



Modul 14
 Klausur Ersttermin
 13.02.2026

Wintersemester 2025/2026

Prof. Dr. Thomas Hartmann

Katharina Künzel

TU Dortmund

thomas.hartmann@tu-dortmund.de

Familienname	Vorname	Matrikelnummer	
Beginn	14:00 Uhr	Punktezahl	
Ende der Bearbeitungszeit	17:00 Uhr		
		Maximal	Ergebnis
Teil 1		15 Punkte	
Grundstückswertermittlung			
Teil 2		15 Punkte	
Bodenmanagement			
Teil 3		30 Punkte	
Bodenpolitik			
gesamt		60 Punkte	

BODENPOLITIK

Erlaubte Hilfsmittel

Die Prüfung ist eine „Open-Book“-Klausur. Sie dürfen Ihre eigenen Vorlesungsmitschriften sowie weitere Hilfsmittel (z.B. Fachliteratur etc.) verwenden. Allerdings sind Sie aufgefordert, Ihre Antworten selbstständig auszuformulieren. Kopierte Textauszüge aus anderen Quellen sind ausdrücklich verboten. Digitale Medien sind – abgesehen von einem Taschenrechner (ohne Internet) – nicht zulässig.

Hinweise

Wenn es sich bei der Antwort um Geldbeträge, Flächenangaben etc. handelt, müssen Sie die entsprechenden Einheiten hinschreiben (z.B. €, m², ha oder €/m²).

Fall: Wohnraum-Potenzial in der Weidenstraße

In der Großstadt Lieblingen sind die Wohnkosten in den letzten Jahren stark angestiegen. Um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten und der Grundstücksspekulation entgegenzuwirken, hat die Stadtverwaltung eine neue Strategie entwickelt. Im Rahmen dieser Strategie werden alle unbebauten Grundstücke im Stadtgebiet systematisch erfasst, um mit den Eigentümerinnen und Eigentümern in einen Dialog zu treten. Ziel ist es, Möglichkeiten zu erörtern, wie diese Flächen mittelfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden können, wobei die Stadt die Anwendung verschiedener städtebaulicher Instrumente zur Sicherstellung einer sozialgerechten und flächensparenden Entwicklung prüft.

Eines dieser Grundstücke ist das Eckgrundstück Weidenstraße 100, das im Eigentum der Familie von Nora Ervig steht. Frau Ervig bewohnt das benachbarte Jugendstilhaus in der Weidenstraße 3. Das Grundstück in der Weidenstraße 100 ist mit einer Größe von 0,12 ha trotz seiner guten Lage in einem §34er Gebiet und gesicherter Erschließung unbebaut. N. Ervig hatte das Grundstück von den verstorbenen Eltern geerbt, die dort ursprünglich ihren Lebensabend verbringen wollten. Nach deren Tod entschied sie, die Fläche zunächst als Garten zu erhalten und eine mögliche zukünftige Nutzung den Kindern oder Enkelkindern vorzubehalten.

Die Bestrebungen der Stadt, das Grundstück für den Wohnungsbau zu aktivieren, stoßen auf Widerstand. N. Ervig, die in der Nachbarschaft gut vernetzt ist, konnte breite Unterstützung für ihr Anliegen gewinnen. Sowohl ein Zusammenschluss von Anwohnerinnen und Anwohnern als auch ein lokaler Naturschutzverein setzen sich aktiv für den Erhalt der Grünfläche ein. In der öffentlichen Debatte spielt die Tatsache, dass es sich um eine rein privat genutzte Grünfläche handelt, nur noch eine untergeordnete Rolle.

Das Stadtplanungsamt argumentiert hingegen, dass unbebaute Grundstücke in gut erschlossenen Lagen eine entscheidende Ressource für die dringend benötigte Wohnraumentwicklung darstellen und daher zwingend aktiviert werden müssen. Angesichts des hohen Drucks auf dem Wohnungsmarkt sei es unerlässlich zu prüfen, wie solche Flächen mittelfristig mobilisiert werden können. Die Stadt hat N. Ervig bereits ein Angebot für eine kooperative Entwicklung des Grundstücks unterbreitet, das ökologische und städtebauliche Kriterien berücksichtigen soll und von der Verwaltung als wirtschaftlich zumutbar eingestuft wird. Zudem verweist die Stadtverwaltung darauf, dass in fußläufiger Entfernung mehrere öffentlich zugängliche Grünflächen existieren und das Grundstück aufgrund seiner Lage als „Eingang zum Quartier“ eine besondere städtebauliche Bedeutung habe.

