



Modul 14
Klausur Ersttermin 2024/25
07.02.2025

Prof. Dr. Thomas Hartmann

Dr. Astrid Maurer

TU Dortmund

thomas.hartmann@tu-dortmund.de

Familienname	Vorname	Matrikelnummer		
Beginn	09:00 Uhr			
Ende der Bearbeitungszeit	12:00 Uhr			
			Punktezahl	
			Maximal	Ergebnis
			<hr/>	
			Teil 1	
			Grundstückswertermittlung	15 Punkte
			<hr/>	
			Teil 2	
			Bodenmanagement	15 Punkte
			<hr/>	
			Teil 3	
			Bodenpolitik	30 Punkte
			<hr/>	
			gesamt	60 Punkte

BODENPOLITIK

- Erlaubte Hilfsmittel** In Modul 14 erfolgt die Prüfungsleistung im sogenannten „Open-Book“-Format. Sie dürfen Ihre eigenen Vorlesungsmitschriften sowie weitere analoge Hilfsmittel (z.B. Fachliteratur, Skript etc.) verwenden, solange sie ohne Störung auf den Platz im Hörsaal passen. Darüber hinaus ist ein Taschenrechner zulässig, solange er nicht online-fähig ist.
- Unerlaubte Hilfsmittel** Alle online-fähigen Medien (z.B. Laptop, Handy, Smart-Watch, etc.) sind ausdrücklich verboten.
- Hinweise** Vergessen Sie bei Geldbeträgen, Flächenangaben etc. nicht die entsprechenden Einheiten anzugeben (z.B. €, m², ha oder €/m²). Achten Sie zudem darauf, dass die Lösungen den Fragen eindeutig zugeordnet sind! Wenn Einheiten fehlen, fehlerhaft sind, Rechenwege fehlen oder Lösungen nicht der zugehörigen Aufgabe zugeordnet werden können, können Punkte abgezogen werden. Darüber hinaus können nur leserliche Antworten gewertet werden. Unleserliche Handschriften können Punktabzüge mit sich ziehen.

Fall

Die Stadt Brunnhagen liegt eingebettet in eine wunderschöne Natur- und Kulturlandschaft nicht unweit der bayerischen Alpen. Als beliebter Kurort zieht Brunnhagen jährlich viele Touristen sowohl im Sommer, als auch im Winter an. Der Haushalt der Stadt ist sehr gut aufgestellt. Durch die vielen Ferienwohnungen und geringen Stadtentwicklungsprojekte, sowie einer hohen Nachfrage am Immobilienmarkt sind die Grundstückspreise und Mieten in den letzten Jahren stark gestiegen. Die Stadt möchte diesem Druck auf dem Wohnungs- und Bodenmarkt nun entgegenwirken und eine neue Baufläche im südlichen Teil, direkt an der Landstraße und gegenüber der weiterführenden Schule ausweisen, dabei soll besonderer Fokus auf bezahlbares Wohnen für die einheimische Bevölkerung gelegt werden. Die Potentialfläche wird im FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Fläche wird aktuell als Ackerland genutzt und befindet sich im Eigentum mehrerer einheimischer Landwirtinnen. Ein Investor hat für die Flächen schon eine große Summe Geld geboten, um dort zusammen mit einem bekannten Hotelier ein Luxushotel mit Wellnessbereich zu errichten. Die Bürger und auch der Bürgermeister von Brunnhagen sehen die Entwicklung eines Hotels anstatt von neuem Wohnraum jedoch kritisch an. Sie würden gern mehr Wohnraum realisieren, um jungen Familien die Chance zu geben in Brunnhagen zu verbleiben und nicht in die Nachbarorte umziehen zu müssen. Zusätzlich wird noch dringend eine geeignete Fläche für ein neues Freibad gesucht. Ein erster städtebaulicher Entwurf der Stadt sieht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit sozialer Wohnraumbindung, sowie Baugrundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Auch das Freibad sowie ein Kindergarten sollen auf der Fläche realisiert werden. Ein Teil der Fläche könnte dann noch für das Hotel genutzt werden.



