“ Freifläche, vereinzelt bedeutende Solitärbäume, Magnolienbaumgruppe und Stauden- und Gräsergarten „Piet Oudolf“.
- Darüber liegender Parkplatz für Hotelbetrieb und Tagesgäste des Parks mit ca. 8.800 m², asphaltiert.
- Irrgarten mit ca. 2.700 m² und Holzsichtturm im Zentrum.
- Größere Wiesenfläche mit Rasenwegen auf ca. 4,5 ha im Nordwesten.
- Vier Sand- und zwei Rasen-Tennisplätze und Clubhaus.
- Hubschrauberlandeplatz.
- Moorgarten, ca. 2 ha im nördlichen Bereich.
- Darunter liegend aufwendig gestalteter Rosen-, Rhododendron-, Hecken- und Wassergarten auf ca. 3 ha.
- Nach Süden anschließend Konzertmuschel und Terrasse des Cafés.
- Wildgehege: ca. 7,5 bis 8 ha Fläche mit Wildwiese (Waldbühne), sonst überwiegend bewaldet, nach Süden begrenzt durch Ha-Ha-Graben.
- Südwestlich des Wildgeheges gestalterische Wasserflächen als Ententeiche mit Wasserfontäne und Brücken.
- Östlich des „Eingangs Süd“ verschiedene und alte Solitärbäume.
- Der Park grenzt an die Klinikbetriebe im Süden und Norden, einen nördlich gelegenen Golfplatz sowie an den Wald im Osten und die Stadt Bad Driburg im Westen.

2.4 Planungsstand, Lasten, Beschränkungen, Rechte

Flächennutzungsplan 23. Änderung

Östlicher Bereich des Parks als Grünfläche mit Nutzung Golf und Tennis dargestellt.

Westlicher Bereich: Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Kurbereich“.

Bebauungspläne

Für den Bereich des Gräflichen Parks liegen verschiedene Bebauungspläne vor. Danach ist augenscheinlich durchweg nur eine Bebauung im Bereich der Bestandsbebauung zulässig. Im Bebauungsplan vom 10.07.1975 ist im Südwesten ein „Haus des Kurgastes“ geplant.

Grundbuch / Eintragungen in Abt. II

Das Grundbuch wurde vom Unterzeichnenden nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen in Abteilung II vorliegen.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde vom Unterzeichnenden nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Lasten vorliegen.

Miet- und pachtvertragliche Bindung

Eigentümer des Gräflichen Parks ist die Unternehmensgruppe Graf von Oeynhausen-Sierstorff GmbH & Co. KG Holding. Die Gräflicher Park GmbH & Co. KG ist Pächter und Betreiber der Parkanlage.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Eine Anfrage beim Altlastenkataster des Landkreises ist nicht erfolgt.

Wasserschutzgebietes / Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Wertermittlungsobjekt liegt im Heilquellenschutzgebiet gemäß Heilquellenschutzgebietsverordnung des Regierungsbezirks Detmold vom 22. November 2016.

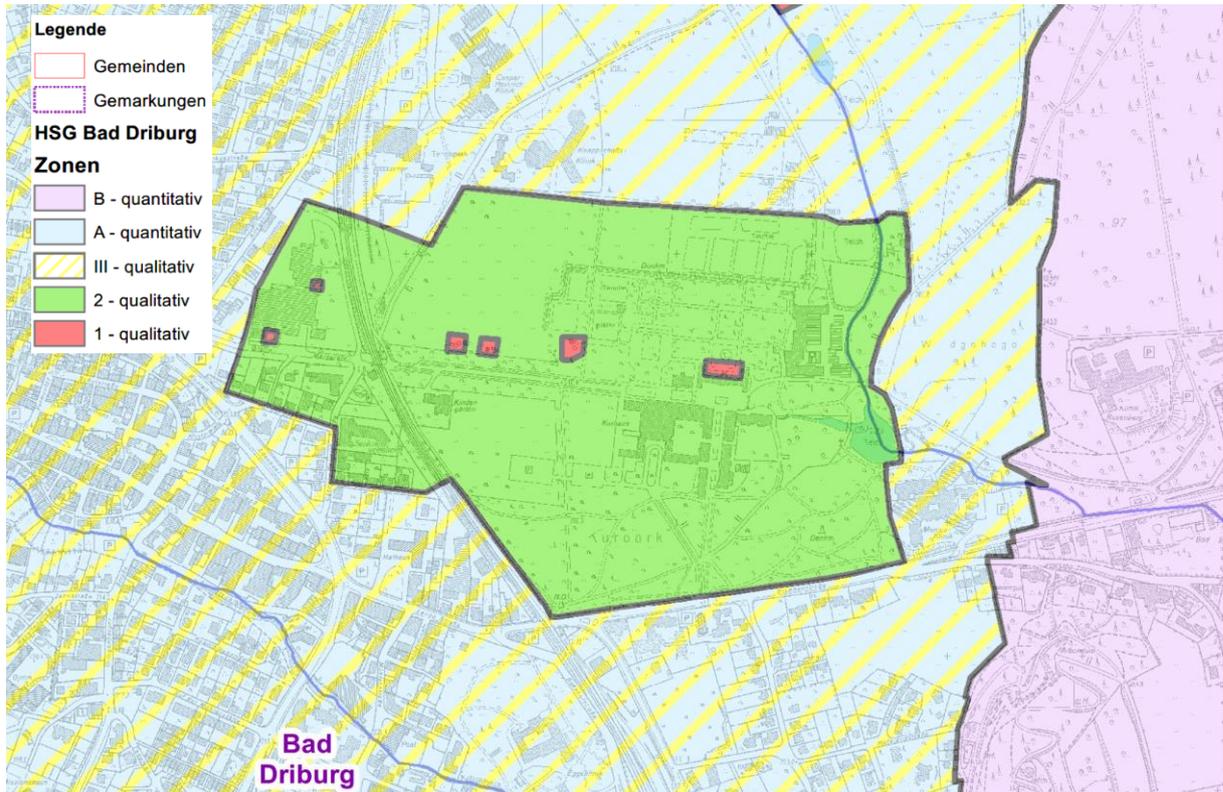
Mit Ausnahme des Wildparks im westlichen Bereich des Kurparks liegen sämtliche Flächen in der Zone „2 – qualitativ“. Kleinere Teilflächen (vermutlich die Quellfassungen) liegen in der Zone „1 – qualitativ“.