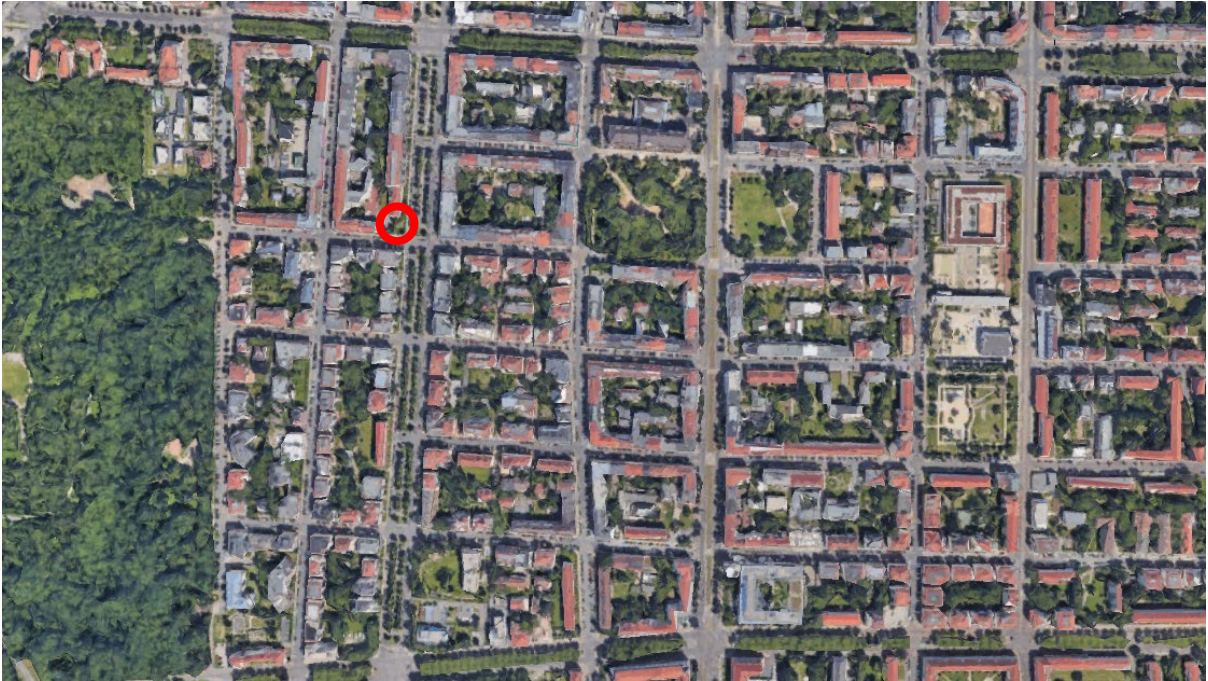


Abb. 1: Stadtteil Lieblingen-Süd mit Verortung des Grundstücks Weidenstraße 100



Abb. 2: Eckgrundstück Weidenstraße 100 mit näherer Umgebung

Teil 1: Grundstückswertermittlung – Angebot zum Ankauf

Die Stadt Lieblingen prüft derzeit, ob sie der Familie Ervig ein Ankaufsangebot für das Grundstück Weidenstraße 100 unterbreiten soll, um dort dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Um die potenzielle Haushaltsbelastung eines solchen Ankaufs verlässlich abschätzen zu können, beauftragt die Stadtverwaltung Sie mit der Ermittlung des Verkehrswerts für das 1.200 m² große Grundstück.

Gegebene Daten (Auszug aus der Kaufpreissammlung):

Zur Wertermittlung liegen folgende Vergleichsdaten für unbebaute Grundstücke in ähnlichen Lagen vor. Der Wertermittlungsstichtag (WE-Stichtag) ist der 01.01.2026.