Abb. 1 und 2: Umgebendes Stadtgebiet Brunnhagen



Abb. 3: Ausgewählte Fläche mit näherer Umgebung

Teil 1: Grundstückswertermittlung - Vergleichswertverfahren

Die Stadt Brunnhagen überlegt die Agrarflächen für ihre Planungsvorhaben aufzukaufen und möchte daher erste Anhaltspunkte zum Kauf der Agrarflächen haben. Ob die Kommune die Flächen sicher selbst erwerben oder doch entwickeln lassen wird, ist jedoch noch nicht sicher. Auf jeden Fall möchte die Kommune zunächst ein besseres Gefühl für die aktuell erzielbaren Bodenpreise bekommen und schaut in die Bodenrichtwertkarte. Allerdings existieren keine bis wenige Bodenrichtwerte als Grundlage für weitergehende Kalkulationen. Außerdem haben die Eigentümerinnen bereits angedeutet, dass sie sich nicht mit Kaufangeboten, die dem Bodenrichtwert von Agrarflächen entsprechen, zufriedengeben. Daher muss sich die Verwaltung auch über Kaufpreise für vergleichbare Wohnbauflächen informieren.

Daher entscheidet sich die Gemeinde eine Bodenwertermittlung im Zuge eines Vergleichswertverfahrens durchzuführen. Aufgrund der fehlenden Vergleichspreise holt die Kommune im ersten Schritt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung ein:

	Kaufpreis	Bodenpreisindex	Verkaufsjahr
1	120 €/m ²	123,7	2020
2	90 €/m ²	118,1	2018
3	150 €/m ²	126,9	2022
4	130 €/m ²	132,2	2025
5	100 €/m ²	100,0	2015

Bitte führen Sie eine Verkehrswertermittlung für eine potenzielle Wohnbaufläche auf dem Projektgebiet durch (30%-Ausreißertest, Wertermittlungstichtag ist heute).

Geben Sie immer die Rechenwege mit an (die Formeln allein reichen nicht aus!) und denken Sie an die Einheiten!

Lösung:

1: Anpassung an den WE-Stichtag

	Kaufpreis	Bodenpreisindex	Verkaufs- jahr	Umrechnung Bodenpreisindex	Auf WE-Stichtag indizieren
1	120 €/m ²	123,7	2020	132,2/123,7	120 €/m ² * (132,2/123,7) = 128 €/m ²
2	90 €/m ²	118,1	2018	132,2/118,1	90 €/m ² * (132,2/118,1) = 101 €/m ²
3	150 €/m ²	126,9	2022	132,2/126,9	150 €/m ² * (132,2/126,9) = 156 €/m ²
4	130 €/m ²	132,2	2025	132,2/132,2	130 €/m ² * (132,2/132,2) = 130 €/m ²
5	100 €/m ²	100,0	2015	132,2/100,0	100 €/m ² * (132,2/100,0) = 132 €/m ²

3: 30%-Ausreißertest:

$$1/5 * (128 \text{ €/m}^2 + 101 \text{ €/m}^2 + 156 \text{ €/m}^2 + 130 \text{ €/m}^2 + 132 \text{ €/m}^2) = 129 \text{ €/m}^2$$

$$30\text{-Spanne: } 129 \text{ €/m}^2 * 0,7 = 90 \text{ €/m}^2$$

$$129 \text{ €/m}^2 * 1,3 = 168 \text{ €/m}^2$$

Spanne: 101 €/m² bis 156 €/m² - somit kein Ausreißer vorhanden

Prüfungsfragen zu Teil 1 und Lösungen:

1: Für welches Wertermittlungsverfahren haben Sie sich entschieden? Begründen Sie Ihre Antwort in zwei bis drei Sätzen! (2 Punkte)

Ich habe mich für das Vergleichswertverfahren entschieden, da keine Bodenrichtwerte vorhanden sind und mit Hilfe von Vergleichspreisen (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) ein Vergleichswert abgeleitet wird, der wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Wertverhältnisse berücksichtigt.

2: Wieviel beträgt der an den Wertermittlungsstichtag indizierte Kaufpreis Nr. 3? (2 Punkte)

$$150 \text{ €/m}^2 * (132,2/126,9) = 156 \text{ €/m}^2$$

3: Ist ein Ausreißer vorhanden? (1 Punkt)

Nein

4: Warum möchten die Eigentümerinnen der Agrarflächen nicht zum Agrarpreis verkaufen? (3 Punkte)

- *Flächen sind im FNP schon als Wohnbauflächen ausgewiesen und somit Bauerwartungsland*
- *§3 Nr.2 ImmoWertV*
- *Die Eigentümer haben von den Plänen der Stadt erfahren*

5: Warum wird ein Ausreißertest durchgeführt? (2 Punkte)

Damit kann plausibel dokumentiert werden, dass etwaige Kauffälle, die wahrscheinlich nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Liebhaber-Preise, evtl. Einfluss persönlicher Verhältnisse) zustande gekommen sind, herausgefiltert werden.