Im Bereich der Zone „2 - qualitativ“ unterliegt das Errichten, Erweitern, wesentliches Ändern von Bauwerken, die zumindest zeitweise Kontakt mit dem Grundwasser haben, der Genehmigungspflicht durch die zuständige Wasserbehörde. Bauliche Maßnahmen sind also – vorbehaltlich der Genehmigungspflicht – prinzipiell zulässig. Allerdings ist die Ausweisung neuer Baugebiete grundsätzlich verboten.

Eine großflächige bauliche Nutzung ist mithin nicht zu erwarten.

Im Bereich des Wildparks liegen die Zonen „III – qualitativ“ und „B – quantitativ“ vor. Hier ist eine bauliche Nutzung schon aufgrund der nachfolgend beschriebenen Landschaftsschutzgebietsauflage nicht zu erwarten.

Abbildung 3: Bezirksregierung Detmold, Detailkarte Heilquellenschutzgebiet Bad Driburg vom 22.11.2016 – Ausschnitt



Denkmalschutz

Denkmalschutzaufgaben sind zu vermuten. Eine Antwort auf die Anfrage beim zuständigen Denkmalamt lag bei Gutachtenerstellung noch nicht vor.

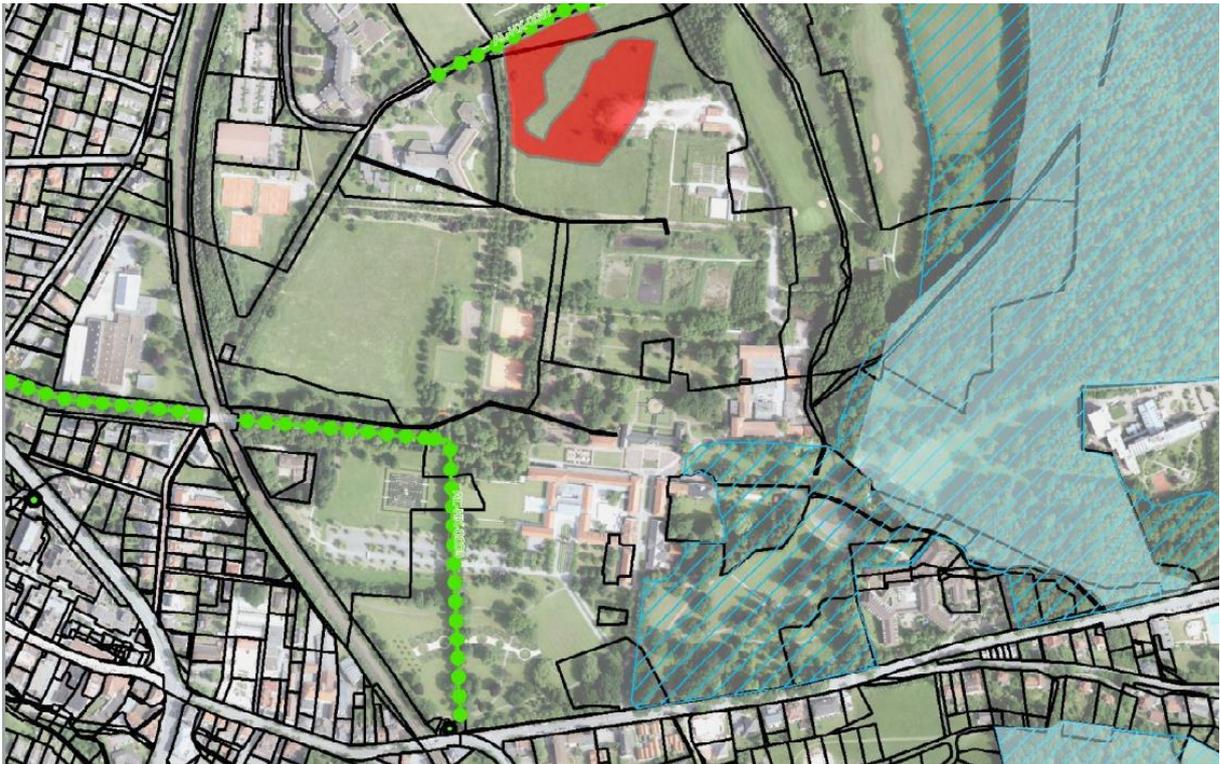
Naturschutz, Landschaftsschutz, geschützte Biotope

Der östliche Bereich des Wertermittlungsobjektes (maßgeblich der Bereich des Wildparks) liegt im **Landschaftsschutzgebiet** (in der folgenden Skizze hellblau gefärbt).

Der südöstliche Bereich des Parks ist als **Biotopverbund** markiert (in der folgenden Skizze hellblau gestreift).

Grün markiert sind nach **§ 41 Landschaftsgesetz** Nordrhein-Westfalen gesetzlich geschützte Alleen.

Abbildung 4: Kreis Höxter, Mail vom 16.09.2019



3 Ermittlung des Pachtwertes

Zur Ableitung einer angemessenen Pacht bieten sich die drei folgenden Wertermittlungsansätze an:

1. Vergleichspachten

Die angemessene Pacht wird aus bekannten Pachtpreisen vergleichbarer Objekte abgeleitet.

2. Ableitung der Pacht aus dem zu erwartenden Reinertrag der Parkbewirtschaftung

Sofern ein wirtschaftliches Ergebnis aus der Nutzung des Parks erwartet werden kann, kann daraus ein Pachtansatz abgeleitet werden.

3. Angemessene Verzinsung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Teilwert) der Immobilie und eine angemessene, marktübliche Verzinsung des Verkehrswertes werden ermittelt. Aus dem Produkt der beiden Faktoren kann ein Pachtansatz abgeleitet werden.

Die beschriebenen Wertermittlungsansätze werden im Weiteren nacheinander behandelt.

3.1 Erhebung von Vergleichspachten

Der Unterzeichnende hat bundesweit sowie in Österreich nach Pachtpreisen von städtischen Parkanlagen und Kurparkanlagen recherchiert.

Veröffentlichte Pachtpreise – etwa in Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse – konnten im Rahmen der Recherche nicht ausfindig gemacht werden. Im zweiten Schritt wurden private Eigentümer und Stiftungen in Deutschland und Österreich stichprobenartig befragt.