Nr.	Kaufpreis (€/m ²)	Bodenpreisindex (BPI)	Verkaufsjahr	Grundstücksgröße (m ²)
1	450 €/m ²	112,0	2022	700 m ²
2	510 €/m ²	125,5	2024	600 m ²
3	700 €/m ²	140,0	2026	900 m ²
4	480 €/m ²	118,0	2023	800 m ²
5	390 €/m ²	105,0	2021	1.200 m ²
6	720 €/m ²	138,0	2025	1.100 m ²

Hinweis: Nutzen Sie folgende Tabelle der Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Vergleichswerte.

	Grundstücksfläche in m ²							
	500	600	700	800	900	1 000	1 100	1 200
UK	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96

Fragen zur Bearbeitung

Beantworten Sie die folgenden Fragen. Geben Sie stets die vollständigen Rechenwege an und achten Sie auf korrekte Einheiten (€, m², etc.).

1. Für welches Wertermittlungsverfahren haben Sie sich entschieden? Begründen Sie Ihre Wahl in zwei bis drei Sätzen unter Bezugnahme auf den Sachverhalt und die gesetzlichen Vorgaben. (2 Punkt)

Lösung:

Schritt 1: Zeitliche Anpassung (Indexierung) der Kaufpreise

Die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke werden mithilfe der Bodenpreisindizes auf den Wertermittlungsstichtag (01.01.2026, BPI = 140,0) hochgerechnet.

Die Formel lautet: Indizierter Preis = Kaufpreis * (BPI am Stichtag / BPI zum Verkaufszeitpunkt)

Nr.	Kaufpreis	Verkaufsjahr	BPI	Berechnung	Indizierter Preis (€/m ²)
1	450 €/m ²	2022	112,0	450 * (140,0 / 112,0)	562,50
2	510 €/m ²	2024	125,5	510 * (140,0 / 125,5)	568,92
3	700 €/m ²	2026	140,0	700 * (140,0 / 140,0)	700,00
4	480 €/m ²	2023	118,0	480 * (140,0 / 118,0)	569,49
5	390 €/m ²	2021	105,0	390 * (140,0 / 105,0)	520,00
6	720 €/m ²	2025	138,0	720 * (140,0 / 138,0)	730,43

Schritt 2: Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße

Die bereinigten Kaufpreise werden an die Größe des Wertermittlungsobjekts (1.200 m²) angepasst. Hierzu werden die angegebenen Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet.

Die Formel lautet: Angepasster Preis = Indizierter Preis * (UK Wertermittlungsobjekt / UK Vergleichsgrundstück)

Der UK für das Wertermittlungsobjekt (1.200 m²) beträgt **0,96**

Nr.	Indizierter Preis	Größe VG	UK VG	Berechnung	Angepasster Preis (€/m ²)
1	562,50 €/m ²	700 m ²	1,00	562,50 * (0,96 / 1,00)	540,00 €/m²
2	568,92 €/m ²	600 m ²	1,02	568,92 * (0,96 / 1,02)	535,45 €/m²
3	700,00 €/m ²	900 m ²	0,98	700,00 * (0,96 / 0,98)	685,71 €/m²
4	569,49 €/m ²	800 m ²	0,99	569,49 * (0,96 / 0,99)	552,23 €/m²
5	520,00 €/m ²	1.200 m ²	0,96	520,00 * (0,96 / 0,96)	520,00 €/m²

6	730,43 €/m ²	1.100 m ²	0,96	$730,43 * (0,96 / 0,96)$	730,43 €/m²
---	-------------------------	----------------------	------	--------------------------	-------------------------------

Schritt 3: Ausreißertest (30 %-Spanne)

Es wird geprüft, ob einzelne angepasste Werte extrem vom Durchschnitt abweichen.