6: Warum müssen die Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag indiziert werden (2 Punkte)

- *Die Kaufpreise müssen auf den Wertermittlungsstichtag indiziert werden, weil er dann die Preise bezogen auf den Wertermittlungsstichtag verglichen werden können.*
- *Die Kaufpreise stammen aus verschiedenen Jahren und mit der Anpassung wird die Entwicklung der Marktverhältnisse berücksichtigt.*

7: Der Investor hat den Eigentümerinnen bereits hohe Preise geboten. Diskutieren Sie in wenigen Sätzen, inwieweit die daraus resultierende Situation für die Kommune hinsichtlich der Kaufverhandlungen problematisch sein könnte oder nicht. (3 Punkte)

- *Die Eigentümerinnen könnten an den Investor verkaufen. Aber eigentlich nicht, weil Kommune Vorkaufsrecht aussprechen kann.*
- *Das Vergleichswertverfahren hätte sich die Kommune sparen können, weil die Eigentümerinnen wahrscheinlich an den Höchstbietenden verkaufen werden.*
- *Bzw. Die Kommune muss dann bei den bestehenden Kaufverhandlungen den gebotenen Preis übernehmen.*
- *Für das größere Ziel der Kommune ist das Gebot des Investors nicht problematisch, allerdings muss die Kommune mehr als erwartet zahlen.*

Teil 2: Bodenmanagement

Einige aus der Stadtverwaltung - insbesondere diejenigen, die keine Hotelansiedlung wünschen, priorisieren noch andere Projekte auf dem Stadtgebiet. Sie sprechen sich dafür aus eine amtliche Neuerschließungsumlegung auf dem Gebiet durchzuführen. Diejenigen, die eine Umlegung wünschen, heben besonders die Win-Win-Situation für alle beteiligten Akteure hervor und bereiten schon mal die Zahlen vor, um möglichst viele weitere Personen in der Verwaltung davon zu überzeugen. Sie wurden damit beauftragt die Umlegung einmal durchzurechnen und haben folgende Informationen dafür erhalten:

Die landwirtschaftlichen Flächen gehören 4 Landwirtinnen (Eigentümerin 1: 3.600 m², Eigentümerin 2: 5.400 m², Eigentümerin 3: 7.900 m², Eigentümerin 4: 2.500 m²). Die bisherigen Wege- und Straßenflächen sind in Summe 1.200 m². Folgende Bodenrichtwerte wurden an Sie weitergeleitet: Agrarflächen: 6 €/m², Rohbauland: 145 €/m², Bauland (efbf): 260 €/m² und Bauland (ebf): 330 €

Die Umlegungsstelle hat einen Zuteilungsvorschlag erarbeitet: Eigentümerin 1 erhält 3.800 m² Bauland, Eigentümerin 2 4.800 m² Bauland, Eigentümerin 3 6.900 m² Bauland und Eigentümerin 4 2.900 m² Bauland zugeteilt.

Führen Sie ein amtliches Umlegungsverfahren rechnerisch durch und geben Sie die jeweiligen Rechenwege mit an (weder die Formeln noch die Umlegungstabelle allein reichen als Rechenweg aus)!!

Prüfungsfragen zu Teil 2 und Lösungen:

1: Wie hoch ist der Einwurfwert von Eigentümerin 3 in €? (2 Punkte)

$$7.900 \text{ m}^2 * 145 \text{ €/m}^2 = 1.145.500 \text{ €}$$

2: Wieviel beträgt der Sollanspruch für Eigentümerin 4 in m² (Bauland)? (2 Punkte)

$$(2.500 \text{ m}^2 / 19.400 \text{ m}^2) * 18.400 \text{ m}^2 = 2.371 \text{ m}^2$$