Danach werden in mehreren Fällen keine Pachtpreise gezahlt; im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt/Kommune, den Park zu unterhalten und den Eigentümer von sämtlichen Lasten und Haftungen freizustellen. Teilweise werden nur Pflegekostenzuschüsse gezahlt, die nicht ausreichend sind, um die vollständigen Unterhaltungskosten des Parks zu decken. Insofern wird in mehreren Fällen von einem defizitären Betrieb der Parkanlage gesprochen. In anderen Fällen beteiligt sich das Land oder der Staat an der Unterhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz von Schlössern und Burgen im Bereich der Parkanlagen. Im Gegenzug öffnen die Eigentümer die Parkanlage unentgeltlich für die Öffentlichkeit. Hier wäre es denkbar, einen Teil der Unterhaltungsleistungen quasi als Pacht für den Park zu interpretieren. Eine nachvollziehbare Abgrenzung ist hier aber nicht möglich, sodass auch aus diesen Fällen keine Vergleichspachten abgeleitet werden können.

In einem Fall erzielt eine etwa 13 ha große Parkanlage einen Erbbauzins von derzeit rund **0,11 €/m²**.

In einem weiteren Fall ist eine Parkanlage (20 ha) für **0,07 €/m²** an einen Golfplatz verpachtet.

3.2 Erhebung von Reinerträgen aus der Parkbewirtschaftung

In weiteren Fällen der vorangehend beschriebenen Erhebung finanzieren die Eigentümer die Unterhaltung der Parkanlage aus den Umsätzen von Eintrittsgeldern. Ein kostendeckende Parkbewirtschaftung oder gar eine Pachtrendite sind aus diesen Umsätzen allerdings regelmäßig nicht zu erwarten.

Auch im vorliegenden Fall ist den Schriftsätzen zu entnehmen, dass die Umsätze aus Kurkarten und Eintrittsgeldern nicht die laufenden Bewirtschaftungskosten der Parkanlage decken.

Mithin gibt es keine wirtschaftlichen Ergebnisse, aus denen gegebenenfalls ein Pachtpreis hätte abgeleitet werden können.

3.3 Ableitung von Pachtpreisen aus einer angemessenen Verzinsung des Verkehrswertes

In Ermangelung von Marktdaten zu Pachtpreisen besteht die Möglichkeit, zunächst den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Anschließend kann durch Multiplikation des ermittelten Verkehrswertes mit der marktüblichen Verzinsung vergleichbarer Liegenschaften auf einen angemessenen Pachtzins geschlossen werden.

Die folgenden Kapitel 4 und 5 widmen sich daher der Ermittlung des Verkehrswertes des Wertermittlungsobjektes. Hier wird das dort ermittelte Ergebnis mit rechnerisch **8.666.031 €** vorweggenommen. Zur Ableitung eines angemessenen Pachtzinses ist nun der Zinssatz zu bestimmen, mit dem der Verkehrswert einer vergleichbaren Immobilie marktüblich verzinst wird.

Marktübliche Verzinsung von Liegenschaften

Da Pachtpreise von Parkanlagen allenfalls rudimentär am Markt beobachtet werden können, kann eine marktübliche Verzinsung von Parkanlagen nicht direkt aus dem Marktgeschehen dieser Objektklasse abgeleitet werden.

Zur Ableitung eines Pachtzinses ist zunächst der Begriff der Pacht näher zu definieren. Im Weiteren wird hier auf die sogenannte **Nettopacht** abgezielt. Die Nettopacht stellt die Verzinsung des Grundstücks dar. Dabei wird also davon ausgegangen, dass sämtliche mit dem Grundstück verbundenen Aufwendungen und Lasten (zum Beispiel Grundsteuer und Straßenanliegerbeiträge) auf den Pächter überwältzt werden.

Bezüglich der Bemessung der Nettopacht ist anzunehmen, dass sich der Eigentümer zunächst an üblichen Renditen am Kapitalmarkt (langfristige Rentenpapiere) orientieren wird. Der Eigentümer einer Immobilie hat allerdings den Vorteil, dass er an langfristigen Wertsteigerungen seiner Immobilie zusätzlich partizipieren kann. Verbunden damit ist auch die Möglichkeit, die Pacht in Anlehnung an übliche Preissteigerungen anzupassen. Finanzmathematisch wäre daraus zu schlussfolgern, dass der Eigentümer der Immobilie eine gegenüber dem Kapitalmarkt geringere (statische) Verzinsung seiner Immobilie erwartet. Andererseits trägt der Eigentümer auch das Risiko unerwarteter Wertminderungen seiner Immobilie. Daraus wäre dann ein Risikozuschlag auf den Kapitalmarktzinssatz zu erwarten. Üblicherweise wird dieses Risiko aber – insbesondere im Vergleich zu der auch nicht risikofreien Anlage am Rentenmarkt – als verhältnismäßig gering betrachtet.

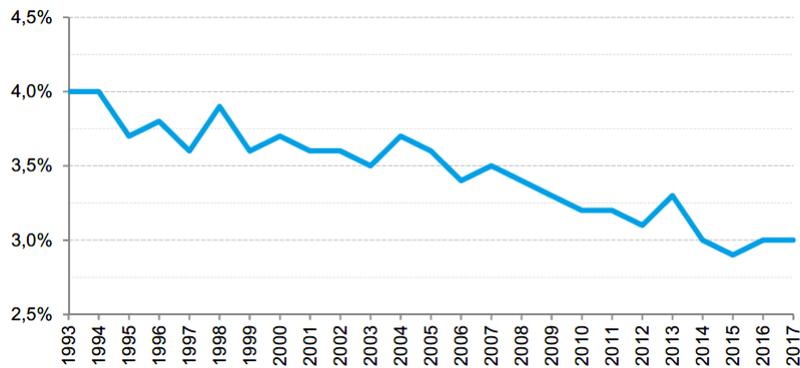
Die tendenziell etwas geringere (statische) Verzinsung von Immobilien gegenüber den Renditen am Rentenmarkt konnte über viele Jahre beobachtet werden. Seit sich allerdings die Renditen am Rentenmarkt – auch im langfristigen Bereich – nicht mehr nennenswert von null abheben, kann hieraus kein geeigneter Ansatz mehr abgeleitet werden.