- **Arithmetisches Mittel der indizierten Preise:** $(540,00 \text{ €/m}^2 + 535,45 \text{ €/m}^2 + 685,71 \text{ €/m}^2 + 552,23 \text{ €/m}^2 + 520,00 \text{ €/m}^2 + 730,43 \text{ €/m}^2) / 6 = \mathbf{593,97 \text{ €/m}^2}$
- **Berechnung der 30 %-Spanne:**
 - Untere Grenze: $593,97 \text{ €/m}^2 * 0,7 = \mathbf{415,779 \text{ €/m}^2}$
 - Obere Grenze: $593,97 \text{ €/m}^2 * 1,3 = \mathbf{772,16 \text{ €/m}^2}$
- **Prüfung:** Alle indizierten Werte liegen zwischen $520,00 \text{ €/m}^2$ und $730,43 \text{ €/m}^2$ und somit innerhalb der Toleranzspanne. Es ist kein Ausreißer vorhanden.

Schritt 4: Ermittlung des vorläufigen Bodenwerts

Der vorläufige Bodenwert ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der neu berechneten angepassten Vergleichspreise.

- **Arithmetisches Mittel der angepassten Preise:** $(540,00 + 535,45 + 685,71 + 552,23 + 520,00 + 730,43) / 6 = \mathbf{593,97 \text{ €/m}^2}$

Schritt 5: Ermittlung des Verkehrswerts

Der neue vorläufige Bodenwert wird zur Berechnung des Endwertes herangezogen.

- Zuschlag (10 %): $593,97 \text{ €/m}^2 * 0,10 = 59,40 \text{ €/m}^2$ (gerundet)
- Endgültiger Bodenwert: $593,97 \text{ €/m}^2 + 59,40 \text{ €/m}^2 = 653,37 \text{ €/m}^2$
- Verkehrswert: $653,37 \text{ €/m}^2 * 1.200 \text{ m}^2 = 784.044 \text{ €}$
- Gerundeter Verkehrswert: 784.000 €

Muster-Antworten auf die Fragestellungen:

1. Ich habe mich für das **Vergleichswertverfahren** entschieden. Dieses Verfahren ist gemäß § 24 ImmoWertV vorrangig für die Ermittlung des Bodenwerts von unbebauten Grundstücken anzuwenden. Die Entscheidung ist begründet durch das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung, die eine direkte Ableitung des Werts aus dem Marktgeschehen ermöglichen.
2. Der an den Wertermittlungsstichtag indizierte Kaufpreis von Grundstück Nr. 6 beträgt $730,43 \text{ €/m}^2$. $(720 \text{ €/m}^2 * (140,0 / 138,0) = 730,43 \text{ €/m}^2)$
3. Nein, es ist kein Ausreißer vorhanden.
 - Mittelwert der indizierten Preise: **608,69 €/m²**
 - Untere Grenze (Mittelwert * 0,7): **426,08 €/m²**
 - Obere Grenze (Mittelwert * 1,3): **791,30 €/m²**

Alle indizierten Werte (von 520,00 €/m² bis 730,43 €/m²) liegen innerhalb dieser Spanne.

4. Der an die Grundstücksgröße angepasste Vergleichswert von Grundstück Nr. 2 beträgt **535,45 €/m²**.
Rechenweg:
 - Indizierter Preis: 568,92 €/m²
 - Anpassung: $568,92 \text{ €/m}^2 \cdot (\text{UK } 1.200 \text{ m}^2 / \text{UK } 600 \text{ m}^2) = 568,92 \text{ €/m}^2 \cdot (0,96 / 1,02) = 535,45 \text{ €/m}^2$

5. Der vorläufige Bodenwert pro Quadratmeter beträgt **593,97 €/m²**. Er ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der sechs neu angepassten Vergleichswerte (540,00; 535,45 ; 685,71; 552,23; 520,00; 730,43 €/m²).

6. Die Kommune müsste ein Angebot in Höhe von rund **784.000 €** machen.
Rechenweg:
 - 1.1. Vorläufiger Bodenwert: 593,97 €/m²
 - 1.2. Bodenwert inkl. 10 % Lage-Zuschlag: $593,97 \text{ €/m}^2 \cdot 1,10 = 653,37 \text{ €/m}^2$
 - 1.3. Verkehrswert: $653,37 \text{ €/m}^2 \cdot 1.200 \text{ m}^2 = 784.044 \text{ €}$ (gerundet 784.000 €)

7. Die Nutzung als Garten stellt eine Unterausnutzung dar, weil die rechtlich zulässige und wirtschaftlich sinnvollere Nutzung als Bauland einen weitaus höheren Wert generiert. Nach den Grundsätzen der Wertermittlung ist der Bodenwert so zu ermitteln, als wäre das Grundstück unbebaut und für seine beste Nutzung (hier: Wohnbebauung) verfügbar; die private Gartennutzung ist daher für den finalen Wert nicht maßgeblich.