3: Wie groß ist der Geldausgleich, den Eigentümerin 1 an die Gemeinde zu zahlen hat in €? (2 Punkte)

$$365.752,58 \text{ €} + 100.247,42 \text{ €} = 466.000 \text{ € muss die Eigentümerin an die Gemeinde zahlen.}$$

4: Wie groß ist die Mehr- oder Minderzuteilung von Eigentümerin 2 in €? (2 Punkte)

$$1.248.000 \text{ €} - 1.331.628,87 \text{ €} = -83.628,87 \text{ €}$$

5: Wie viel beträgt der Planungsgewinn der Eigentümerinnen insgesamt in €? (2 Punkte)

$$(145 \text{ €/m}^2 - 6 \text{ €/m}^2) * 19.400 \text{ m}^2 = 2.696.600 \text{ €}$$

6: Wie groß ist der Vorteil der Kommune in m²? (2 Punkte)

$$1.000 \text{ m}^2 \text{ (Differenz V und U)}$$

8: Ist die Idee einer amtlichen Umlegung tatsächlich eine Win-Win-Situation? Beschreiben Sie in Kürze die Win-Win-Situation und zeigen Sie die Möglichkeiten und Grenzen der Umlegung für die Kommune auf! (3 Punkte)

- Win-Win-Situation: Kommune kann Geld abschöpfen, erhält neue Erschließungsflächen und die Eigentümerinnen haben einen hohen Planungsgewinn
- Möglichkeiten für die Kommune: Finanzieller und Flächengewinn / Finanzieller Gewinn kann für andere Projekte auf dem Stadtgebiet eingesetzt werden / neue und erschlossene Wohnbauflächen
- Grenzen für die Kommune: Kein Einfluss auf die tatsächliche Bebauung und kein Einfluss auf die zeitliche Umsetzung, keine eigenen Flächenreserven für Schwimmbad und KiTa

Nr.	Einwurf		Zuteilung (V)				Sollanspruch				U Vorteil	Mehr und Minderzuteilung	Geldausgleich
	m²	€	Bauland m²	Ausgleich m²	Bauland €	Ausgleich €	Summe €	€	Bauland m²	Ausgleich m²			
1	3.600,00	522.000,00	3.800,00		588.000,00	0,00	988.000,00	887.752,58	3.414,43	0,00	365.752,58	100.247,42	466.000,00
2	5.400,00	783.000,00	4.800,00		1.248.000,00	0,00	1.248.000,00	1.331.628,87	5.121,65	0,00	548.628,87	-83.628,87	465.000,00
3	7.900,00	1.145.500,00	6.900,00		1.794.000,00	0,00	1.794.000,00	1.948.123,71	7.492,78	0,00	802.623,71	-154.123,71	648.500,00
4	2.500,00	362.500,00	2.900,00		754.000,00	0,00	754.000,00	616.494,85	2.371,13	0,00	253.994,85	137.505,15	391.500,00
Summe	19.400,00	2.813.000,00	18.400,00		4.784.000,00	0,00	4.784.000,00	4.784.000,00	18.400,00	0,00	1.971.000,00	0,00	1.971.000,00

Eckwerte der Umlegung	
m²	€
E	19400
plus A	1200
gleich U	20600
minus N	2200
gleich V	18400

g ist VE durch EE 4784000/2813000 1,700675435

Planungsgewinn der Eigentümer in €	
139 €/m² * 19.400 m²	2.696.600
	2.696.600
Vorteil der Kommune	
in m²	1.000,00
in €	1.971.000,00

BRW €/m²	
Acker/Streuobstw	6
beg. Agrarland	
Gartenland	
Rohbauland	145
Bauland (efbf)	260
Bauland W (efbf)	330

Teil 3: Bodenpolitik

Welche Strategie sollte die Kommune aus Ihrer Sicht bei der Baulandbereitstellung verfolgen, damit sie ihre boden- und wohnungspolitischen Ziele erreichen kann? Begründen Sie mithilfe der vier Kriterien Effektivität, Effizienz, Gerechtigkeit und Legitimität die geplante bodenpolitische Strategie. Begründen Sie ihre Wahl zudem in Abgrenzung zu anderen bodenpolitischen Strategien.