Aufgrund der verhältnismäßig hohen Markttransparenz bietet sich ein Vergleich mit den üblichen **Pachtrenditen bei Ackerland** in Deutschland an. Hier liegen die Pachtrenditen regelmäßig im Bereich von **1,5 %**; in den letzten Jahren oft auch darunter.

Als weitere Orientierungsgrundlage können **Liegenschaftszinssätze** dienen, die allerdings maßgeblich für mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken erhoben werden. Fernab der Metropolregionen liegen diese regelmäßig oberhalb von **3,0 %**. Da aus der Unterhaltung und Vermietung eines Mehrfamilienhauses größere wirtschaftliche Risiken als bei der Verpachtung reinen Grund und Bodens zu erwarten sind, ist dieser Vergleich allerdings weniger geeignet.

Schließlich bietet sich der Vergleich mit üblichen **Erbbauzinssätzen** an. Jedoch ist hier die Markttransparenz nach Einschätzung des Unterzeichnenden deutlich geringer als bei Ackerland. Nach der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2018 sind die durchschnittlichen Erbbauzinssätze in den zurückliegenden 25 Jahren nahezu stetig gefallen. Allerdings ist der Rückgang deutlich geringer als bei den Renditen am Rentenmarkt. In der jüngsten Auswertung wird im Landeschnitt ein durchschnittlicher Erbbauzins von **3,0 %** bei einer Spannweite von 1,2 % bis 4,7 % ermittelt. Nach einer Studie des Deutschen Erbbauverbands von 2017 liegt der durchschnittliche Erbbauzins bei Wohngrundstücken bei **3,1 %**. Nach Einschätzung des Unterzeichnenden entwickeln sich die Erbbauzinssätze allerdings kaum in echten Marktsituationen – also einem Wechselspiel von Angebot und Nachfrage. Oft gibt es in einer Stadt nur einen oder wenige Anbieter von Erbbauerechtsgrundstücken, die regelmäßig nicht direkt miteinander im Wettbewerb stehen. Natürlich müssen sich die Erbbauerechtsgeber an die veränderten Marktsituationen – insbesondere verminderte Darlehenszinsen – anpassen. Es ist aber anzunehmen, dass dieser Prozess weniger dynamisch erfolgt als auf einem offenen und transparenten Markt wie beispielsweise beim Ackerland.

Abbildung 5: Durchschnittliche Erbbauzinssätze für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus – Grundstücksmarktbericht NRW 2018, Seite 26



Vor diesem Hintergrund erweist es sich als sachgerecht, die angemessene Pachtrendite für das Wertermittlungsobjekt maßgeblich an den marktüblichen Pachtrenditen für Ackerland zu bemessen. Nach Abwägung und gleichzeitiger Berücksichtigung der höheren durchschnittlichen Erbbauzinssätze erweist sich ein Ansatz von **2,0 %** als sachgerecht.

Ermittlung der angemessenen Pacht

Bei dem nach Kapitel 5.1 ermittelten, rechnerischen Verkehrswert von 8.666.031 € und einer marktüblichen Pachtrendite von 2,0 % ergibt sich rechnerisch ein jährlicher angemessener Pachtzins (Nettopacht) von **173.321 €**. Das sind rechnerisch 0,40 €/m² auf die Gesamtfläche bzw. 1,00 €/m² für Zone I, 0,24 €/m² für Zone II und 0,12 €/m² für Zone III. Zur Abgrenzung der Zonen vergleiche Skizze in Abbildung 6, S. 23.

Die rechnerisch ermittelten Ansätze liegen durchweg über den – allerdings spärlichen – Marktinformationen, die aus der Recherche gewonnen werden konnten. Bei der geringen Anzahl an Vergleichsdaten kann allerdings nicht auf ein repräsentatives Bild geschlossen werden. Mithin wird der rechnerisch ermittelte Pachtwert trotz der Abweichung als sachgerecht und belastbar erachtet.

	Fläche / Teilfläche	Wertansatz	Wertansatz	Pachtansatz		
Gesamtfläche Gräflicher Park gem. Skizze	43 45 94 m ²					
davon:						
Zone I - höherwertig						
baulich genutzte Bereiche mit Umgebungsflächen	bauliche Nutzung vorhanden	10 34 35 m ² x	50,0 €/m ² =	5.171.750 €	2,0%	103.435 € 1,00 €/m ²
Zone II - geringerwertig						
(Heilquellenschutzgebiet Zone 2 qualitativ)	bauliche Nutzung erheblich eingeschränkt	25 12 21 m ² x	12,0 €/m ² =	3.014.653 €	2,0%	60.293 € 0,24 €/m ²
Zone III - geringerwertig						
(waldähnliche Flächen, Landschaftsschutzgebiet, Biotopverbundgebiet, Heilquellenschutzgebiet Zone III qualitativ)	bauliche Nutzung quasi ausgeschlossen	7 99 38 m ² x	6,0 €/m ² =	479.628 €	2,0%	9.593 € 0,12 €/m ²
Summen / Durchschnitt		43 45 94 m²	19,9 €/m²	8.666.031 €	2,0%	173.321 € 0,40 €/m²

4 Methodische Vorbemerkungen zur Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Ermittlungen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes sind die zum Wertermittlungsstichtag allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu Grunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden in der Immobilien-Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelt. Dort sind das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren oder Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und nach den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Unbebaute Grundstücke werden in der Regel im Vergleichswertverfahren bewertet. „Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.“² Der Wert wird durch Vergleich mit den Preisen ähnlicher, zeitnah gehandelter Grundstücke eingeschätzt. Dabei wird zwischen dem direkten und dem indirekten Preisvergleich unterschieden. Beim direkten Preisvergleich stimmen die wesentlichen Bestimmungsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem Bewertungsobjekt überein. Beim indirekten Preisvergleich wird der vorliegende Wert des Vergleichsgrundstücks mit Hilfe von Zu- und Abschlägen je nach Abweichungen der wertbeeinflussenden Merkmale zum Bewertungsobjekt angepasst.

„Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.“³ „Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“⁴

² § 15 ImmoWertV.

³ § 16 ImmoWertV.

⁴ § 16 ImmoWertV.

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen auf Grundlage der Auswertung der Kaufpreissammlung bestimmt. Dabei werden Lagen mit näherungsweise ähnlichen Kaufpreisverhältnissen einer bestimmten Flächenqualität zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst.