Teil 2: Enteignung -

Trotz der sorgfältigen Wertermittlung und eines marktgerechten Angebots durch die Stadt Lieblingen lehnt N. Ervig den Verkauf des Grundstücks Weidenstraße 100 kategorisch ab. Sie begründet dies mit dem hohen emotionalen Wert des Grundstücks, das seit Generationen im Familienbesitz ist. Da der Wohnraumbedarf in der Stadt jedoch drängend ist und es sich bei der Weidenstraße 100 um eine der letzten verfügbaren Baulücken im Innenbereich handelt, erwägt die Stadtverwaltung die Einleitung eines Enteignungsverfahrens zur Schließung dieser Baulücke und zur Schaffung von Wohnraum.

Sie werden als externer Berater beauftragt, eine fundierte rechtliche Ersteinschätzung zur Zulässigkeit einer solchen Enteignung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vorzunehmen.

Prüfen Sie **alle relevanten Kriterien** der Zulässigkeit einer Enteignung.

Lösung: Zulässigkeitsprüfung der Enteignung für das Grundstück Weidenstraße 100

1. Zulässigkeitsprüfung (nach § 87 BauGB)

a. Gemeinwohlvorbehalt (3 Punkte)

3 Punkte

Es muss ein konkretes und qualifiziertes öffentliches Interesse vorliegen, das ein Zurückweichen der Eigentümerbelange im Enteignungszeitpunkt zwingend gebietet. Im Fall Weidenstraße 100:

- *Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum:* Die Beseitigung des Wohnraummangels ist eine anerkannte, vordringliche öffentliche Aufgabe und dient dem Wohl der Allgemeinheit.
- *Schließung einer Baulücke zur geordneten städtebaulichen Entwicklung:* Die Enteignung dient dem Zweck der Bebauung einer unbebauten Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 85 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Dies entspricht dem planungsrechtlichen Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vermeidet Zersiedelung und nutzt vorhandene Infrastruktur effizient.
- *Nutzung einer der letzten innerstädtischen Flächenpotenziale:* Die Dringlichkeit wird dadurch unterstrichen, dass es sich um eine der letzten verfügbaren Flächen handelt, was die Alternativen für die Stadt stark einschränkt.

Gemäß § 87 Abs. 1 BauGB ist eine Enteignung im einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Allgemeinwohl dies erfordert. Die Kombination aus der Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs und der Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stellt ein erhebliches öffentliches Interesse dar, das die Belange des Privateigentums grundsätzlich überwiegen kann.

Fazit: Ein erhöhtes öffentliches Interesse besteht.

b. Übermaßverbot / Verhältnismäßigkeitsprüfung

Die Enteignung muss geeignet, erforderlich und angemessen sein, um den Planungszweck zu erreichen.

- Geeignetheit 3 Punkte

Die Enteignung des Grundstücks Weidenstraße 100 ist geeignet, um den Zweck der Wohnraumschaffung zu erreichen. Durch den Entzug des Eigentums erhält die Stadt die rechtliche und tatsächliche Verfügungsgewalt über das Grundstück und kann es

dem festgelegten Enteignungszweck – der Bebauung mit Wohnraum – zuführen.
Fazit: Die Enteignung wäre geeignet.

