



Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie  
des Landes Nordrhein-Westfalen, 40199 Düsseldorf



19 . Februar 2020  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen  
(bei Antwort bitte angeben)  
IX.2

nachrichtlich:



Bezirksregierung Detmold

Leopoldstr. 15  
32756 Detmold

Per E-Mail: [redacted]@bezreg-detmold.nrw.de



[redacted]@mwide.nrw.de

**Ihr Schreiben vom 27.01.2020 an die Preisprüfungsstelle Detmold**  
**Ihr Aktenzeichen: 1554/18 WE03 Wk/ mb D11/351-20**

Sehr geehrter [redacted]

in dem o.g. Schreiben haben Sie die „Schlichtung“ gem. § 10 Abs. 4 VO PR 30/53 in der Preisprüfung des Pachtvertrages zwischen der Stadt Bad Driburg und der Gräflicher Park GmbH & Co. KG „beantragt“.

Hierzu stelle ich als Preisbildungsstelle fest, dass auf Basis der mir vorliegenden Unterlagen und nach Prüfung der schriftlich vorgetragenen Einwände eine Entscheidung nach § 10 Absatz 4 VO PR Nr. 30/53 aus Rechtsgründen nicht erfolgen kann.

Ausweislich des Wortlautes von § 10 VO PR Nr. 30/53 findet diese Vorschrift nur auf die Fälle Anwendung, in denen einem öffentlichen Auftraggeber vom Bundeswirtschaftsministerium die Ermächtigung zur Festsetzung von Selbstkosten in einem Vertrag gestattet worden ist.<sup>1</sup> Von dieser Festsetzungsbefugnis wurde nur sehr selten Gebrauch gemacht. Zuletzt

Dienstgebäude und Lieferanschrift:  
Berger Allee 25  
40213 Düsseldorf

Nebengebäude:  
Haroldstraße 4  
40213 Düsseldorf

Telefon 0211 61772-0  
Telefax 0211 61772-777  
poststelle@mwide.nrw.de  
www.wirtschaft.nrw

<sup>1</sup> Berstermann, in Pünder/Schellenberg, § 10 VO PR 30/53 Rn. 5; Brünung, MÜKO, § 10 VO PR 30/53 Rn. 3; Ebisch/Gottschalk, § 10 VO PR 30/53 Rn. 7ff.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Straßenbahnlinien 706, 708,  
709 bis Haltestelle Poststraße

wurde die Befugnis, die der Bundespost erteilt worden war, 1994 aufgehoben.<sup>2</sup> Derzeit ist damit keine Festsetzungsbefugnis nach § 10 VO PR Nr. 30/53 erteilt worden, so dass die Vorschrift praktisch keine Anwendungsbereich mehr hat. Von daher kann es auch keine abschließende Entscheidung der Preisbildungsstelle nach § 10 Absatz 4 VO PR Nr. 30/53 in dem vorliegenden Einzelfall geben.

Soweit Ihr Schreiben als Bitte um eine aufsichtsrechtliche Einschätzung der Entscheidung der PÜ Detmold ausgelegt wird, so bestehen gegen den Prüfungsbericht keine aufsichtsrechtlichen Bedenken.

Die Entscheidung der Preisprüfung ist mit Ihnen ausführlich kommuniziert worden, die Ergebnisse beruhen auf den nachgewiesenen Kosten des Vertragsverhältnisses. Die Feststellung, dass es sich um einen Selbstkostenfestpreis und nicht um einen Selbstkostenerstattungspreis handelt, ist nicht zu beanstanden. Einem Selbstkostenfestpreis ist der Vorrang zu geben, sofern sich die Kosten anhand von Ist-Kosten belegen lassen.<sup>3</sup> Der vorkalkulatorischen Preisbildung ist der Vorrang einzuräumen.<sup>4</sup> Dies war im vorliegenden Fall auch möglich, da bereits vor dem aktuellen Vertragsverhältnis zur Nutzung des gräflichen Parks ein Vertrag zwischen den Parteien bestand, so dass die wesentlichen Kostenbestandteile zu ermitteln sind.