Ertragswertverfahren

Mietwohngrundstücke und gewerblich genutzte Immobilien werden üblicherweise im Ertragswertverfahren bewertet, weil hier im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen. Die Wertermittlung im Ertragswertverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL).

Sachwertverfahren

Selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden üblicherweise im Sachwertverfahren bewertet, weil sich potenzielle Käufer derartiger Objekte bei der Preisfindung üblicherweise an den Baukosten orientieren. Mögliche Mieterträge und eine sich daraus ergebende vermeintliche Wirtschaftlichkeit der Vermietung sind hingegen weniger von Belang, weil derartige Objekte vornehmlich für die eigene, persönliche Nutzung gekauft werden. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Die Wertermittlung im Sachwertverfahren erfolgt nach der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012.

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Vergleichswertverfahren

Verkäufe von Parkanlagen sind selten. Mithin sind für einen Vergleich geeignete Kaufpreisdaten selten und demzufolge gestaltet sich auch eine vergleichsorientierte Wertermittlung als schwierig. Zudem liegt bei den wenigen Kauffällen regelmäßig keine klassische Marktsituation mit mehreren Anbietern und mehreren Nachfragen vor, aus deren Angebots- und Nachfrageverhalten sich schließlich ein Preis bildet. In der Regel gibt es nur den einen Park eines Anbieters, für den es auch nur einen potenziellen Nachfrager gibt. Nicht selten liegt also bei den wenigen Kauffällen quasi eine bilaterale Monopolsituation vor.

Bei den wenigen Kauffällen, die beobachtet werden konnten, tritt erschwerend hinzu, dass es sich regelmäßig nicht um isolierte Verkäufe handelt. Vielmehr werden Parkanlagen als Anteil einer Kurklinik gehandelt. Die Kaufpreisdaten basieren also regelmäßig nicht auf isolierten Verkäufen, sondern lediglich auf in den Kaufverträgen erwähnten Kaufpreisaufteilungen. Bei einem nicht unwesentlichen Anteil der wenigen beobachteten Kauffälle lag zudem nicht einmal ein Wechsel des beherrschenden Eigentümers vor. Vielmehr wurde die Kurklinik mit Kurpark nur zwischen Gesellschaften desselben Eigentümers verschoben. Der Kaufpreis entsteht in diesen Fällen nicht aus einem Handeln zwischen Angebot und Nachfrage, sondern vielmehr wird der Kaufpreis so festgelegt, dass er insbesondere aus steuerrechtlichen Aspekten nicht zu beanstanden ist. Dabei wird man sich dann oft an den wenigen verfügbaren Literaturempfehlungen und Einschätzungen orientieren. Diese Empfehlungen und Einschätzungen bestätigen sich dann mit den Kaufpreisen im Zirkelschluss wieder selbst, ohne dass ein tatsächliches Marktgeschehen vorlag.

Diese Problematik der Datenerhebung vorweggenommen, hat der Unterzeichnende bei diversen Gutachterausschüssen Marktinformationen, Einschätzungen und Veröffentlichungen erfragt. Danach ergibt sich das folgende Bild:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter (Grundstücksmarktbericht 2019):

Seite 41: *Sondergebiete – größere Areale (zum Beispiel Gemeinbedarfsflächen, Kliniken, Kurparks usw.) werden im Allgemeinen als eigene Bodenrichtwertzone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Derartige Flächen werden nur selten gehandelt bzw. sind dann häufig nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. Tendenziell zeigt der Immobilienhandel jedoch, dass in diesen Zonen die **bebauten bzw. bebaubaren Flächen**, einschließlich einer der Bebauung direkt zuzuordnenden Fläche, mit einem Bodenwert in Höhe von **etwa 40 % der in den umgebenden Bodenrichtwertzonen** ausgewiesenen Baulandrichtwerte berücksichtigt werden. Für **nicht bebaubare Flächen** werden in diesen Zonen **etwa 10 %** angesetzt.*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster, Grundstücksmarktbericht 2019:

Seite 37: *Für Flächen der Freizeit und Erholung (zum Beispiel Spielplatz) sowie für Parkanlagen und ähnliches und für Friedhofsflächen werden Preise von rund **5 bis 10 %** des angrenzenden Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei) gezahlt.*

*Bei den Sportflächen ist im Rahmen einer Untersuchung ein Unterschied zwischen den bebauten und unbebauten Flächen ermittelt worden. Bebaute Flächen (zum Beispiel Vereinsheim) werden zwischen **30 und 40 %** (Mittelwert 35 %) des Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei) gehandelt; für unbebaute Flächen (zum Beispiel Sportflächen) liegt der Betrag zwischen **5 und 10 %** (Mittelwert 7,5 %).*

Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 8. Aufl. 2017, Seite 2552, Rn. 857:

*Den untersten Eckwert bildet der ortsübliche **Ackerlandpreis** (land- oder forstwirtschaftliche Fläche). Der obere Eckwert wird durch den Ansatz für vorhandene, aber nicht notwendige und auf längere Zeit nicht bebaubare Flächen im Baulandbereich mit etwa **20 bis 30 %** des Baulandpreises gebildet (vergleichbar etwa mit dem Preis für Bauerwartungsland). Dies gilt jedoch nur für solche Parkflächen, für die wegen des zumeist vorliegenden Denkmalschutzes langfristig keine anderweitige Nutzung in Aussicht genommen werden kann. Parkflächen, die einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden können, sind entsprechend höher einzustufen.*

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungsland und Rohbauland zum 1. Januar 2019:

Sonstige Flächen (SF) – hierunter fallen alle nicht Baugebietsflächen, die nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeordnet sind, wie zum Beispiel Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen (insbesondere Kleingartennutzungen, Wochenendnutzungen und Wassersportnutzungen), Friedhöfe, Sportflächen, Flughäfen, Parkanlagen und andere.

Auf den Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen können teilweise Baulichkeiten errichtet werden, die ausschließlich für den jeweiligen Nutzungszweck bestimmt sind. Es handelt sich aber nicht um planungsrechtliches, zum dauernden Wohnen bestimmtes Bauland.