- Erforderlichkeit 3 Punkte
Nach § 87 Abs. 2 BauGB ist eine Enteignung unzulässig, wenn der Zweck durch ein milderes Mittel erreicht werden kann. Dies ist der kritische Punkt für die Stadt Lieblingen:
 - **Freiwilliger Ankauf:** Die Stadt hat bereits versucht, dieses mildere Mittel anzuwenden, indem sie ein marktgerechtes Angebot unterbreitet hat. Dieser Versuch ist nachweislich gescheitert, da die Eigentümer den Verkauf "kategorisch" ablehnen. Insofern ist diese Alternative bereits ausgeschöpft.
 - **Umlegung:** Eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB ist ein milderes Mittel, das jedoch auf die Neuordnung mehrerer Grundstücke abzielt. Da es sich im vorliegenden Fall um eine singuläre Baulücke handelt, ist eine Umlegung kein anwendbares und damit kein geeignetes milderes Mittel.
 - **Städtebaulicher Vertrag:** In einem städtebaulichen Vertrag könnte man eine Bauverpflichtung innerhalb einer gewissen Frist festlegen. Da auf dem Grundstück jedoch schon Baurecht besteht, hat die Stadt keine Möglichkeit N. Ervig zu einem Vertragsabschluss zu bringen.
 - **Baugebot (§ 176 BauGB):** Die Stadt könnte die Familie Ervig durch ein Baugebot verpflichten, das Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist selbst zu bebauen oder an einen bauwilligen Dritten zu veräußern. Dies würde das Ziel der Wohnraumschaffung ebenfalls erreichen, griffe aber weniger stark in das Eigentumsrecht ein, da die Familie Eigentümerin bleiben könnte. Da dieses Instrument noch nicht angewendet wurde, steht ein potenziell wirksames, milderes Mittel zur Verfügung.

Fazit: Enteignung (derzeit) nicht erforderlich.

- Angemessenheit 3 Punkte
Die Enteignung und ihr Zweck müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Der öffentliche Nutzen (Wohnraum, Stadtentwicklung) ist zwar hoch, der Eingriff für die Familie Ervig ist jedoch ebenfalls extrem schwerwiegend. Der Verlust eines seit Generationen in Familienbesitz befindlichen Grundstücks geht weit über den rein finanziellen Wert hinaus und berührt die Substanz des Eigentumsrechts. Da mit dem Baugebot ein milderes Mittel existiert, das den Eingriff für die Eigentümer deutlich reduzieren könnte, erscheint der vollständige Entzug des Eigentums durch Enteignung zum jetzigen Zeitpunkt als unverhältnismäßig und damit unangemessen.

Fazit: Enteignung (derzeit) unangemessen.

c. Verbot der Privatnützigkeit 3 Punkte

Enteignungen, die ausschließlich privaten Zwecken dienen, sind unzulässig. Eine Ausnahme besteht, wenn die privaten Begünstigten hoheitliche Aufgaben erfüllen oder ihre privaten Interessen zugleich Gemeinwohlinteressen fördern. Würde die Stadt das Grundstück an eine private Wohnungsbaugesellschaft weitergeben, müsste vertraglich sichergestellt werden, dass diese den öffentlichen Zweck (z. B. durch Schaffung von bezahlbarem Wohnraum) erfüllt. In diesem Fall wäre die private Gesellschaft ein Instrument zur Erreichung von Gemeinwohlzielen, und die Enteignung würde nicht allein privaten Interessen dienen.

Fazit: Das Verbot der Privatnützigkeit ist bei entsprechender vertraglicher Gestaltung nicht verletzt.

2. Fazit

Obwohl die Schaffung von Wohnraum auf dem Grundstück Weidenstraße 100 einem erheblichen öffentlichen Interesse dient (Gemeinwohlvorbehalt erfüllt) und die Enteignung zur Erreichung dieses Ziels geeignet wäre, scheitert ihre Zulässigkeit zum jetzigen Zeitpunkt an der mangelnden Erforderlichkeit und Angemessenheit. Bevor die Stadt eine Enteignung als letztes Mittel in Betracht ziehen kann, muss sie das mildere Instrument des Baugebots (§ 176 BauGB) prüfen und gegebenenfalls anwenden. Erst wenn auch dieses Mittel scheitert, könnte eine Enteignung verhältnismäßig werden.