Lösung Teil 3: Bodenpolitik

30 Punkte

Oberpunkte	Antwort	Punkte
Wahl der Strategie (10 Punkte)		
Vorkaufsrecht	§24 Abs.1 Nr. 5 BauGB, da FNP besteht kann Vorkaufsrecht ausgesprochen werden	2
Einrichtung einer SEG	Durch den guten finanziellen Haushalt kann die Kommune eine Stadtentwicklungsgesellschaft gründen, um die Flächen zu akquirieren und eine Entwicklung entsprechend der angestrebten Ziele zu entwickeln.	2
Freihändiger Erwerb	Die Stadt kann mithilfe der SEG eine Teilfläche zur Wohnbaulandentwicklung von den Eigentümerinnen ankaufen. Die Teilfläche für das Hotel kann vom Investor für eine Entwicklung angekauft werden.	2
B-Plan und Erschließung	Die Kommune stellt einen Bebauungsplan für die Gesamtfläche auf, in der die städtebaulichen sowie infrastrukturellen Ziele definiert werden. Anschließend wird die Erschließung durch die SEG durchgeführt.	2
Veräußerung und Vertrag mit Wohnungsgesellschaft	Die erschlossenen Grundstücke werden anschließend an eine lokale Wohnungsbaugesellschaft veräußert. Kommune schließt mit dieser gem. § 11 BauGB einen öffentlich-rechtl. Vertrag zur Verwirklichung ihrer Ziele (Freibad + bezahlbares Wohnen)	1
Einordnung der Bodenstrategie	SEG + Städtebaulicher Vertrag als aktive Bodenpolitik	1
Begründung der Strategie (10 Punkte)		
Effektivität	Durch den städtebaulichen Vertrag werden effektiv die Ziele verfolgt, die auf der Fläche angestrebt werden.	2
Effizienz	Bodennutzung entsprechend der Thünen-Ringe, da die Strategie zum Wohnungsbau der steigenden Nachfrage am Markt entspricht.	2
Gerechtigkeit	Bodenwertsteigerungen werden durch die Wiederveräußerung von der Kommune abgeschöpft, mit denen der Ankauf, sowie die Erschließung der Flächen refinanziert werden kann.	2
Legitimität	Die Strategie ist output-legitimiert, da die Wohnraumentwicklung im Interesse der Allgemeinheit liegt	2
Struktur und Roter Faden		2
Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)		
Städtebaulicher Vertrag mit Investor – das Problem hierbei ist die Realisierung des Hotels und wenig Möglichkeit der Mehrwertabschöpfung. Umlegung – das Problem der Realisierung der Planziele durch die Eigentümerinnen und auch wenig Möglichkeit der Mehrwertabschöpfung.		10

Nr.	Einwurf		Zuteilung (V)		Summe €		Sollanspruch		U Vorteil	Mehr und Minderzuteilung	Geldausgleich	
	m²	€	Bauland m²	Ausgleich m²	Bauland €	Ausgleich €	Summe €	€				Bauland m²
1	3.600,00	522.000,00	3.800,00	0,00	988.000,00	0,00	988.000,00	887.752,58	3.414,43	0,00	100.247,42	466.000,00
2	5.400,00	783.000,00	4.800,00	0,00	1.248.000,00	0,00	1.248.000,00	1.331.628,87	5.121,65	0,00	-83.628,87	465.000,00
3	7.900,00	1.145.500,00	6.900,00	0,00	1.794.000,00	0,00	1.794.000,00	1.948.123,71	7.492,78	0,00	-154.123,71	648.500,00
4	2.500,00	362.500,00	2.900,00	0,00	754.000,00	0,00	754.000,00	616.494,85	2.371,13	0,00	137.505,15	391.500,00
Summe	19.400,00	2.813.000,00	18.400,00	0,00	4.784.000,00	0,00	4.784.000,00	4.784.000,00	18.400,00	0,00	0,00	1.971.000,00

Planungsgewinn der Eigentümer in €	2.696.600
139 €/m² * 19.400 m²	2.696.600

Vorteil der Kommune	1.000,00
in m²	1.000,00
in €	1.971.000,00

q ist VE durch EE 4784000/2813000 1,700675435

Eckwerte der Umlegung	
m²	€
E	19400
plus A	1200
gleich U	20600
minus N	2200
gleich V	18400

BRW €/m²	
Acker/Streuobstw	5
Beg. Agrarland	
Gartenland	
Rothauland	145
Bauland (efbf)	260
Bauland W (eöf)	330