*Freizeit- und Erholung / größere Gebiete: **Bodenrichtwert 40 €/m²; Wertspanne 30 €/m² bis 60 €/m².***

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt; Anfrage vom 06.09.2019:

*Bei verhältnismäßig einfachen parkähnlichen Arealen (ohne alten Baumbestand, Wasserflächen und all dem, was zu einem altehrwürdigen Park gehört) wurde nicht mehr als der durchschnittliche Kaufpreis für Waldflächen gezahlt. Dieser betrug im Berichtsjahr 2018 **0,61 €/m².***

Bei einem Verkauf einer historischen Parkanlage wurde ein Preis von **3,4 €/m²** gezahlt. Der dazugehörige Bodenrichtwert für Bauland betrug **55 €/m²**.

Bayerisches Staatsministerium des Innern, Erfassung und Bewertung kommunalen Vermögens (Bewertungsrichtlinie – BewertR) vom 29. September 2008 (AllMBl. 12/2008, Seite 558 folgende:

Anlage 1 (Seite 576): Grünflächen/Parkanlagen, bei planungsrechtlicher Innenbereich: 20 % des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke. Hierzu wird ein Radius von etwa 1 km empfohlen.

Im Weiteren sind die verschiedenen, vorgenannten Ansätze tabellarisch zusammengefasst. Dabei wird im Hinblick auf die angegebenen Spannweiten eine Einordnung in „von“, „Mitte“ und „bis“ vorgenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die genannten Kategorien in den jeweiligen Quellen nicht immer sinngleich verwendet wurden.

Im Nahbereich des gräflichen Parks wurden mit Stichtag 01.01.2019 Bodenrichtwerte von 116 €/m², 121 €/m² und 131 €/m² veröffentlicht. Rechnerisch ergibt sich aus diesen 3 Angaben ein arithmetisches Mittel von **122,7 €/m²**, das im Weiteren als Bezugsbasis verwendet wird.

Bodenrichtwerte, angrenzend

Wohnbaufläche	121,0 €/m ²
Kerngebiet mehrgeschossig	131,0 €/m ²
Mischgebiet ein-/zweigeschossig	116,0 €/m ²
Ø	122,7 €/m²

Soweit also in den Quellen Wertrelationen zu den örtlichen Bodenrichtwerten für Bauland benannt werden, werden auf Grundlage dieser Bezugsbasis Wertansätze kalkuliert. Daraus ergibt sich das folgende Bild:

	rel. zum angrenzenden baureifen Land			Angaben in €/m ² bzw. rechnerisch bei 122,7 €/m ² für baureifes Land		
	von	Mitte	bis	von	Mitte	bis
GAA Höxter	10%		40%	12,3 €/m ²		49,1 €/m ²
GAA Stadt Münster	5,0%		40%	6,1 €/m ²		49,1 €/m ²
Kleiber, 8. Aufl.	20%			24,5 €/m ²		
GAA Berlin				30,0 €/m ²	40,0 €/m ²	60,0 €/m ²
LVerGeo Sachsen-Anhalt				0,6 €/m ²		3,4 €/m ²
BewertR / Bayern (AllMBl 12/2008)		20%			24,5 €/m ²	
Ø				14,7 €/m²	32,3 €/m²	40,4 €/m²

Aus sämtlichen Einzelwerten ergibt sich ein arithmetisches Mittel von 27,2 €/m². In den jeweiligen Gruppen „von“, „Mitte“ und „bis“ ergeben sich arithmetische Mittelwerte von 14,7 €/m², 32,3 €/m² und 40,4 €/m². Allerdings liegen weder in der Gesamtheit noch in den einzelnen Gruppen die Einzelwerte normalverteilt vor. Mithin sind die rechnerisch bestimmten Mittelwerte **nicht signifikant**. Vielmehr geben die Einzelwerte einen Überblick über das Marktgeschehen bzw. über die Einschätzungen der verschiedenen Institutionen.

Aus dem bisherigen Vortrag wird deutlich, dass im vorliegenden Fall kein signifikanter Vergleichswert aus der Empirie bestimmt werden kann. Die unterschiedlichen Marktdaten und Einschätzungen geben einen Rahmen; letztendlich kann innerhalb dieses Rahmens eine Wertermittlung nur auf Grundlage gutachterlicher Schätzung erfolgen.

Auf Grundlage gutachterlicher Schätzung wird im Weiteren eine Aufteilung des Pachtobjektes in drei Wertzonen vorgenommen:

- (1) Die **Zone I** grenzt die höherwertigen Teilflächen des Pachtobjektes ab. Dabei handelt es sich um die mit Gebäuden und baulichen Anlagen (Parkplätze, Straßenflächen, Tennisplätze, Konzertmuschel etc.) baulich genutzten Teilflächen sowie zuzurechnender Umgebungsflächen. In der folgenden Skizze sind diese Teilflächen des Pachtobjektes weiß-transparent gefärbt. Diese Teilfläche wird gemäß Skizze mit **103.435 m²** ermittelt. Auf dieser Teilfläche stehen einige Gebäude und Anlagen (Tennisplätze), die augenscheinlich nicht als öffentlicher Teil des Kurparks anzusehen sind. Gegebenenfalls sind hier also noch Korrekturen in der Fläche vorzunehmen. Wie in der Auftragsbeschreibung bereits erwähnt, werden im Weiteren nur **Wertansätze für den Grund und Boden ohne aufstehende Gebäude und bauliche Anlagen** ermittelt.

