



Modul 14
 Klausur Zweittermin 2024/2025
 11.04.2025

Prof. Dr. Thomas Hartmann
 Dr. Astrid Maurer
 TU Dortmund
thomas.hartmann@tu-dortmund.de

Familienname	Vorname	Matrikelnummer
Beginn	14:30 Uhr	
Ende der Bearbeitungszeit	17:30 Uhr	
		Punktezahl
		Maximal
		Ergebnis
Teil 1		
Grundstückswertermittlung		15 Punkte
Teil 2		
Bodenmanagement		15 Punkte
Teil 3		
Bodenpolitik		30 Punkte
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. die entsprechenden Einheiten nicht (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

Goethestadt ist eine Großstadt im Herzen Deutschlands mit knapp 280.000 EW und liegt direkt am Rhein. Dahingehend ist die Anbindung über Schiene, Autobahn oder Wasser sowohl für den Güter- als auch den Personenverkehr hervorragend. Die Wirtschaft der Großstadt floriert durch die Ansiedlung innovativer Unternehmen der Technik-Branche. Daher ist der Wohnungsdruck in Goethestadt sehr hoch. In den letzten Jahren konnten viele Stadtentwicklungsprojekte gerade im Bereich der Innenentwicklung erfolgreich durchgeführt werden. Jedoch ziehen auch immer mehr wohlhabende Familien zur Eigentumsbildung (Eigentum auch an dem Boden) in die Außenbezirke der Stadt. Die Stadt möchte diese Klientel in der Stadt halten. Gerade rund um den Schlosspark und in Rheinnähe befinden sich beliebte Wohnstandorte, die zwar schon lange über Bebauungspläne verfügen, bis heute jedoch aus spekulativen Gründen oft noch unbebaut sind. Die Gemeinde versucht dabei zur Begrenzung der Bodenspekulation vermehrt Flächen in diesen Stadtbezirken aufzukaufen und ist so beispielsweise im Besitz über eine Fläche direkt am Schlosspark (Nr. 3). Selbst bauen möchte die Stadt hier jedoch nicht und sucht einen Entwickler.

Neben der Gemeinde hat auch Investor Roy Bär das Entwicklungspotenzial erkannt. Vor 5 Jahren kaufte er die Teile des Grundstücks 1 auf und entwickelte dort im Rahmen eines 1985 in Kraft getretenen Bebauungsplans hochwertige Wohnungen und Villen. Mit dem dadurch gewonnenen Mehrwert hat er vor zwei Monaten endlich eine Einigung, um eine weitere Fläche direkt am Rhein mit dem vorherigen Eigentümer erzielen können (Nr. 2). Nun möchte er das auch hier vorhandene Baurecht des Bebauungsplans Nr. 504 ausschöpfen und weitere Luxuswohnungen direkt am Wasser entwickeln. Nach der Bekanntmachung von Bärs Plänen regt sich jedoch großer Widerstand innerhalb der Stadtverwaltung. Vor kurzem wurde bekannt, dass genau dieser Bereich durch die letzte Aktualisierung der Hochwassergefahrenkarte (siehe oben) von Hochwasser betroffen sein wird und so möchte die Stadtverwaltung Roy Bärs Entwicklung verhindern und ein Überschwemmungsgebiet ausweisen. Roy Bär hingegen sieht seine Investition und Renditemöglichkeit gefährdet und möchte daher unbedingt entwickeln.



Abb. 1: Stadtgebiet Goethestadt



Abb. 2: Ausgewählte Flächen mit näherer Umgebung
(Blau hinterlegt: Überflutungsgebiet)

Teil 1: Grundstückswertermittlung

Investor Roy Bär hält bei all den aktuellen Entwicklung weiterhin Ausschau nach alternativen Investitionsmöglichkeiten. Ganz in der Nähe von der Fläche Nr. 3 hat Roy Bär ein Renditeobjekt gefunden, das zum Verkauf steht. Der Angebotspreis liegt bei 8 Mio. €. Roy Bär möchte sicher gehen, dass er nicht zu viel bezahlt und lässt ein Verkehrswertgutachten von Ihnen erstellen. Folgende Informationen liegen Ihnen zu dem Objekt vor:

Das Mehrfamilienhaus verfügt über 4 Vollgeschosse und wurde im Jahr 2018 auf einem 1.100 m² großen Grundstück erbaut. Vor Kurzem wurden umfassende energetische Sanierungen fertig gestellt. Dies hat den positiven Effekt für die EigentümerIn, dass die Mieten nun bei 20 €/m² Wohnfläche liegen. Die Bewirtschaftungskosten liegen bei rd. 21,6%. Insgesamt verfügt das Mehrfamilienhaus über 4 Wohnungen à 125 m² Wohnfläche je Vollgeschoss. In dem Gebiet, in dem sich das Objekt befindet, liegt der Bodenrichtwert bei 430 €/m². Der Liegenschaftszinssatz beträgt 5%.

Führen Sie eine Verkehrswertermittlung durch und geben Sie die jeweiligen Rechenwege mit an!!