Des Weiteren begegnet es auch keinen Bedenken, dass bei der Bewertung der Pacht auf die Ergebnisse des Sachverständigen Dr. Jan-Christoph Friedrichs aus Göttingen abgestellt wurde und als maßgebliche Grundlage die Grundstückspacht (Pacht für Grund und Boden) diene. Dies wird gestützt durch die örtlichen Gegebenheiten, nach denen die Gebäude im Park eigenen Zwecken zugeführt sind und die Kurgäste einen freien Zugang nur zum Park, den Brunnenarkaden und dem „Haus des Gastes“ haben. Dementsprechend ist Vertragsgegenstand des Pachtvertrages eine Pachtfläche mit einer Gesamtgröße von 419.800m<sup>2</sup>/434.594 m<sup>2</sup>, wobei zur näheren Konkretisierung ein Lageplan Anlage zum Vertrag ist. Darin sind verschiedene Teilflächen orange gefärbt, die nicht zum Vertragsgegenstand gehören. Sie sind davon ausdrücklich ausgenommen und mit einer Gesamtfläche von 27.000 m<sup>2</sup>/25.501 m<sup>2</sup> angegeben. In diese ausgenommenen Teilbereiche fallen die Hotelgebäude einschließlich Empfangstrakt, Spa und Restaurant.

---

<sup>2</sup> Brünung, MüKO, § 10 VO PR 30/53 Rn. 3; Ebisch/Gottschalk, § 10 VO PR 30/53 Rn. 10.

<sup>3</sup> Ebisch/Gottschalk, § 5 VO PR 30/53 Rn. 55.

<sup>4</sup> Ebisch/Gottschalk, § 5 VO PR 30/53 Rn. 58.

Soweit Sie auf die Formulierung der Gebührensatzung für die Kurtaxe abstellen, führt dies zu keiner anderen Einschätzung. Der Formulierung der Satzung ist nicht klar zu entnehmen, dass mit „Einrichtungen“ und „Anlagen“ auch die Kurgebäude gemeint sind. Zum anderen kommt es für die preisrechtliche Bewertung auf die pachtvertraglichen Regelungen an, denn ausschließlich der Pachtvertrag unterliegt der preisrechtlichen Betrachtung. Die Satzung kann daher allenfalls Indizwirkung in Zweifelsfragen haben.

Der der Wertermittlung zugrunde gelegte Zinssatz in Höhe von 2,0 % auf den rechnerischen Verkehrswert begegnet auch keinen Bedenken. Er übersteigt einerseits die Pachtrendite für Ackerland (in Höhe von 1,5 %), bleibt andererseits aber hinter der Pachtrendite für Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind (in Höhe von 3,0 %) zurück.

Im Übrigen bitte ich zu bedenken, dass den Prüfungsergebnissen der Preisbehörden ausschließlich interne Wirkungen zukommt.<sup>5</sup> Preisprüfungsberichte sind innerbehördliche Gutachten, die auf die Einhaltung der Preisvorschriften gerichtet sind und keine verbindliche Feststellung eines zulässigen Höchstpreises regeln.<sup>6</sup> Von ihnen geht keine unmittelbare Rechtswirkungen nach außen aus. Gegen sie kann daher kein förmlicher Rechtsbehelf eingelegt werden.

Mir ist bewusst, dass das Ergebnis der Preisprüfung von Ihnen bislang in wesentlichen Feststellungen nicht geteilt wird. Dies beruht jedoch nicht auf einer rechtsfehlerhaften Preisprüfung, sondern auf differenzierenden Einordnungen der tatsächlichen Gegebenheiten. Ich hoffe jedoch, dass es gelingt, auf Basis des Prüfungsergebnisses zu einem einvernehmlichen Ergebnis zu gelangen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



<sup>5</sup> Ebisch/Gottschalk, § 10 VO PR 30/53 Rn. 26.

<sup>6</sup> Berstermann, § 9 VO PR Nr. 30/53, Rn. 31; Ebisch/Gottschalk, § 19 VO PR 30/53 Rn. 103.