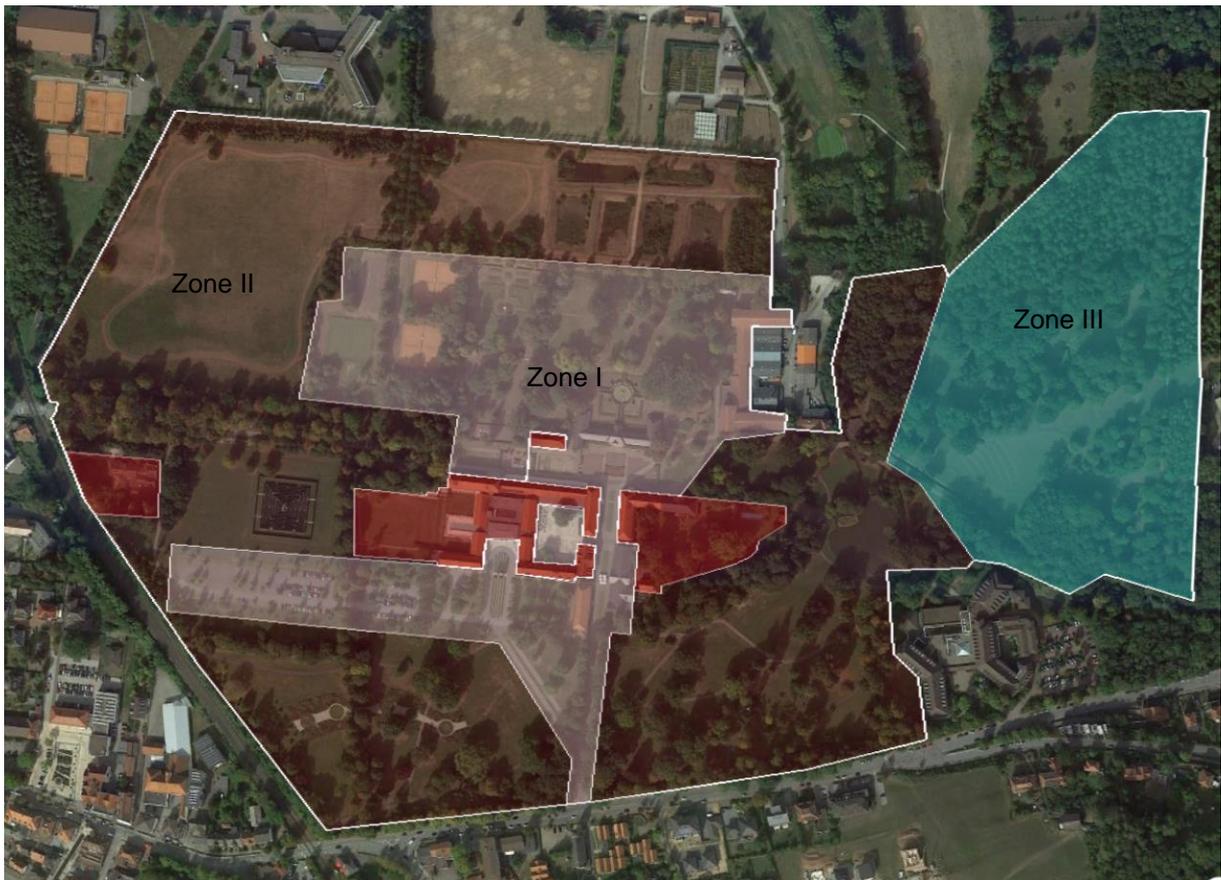
In Anlehnung an die verschiedenen Wertansätze für bebaute und bebaubare Teilflächen in Parkanlagen erweist sich nach Einschätzung des Unterzeichnenden ein Wertansatz von rund **50 €/m²** als sachgerecht.

- (2) Als **Zone III** wird die Teilfläche abgegrenzt, die sich im Landschaftsschutzgebiet befindet und nach Skizze mit **79.938 m²** bestimmt wird. Es handelt sich um eine waldähnliche Fläche, die derzeit maßgeblich als Wildgehege genutzt wird. Eine bauliche Nutzung ist auf dieser Teilfläche quasi ausgeschlossen.

Der nach den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2019 im Landkreis Höxter durchschnittlich erzielte Kaufpreis für forstwirtschaftlich genutzte Flächen lag im Jahr 2018 inklusive Aufwuchs bei 1,59 €/m². Unter Berücksichtigung der stadtnahen Lage, und der Einbindung dieser Teilfläche in den Kurpark als Wildgehege erweist sich nach Einschätzung des Unterzeichnenden ein Wertansatz von **6,0 €/m²** als sachgerecht. Dabei erfolgt neben dem Wertansatz für forstwirtschaftlich genutzte Flächen eine Orientierung an den unteren Wertansätzen für städtische Grünflächen und Parkanlagen.

- (3) Als **Zone II** verbleibt die Restfläche des Parks mit rechnerisch **251.221 m²**. Auf dieser Teilfläche ist die bauliche Nutzung – maßgeblich aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet, Zone 2 qualitativ – erheblich eingeschränkt; wenngleich nicht vollständig ausgeschlossen. Unter Abwägung aller Sachverhalte erweist sich hier ein Wertansatz von rund 10 % des Bodenrichtwertes der angrenzenden Wohnbebauung (baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei) bzw. von rund **12 €/m²** als sachgerecht.

Abbildung 6: eigene Skizze in Anlehnung an „Neuberechnung“



Selbstredend sind die vorgenommenen Abgrenzungen nicht absolut trennscharf. Sie basieren auf der gutachterlichen Einschätzung des Unterzeichnenden. Gleiches gilt für die Ableitung der Wertansätze. Mit Bezug auf die Ausführungen in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** wird nochmals erwähnt, dass die Ableitung der Wertansätze als **Teilwerte des Gesamtobjektes – einschließlich der Hotelanlage** – zu verstehen ist.

Als Summe der abgeleiteten Wertansätze ergibt sich ein Teilwert des Wertermittlungsobjektes von rechnerisch **8.666.031 €**. Bezogen auf die angenommene Teilfläche von 434.594 m² ergibt sich mithin ein durchschnittlicher Wertansatz von **19,9 €/m²**.

	Fläche / Teilfläche	Wertansatz	Wertansatz
Gesamtfläche Gräflicher Park gem. Skizze	43 45 94 m ²		
davon:			
Zone I - höherwertig baulich genutzte Bereiche mit Umgebungsflächen	bauliche Nutzung vorhanden 10 34 35 m ² x	50,0 €/m ² =	5.171.750 €
Zone II - geringerwertig (Heilquellenschutzgebiet Zone 2 qualitativ)	bauliche Nutzung erheblich eingeschränkt 25 12 21 m ² x	12,0 €/m ² =	3.014.653 €
Zone III - geringerwertig (waldähnliche Flächen, Landschaftsschutzgebiet, Biotopverbundgebiet, Heilquellenschutzgebiet Zone III qualitativ)	bauliche Nutzung quasi ausgeschlossen 7 99 38 m ² x	6,0 €/m ² =	479.628 €
Summen / Durchschnitt	43 45 94 m²	19,9 €/m²	8.666.031 €

5.2 Ertragswertverfahren

Wertermittlungsansätze von städtischen Parkanlagen und Kurparkanlagen im Ertragswertverfahren führen regelmäßig zu marktfremden Ergebnissen. Aus dem Betrieb einer Parkanlage ist im Allgemeinen kein positives wirtschaftliches Ergebnis zu erzielen. Umsätze aus Eintrittsgeldern oder Kurkarten decken erfahrungsgemäß allenfalls die Kosten der Pflege der Anlage. Mithin müsste der Pachtwert oder der als Ertragswert abgeleitete Verkehrswert quasi bei null liegen. Als Wertuntergrenze bliebe gegebenenfalls der Wert landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke, sofern ersatzweise eine wirtschaftliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung erwogen werden könnte.