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)

Ertragswertverfahren, da hier die Erträge im Vordergrund stehen und das Mehrfamilienhaus ein Ertragswertobjekt ist.

2: Wie viel beträgt der Barwertfaktor? (1 Punkt)

GND Mehrfamilienhaus 80 Jahre / Alter: 7 Jahre / RND 73 Jahre

Bei 5% : 19,43

3: Wieviel beträgt der Bodenwert in €? (2 Punkte)

$$1.100 \text{ m}^2 * 430 \text{ €/m}^2 = 473.000 \text{ €}$$

4: Wie groß ist der jährliche Reinertrag des Mehrfamilienhauses bei Vollvermietung (in €)? (3 Punkte)

$$RE = (((4 * 125 \text{ m}^2) * 4) * 20 \text{ €/m}^2) * 12) * 0,216 = ((2.000 \text{ m}^2 * 20 \text{ €/m}^2) * 12) * 0,216 = 480.000 \text{ €} * 0,216 = 103.680 \text{ €}$$

$$480.000 \text{ €} - 103.680 \text{ €} = 376.320 \text{ €}$$

5: Wie viel beträgt der Bodenwertverzinsungsbetrag in €? (2 Punkte)

$$BW * p = 473.000 \text{ €} * 0,05 = 23.650 \text{ €}$$

6: Zu welchem Verkehrswert (in €) macht Roy Bär ein Gegenangebot? (2 Punkte)

$$\begin{aligned} \text{EW} &= (\text{RE} - (\text{BW} * \text{P}) * \text{KF} + \text{BW} = (376.320 \text{ €} - 23.650 \text{ €}) * 19,43 + 473.000 \text{ €} = \\ &= 7.325.378,10 \text{ €} = \text{rd. } 7,3 \text{ Mio. €} \end{aligned}$$

7: Wenn der Liegenschaftszinssatz 6 % betragen würde, wäre dies aus Sicht des Investors und für die Höhe des Kaufangebotes von Vorteil? Bitte begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen! (3 Punkte)

Ein höherer LZ führt zu einem kleineren Produkt und insgesamt zu einem niedrigeren Verkehrswert. Dies würde sich für den Investor und damit dem Käufer positiv auf den Kaufpreis auswirken, da er sinken würde.

Teil 2: Bodenmanagement

Der Eigentümer Roy Bär ist von den Plänen der Stadt enttäuscht. Aber der Eigentümer kennt sich etwas mit den bodenpolitischen Instrumenten aus und möchte ein freiwilliges Umlegungsverfahren initiieren. Der Investor Bär möchte sich im Umlegungsverfahren mit der Stadt darauf einigen, dass er anstelle der Fläche Nr. 2 einen Großteil der Fläche Nr. 3 zugewiesen bekommt und nimmt dafür auch eine weniger gute Lage in Kauf. Aber der Stadtpark grenzt direkt an die Entwicklungsfläche an und ist umringt von vollvermieteten bestehenden Mehrfamilienhäusern. Sie wurden damit beauftragt die Umlegung einmal durchzurechnen und haben folgende Informationen dafür erhalten:

Die Flächen Nr. 2 und 3 gehören der Stadt und dem Investor Roy Bär (Eigentümer Bär Fläche Nr. 2: 5.600 m², Eigentümer Stadt Fläche Nr. 3: 5.300 m²). Die bisherigen Wege- und Straßenflächen sind in Summe 1.500 m². Folgende Bodenrichtwerte wurden an Sie weitergeleitet: Agrarflächen: 5 €/m², Rohbauland: 125 €/m², Bauland (efbf): 290 €/m² und Bauland (ebf): 430 €.

Die Umlegungsstelle hat mit den Eigentümern einen Zuteilungsvorschlag erarbeitet: Eigentümer von Fläche Nr. 2 erhält 4.900 m² Bauland, Eigentümerin von Fläche Nr. 3 erhält 5.500 m² Bauland zugeteilt. Ebenso wurde sich darauf geeinigt, dass die Flächen zu Rohbaulandwert eingeworfen werden und zum ebf-Wert zugeteilt werden, obwohl Fläche 2 im Hochwasserschutzgebiet liegt und die Fläche 3 von voll erschlossenen Wohngebäuden umringt ist.

Führen Sie ein 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 Einwurfswert von Eigentümer 2 in €? (2 Punkte)

$$5.300 \text{ m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 = 662.500 \text{ €}$$

2: Wieviel beträgt der Sollanspruch für Eigentümer 1 in m² (Bauland)? (2 Punkte)

$$(5.600 \text{ m}^2 / 10.900 \text{ m}^2) * 10.400 \text{ m}^2 = 5.343 \text{ m}^2$$

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

$$849.504,59 \text{ €} - 128.504,59 \text{ €} = 721.000 \text{ €}$$

muss der Eigentümer an die Gemeinde zahlen.