Dabei bleiben in der Erfolgsrechnung regelmäßig diejenigen Erträge unberücksichtigt, die sich aus den Umsätzen der Kurkliniken und aus dem Attraktivitätsgewinn einer Stadt oder eines Kurortes durch den Park ergeben. Bei der Bemessung der Tagegelder, die die Krankenkassen den Kurkliniken gewähren, wird der Umfang der Kureinrichtungen berücksichtigt.

Es ist anzunehmen, dass sich der Attraktivitätsgewinn auch wirtschaftlich für den Ort durch höhere Auslastung von Hotellerie, Gastronomie und Kureinrichtungen bezahlt macht. Darüber hinaus profitieren attraktive Orte vom Zuzug von Unternehmen und Fachkräften, damit wiederum von höheren Steuereinnahmen und einer Belebung der heimischen Wirtschaft, die wiederum höhere Steuereinnahmen erwarten lässt.

Im vorliegenden Fall ist der Gräfliche Park für den Kurort Bad Driburg quasi prädikatsstiftend. Ohne den Kurpark wäre es fraglich, ob sich der Ort als prädikatisierter Kurort halten könnte.

Durch die Neureglung der Tourismusfinanzierung in vielen Bundesländern mit alternativen Finanzierungsmöglichkeiten verlieren die rein finanziellen Gründe für die Prädikatisierung jedoch teilweise ihre Bedeutung. Zudem haben sich die Geschäftsmodelle der Heilbäder und Kurorte deutlich verändert: Die Zahl der verkauften Kuren ist massiv zurückgegangen. Dem gegenüber gewinnen neue Angebote für den Selbstzahlermarkt und neue Möglichkeiten der Produktgestaltung unter Einbindung von über die Krankenkassen bezuschussten Präventionsreisen sowie Produkte im Bereich der betrieblichen Gesundheitsförderung an Bedeutung.

Auch die einstige Ausrichtung der Kliniken auf den Bereich Kur wurde beinahe vollständig durch die Behandlung von Reha-Patienten abgelöst. Diese nehmen aufgrund ihres Gesundheitszustandes am kurörtlichen Geschehen deutlich weniger beziehungsweise oftmals gar nicht mehr teil.

5.3 Sachwertverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Parkanlagen scheiden nach Einschätzung des Unterzeichnenden sachwertorientierte Wertermittlungsansätze aus.

6 Ergebnis des Gutachtens

Bei dem nach Kapitel 5.1 ermittelten, rechnerischen Verkehrswert/Teilwert von 8.666.031 € und einer marktüblichen Pachtrendite von 2,0 % ergibt sich rechnerisch ein jährlicher angemessener Pachtzins (Nettopacht) von **173.321 €**. Das sind rechnerisch 0,40 €/m² auf die Gesamtfläche bzw. 1,00 €/m² für Zone I, 0,24 €/m² für Zone II und 0,12 €/m² für Zone III. Zur Abgrenzung der Zonen vergleiche Skizze in Abbildung 6, S. 23.

7 Schlusserklärung

Vorstehendes Gutachten wurde vom Unterzeichnenden nach bestem Wissen erstellt.

Rosdorf/Göttingen, den 19.09.2019



Dr. Jan-Christoph Friedrichs

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Einzelgrundstücken, für Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben sowie Nebenbetriebe (z.B. Brennerei, Kiesabbau, Biogasanlagen) - Mitglied im Hauptverband der landw. Buchstellen und Sachverständigen e.V. – HLBS

8 Anhang

8.1 Verwendete Literatur

- KLEIBER, SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Aufl. 2017.
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006).
- Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts - Ertragswertrichtlinie – EW-RL v. 12.11.2015
- BauGB.

8.2 Dokumente und Informationen

- Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen: Grundstücksmarktbericht 2018.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter: Grundstücksmarktbericht 2019.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster: Grundstücksmarktbericht 2019 für die Stadt Münster.
- BORISplus.NRW: Bodenrichtwerte im Bereich des Wertermittlungsobjektes zum Stichtag 01.01.2019
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungsland und Rohbauland – zum 1. Januar 2019; Stand 15.02.2019.
- Bayerisches Staatsministerium des Innern, Erfassung und Bewertung kommunalen Vermögens (Bewertungsrichtlinie – BewertR) vom 29. September 2008 (AllMBl. 12/2008)
- Dienstleistungsvertrag zwischen der Stadt Bad Driburg und der Gräflicher Park GmbH & Co. KG vom 11.11.2018.
- Euratio GmbH, Göttingen: Bericht über die prüferische Durchsicht der Unterhaltungskosten der Parkanlage der Gräflicher Park GmbH & Co. KG, Bad Driburg vom 18. Juni 2018.
- Brandi Rechtsanwälte: Preisprüfung im Vertragsverhältnis der Stadt Bad Driburg zur Gräflicher Park GmbH & Co. KG, Schreiben vom 24.05.2019.
- Kreis Höxter, Umwelt und Abfallwirtschaft: Mail auf Anfrage zu naturschutzfachlichen Schutzgebietsauflagen vom 16.09.2019.
- LANUF: Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion des Regierungsbezirks Detmold, Anhang III.6. Karten zum Biotopverbundsystem, Kreis Höxter. 2018.
- Analyse & Konzepte, Hamburg: Studie zum Erbbaurecht, Befragung von Erbbaurechtgebern, Bericht vom 11.07.2017.

- Stadt Bad Driburg: Bebauungspläne und Flächennutzungspläne im Bereich des Wertermittlungsobjektes.
- Bezirksregierung Detmold: Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes „Bad Driburg“ / Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.11.2016. Amtsblatt H1290.