4: Versetzen Sie sich in die Situation von Roy Bär. Er hat in die Fläche Nr. 2 Geld investiert und mit hohen Renditen gerechnet. Wieso nimmt er in Kauf im Umlegungsverfahren eine Hohe Summe an Geldausgleich an die Kommune zu zahlen, die für seine fehlgeschlagenen Investitionsplänen verantwortlich ist? (4 Punkte)

- *Ohne das Umlegungsverfahren würde er evtl. Nicht an eine neue Entwicklungsfläche kommen und das Geld für Fläche Nr. 2 wäre weg, da es nicht entschädigt wird.*
- *Allein der Bodenwert der entwickelten neuen Fläche ist einiges mehr wert als der Geldausgleich*
- *Auf dem freien Markt würde die Fläche evtl. mehr kosten und er würde immer noch die Fläche Nr. 2 besitzen, die er nicht entwickeln kann*
- *Zudem wird Bär durch die langjährigen Mieteinnahmen Rendite erzielen*

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

$$N-A = 2.000 \text{ m}^2 - 1.500 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$$

6: Welche Gründe hat die Kommune an der freiwilligen Umlegung teilzunehmen? (2 Punkte)

- *Die Kommune erhält Geldausgleich durch Bär von über 700.000 €*
- *Die Kommune kommt so in den Besitz der Hochwasserschutzfläche*

7: Was bedeutet ein $q > 1,0$ für die Kommune? (1 Punkt)

- *Die Umlegung ist für die Kommune von Vorteil und lässt auf schwarze Zahlen bzw. Mindest +/-0 hoffen*

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)		
Planungsschaden	Die Kommune kann nach §42 eine zulässige Nutzung aufheben oder ändern. Durch die Aufhebung entstandene nicht unwesentliche Wertminderungen des Grundstücks, müssen dabei eine angemessene Entschädigung in Geld erhalten.	2
Prüfen der Notwendigkeit einer Entschädigung	Der Bebauungsplan ist aus dem Jahr 1985. Daher ist die aus dem §42 (2) BauGB notwendige Frist von sieben Jahren überschritten. Eine Entschädigung ist somit nicht mehr notwendig, da aktuell nur die Nutzung als Gartenland vorhanden ist. (Entschädigung zwischen Gartenland und LW-Wert notwendig? Wie wird Hochwasser eingestuft?)	1
Betroffenheit von Roy Bär	Roy Bär kann seine Entwicklungspotenziale durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung nicht mehr wahrnehmen und ist nunmehr nur noch Eigentümer von Gartenland. Eine Entschädigung hat er nicht zu erwarten.	1
Grundstückstausch mit SEG	Die Kommune hätte überlegen können Roy Bär weiterhin die Möglichkeit zur Entwicklung von hochwertigem Wohnraum bereitzustellen, indem sie ihm das Grundstück Nr. 3 als Tauschfläche zur Verfügung gestellt hätte. Somit hätte sie die Entwicklungsrisiken, die mit dem kommunalen Eigentum des Grundstücks einhergehen an Roy Bär übertragen können. Dies würde einer passiven Bodenpolitik entsprechen.	4
Einordnung der Bodenstrategie	Planungsschaden ist eine beschützende Bodenpolitik	2
Begründung der Strategie (10 Punkte)		
Effektivität	Die Anwendung des Planungsschadens ist effektiv, um den Hochwasserschutz zu garantieren.	2
Effizienz	Die Strategie arbeitet gegen den Markt, da die Nachfrage nach hochwertigen Wohnen am Wasser stark nachgefragt ist. (Ich schaffe einen neuen Berg und steuere damit die Thünen-Ringe!)	2
Gerechtigkeit	Durch den Planungsschaden besteht ein starker Eingriff in die privaten Eigentumsrechte und Roy Bär kann den eigentlich anvisierten Mehrwert nicht mehr abschöpfen.	2
Legitimität	Der Planungsschaden ist sowohl inputlegitimiert, da er die rechtlichen Möglichkeiten der Kommune (Planungshoheit + Eingriff in Eigentum nach §42 BauGB), als auch outputlegitimiert, da der Schutz vor Hochwasser im Interesse der Allgemeinheit liegt.	2
Struktur und Roter Faden		2

Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)	
<p>Begründung der Entscheidung gegen die aufgeführten Strategien</p> <p>Jedoch kann die Kommune durch Abschöpfung des Mehrwertes der Fläche am Park selbst gewinnorientiert handeln (aktive Bodenpolitik + SEG).</p> <p>Enteignung unnötig durch Möglichkeit des §42 BauGB.</p> <p>Vorkaufsrecht (aktiv) unnötig, da Fläche schon im Besitz von Roy Bär mit Entwicklungswillen und somit kein Ankauf mehr möglich. Außerdem im Sinne prozessualer Effizienz unnötig, da zu hoher Kostenaufwand durch Ankauf.</p> <p>Erbbaurecht für Roy Bär – aber als Entwickler ist er gewinnorientiert und die wohlhabenden Familien wollen Eigentum auch an dem Boden bilden.</p>	10