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

Oberpunkte	Antwort	Punkte
Wahl der Strategie (10 Punkte)		
Stufe 1: Androhung eines Baugebots	Die Kommune sollte den Eigentümern in einem letzten Gespräch die Dringlichkeit der Wohnraumentwicklung darlegen und unmissverständlich die Anwendung eines Baugebots nach § 176 BauGB als nächsten Schritt ankündigen. Dies gibt den Eigentümern eine letzte Chance, kooperativ eine Lösung (z.B. Verkauf, Eigenentwicklung) zu finden.	2
Stufe 2: Erlass eines Baugebots	Da ein freiwilliger Verkauf gescheitert ist, erlässt die Kommune ein Baugebot gem. § 176 BauGB. Dies verpflichtet die Eigentümer rechtlich, ihr Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den baurechtlichen Möglichkeiten zu bebauen und so dem Enteignungszweck, der Schließung der Baulücke, nachzukommen.	2
Zulässigkeit eines Baugebotes	Die Zulässigkeit ist gegeben, da ein dringender Wohnbedarf im Gemeindegebiet besteht und es sich um eine unbebaute Baulücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt. Die rein persönlichen Motive der Eigentümer, das Grundstück unbebaut zu lassen, müssen hinter dem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Deckung des Wohnbedarfs zurücktreten.	4
Einordnung der Bodenstrategie	Das Baugebot ist ein Instrument der regulativen Bodenpolitik , bei der die Kommune nicht selbst als Marktakteur auftritt (wie etwa bei der aktiven Bodenpolitik), sondern über rechtliche Vorgaben das Verhalten der Eigentümer im Sinne der Planungsziele lenkt.	2
Begründung der Strategie (10 Punkte)		
Effektivität	Das Baugebot ist effektiv , um das wohnungspolitische Ziel der Stadt zu erreichen, nämlich die Errichtung von Wohngebäuden auf dem Grundstück. Es erzwingt die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes der Baulücke und führt direkt zur gewünschten Nutzung.	2

Effizienz	Die Strategie ist effizient , da die Bodennutzung der hohen Lagegunst (Thünen-Ringe) angepasst wird und die "Unternutzung" endet. Zudem werden keine kommunalen Haushaltsmittel für einen teuren Grundstücksankauf gebunden, sondern privates Kapital für die Entwicklung mobilisiert.	2
Gerechtigkeit	Die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen und sogar die zeitlichen Bodenwertsteigerungen durch den erhöhten Nachfragedruck verbleiben vollständig bei den Eigentümern, was als gerecht angesehen werden kann. Gleichzeitig stellt das Baugebot einen erheblichen Eingriff in die private Eigentumsfreiheit dar. Dieser Eingriff wird jedoch durch die Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 GG) gerechtfertigt und durch § 176 Abs. 4 BauGB abgemildert, welcher den Eigentümern bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit ein Übernahmerecht durch die Gemeinde einräumt.	2
Legitimität	Ein Baugebot ist sowohl inputlegitimiert durch seine klare gesetzliche Grundlage im BauGB, als auch outputlegitimiert , da die zeitnahe Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im eindeutigen Interesse der Allgemeinheit liegt.	2
Struktur und Roter Faden		2
Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)		
Begründung der Entscheidung gegen die aufgeführten Strategien	<p>Die Wahl der beschützenden Bodenpolitik (via Baugebot) erfolgt in klarer Abgrenzung zu den anderen strategischen Ansätzen:</p> <p>Aktive Bodenpolitik: Diese Strategie, die auf kommunalem Grunderwerb basiert, ist hier nicht zielführend. Der freiwillige Ankauf ist bereits gescheitert. Das schärfste Instrument, die Enteignung, ist (wie in Teil 2 geprüft) zum jetzigen Zeitpunkt rechtlich unzulässig, da mit dem Baugebot ein milderes, noch nicht ausgeschöpftes Mittel zur Verfügung steht.</p> <p>Kooperative (Reagierende) Bodenpolitik: Diese Strategie setzt die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer voraus. Instrumente wie der städtebauliche Vertrag sind auf Verhandlung und Einigung ausgelegt. Da die Eigentümer eine Entwicklung "kategorisch" ablehnen, fehlt die Grundlage für jeglichen kooperativen Ansatz.</p> <p>Keine Bodenpolitik: Eine rein passive Haltung, bei der die Kommune nur Baurecht ausweist, aber auf</p>	10

	<p>dessen Umsetzung wartet, wäre angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs eine Vernachlässigung der öffentlichen Aufgabe. Außerdem besitzt die Fläche schon Baurecht. Die gewählte beschützende Strategie ist somit die notwendige Konsequenz, um die städtebaulichen Ziele aktiv durchzusetzen, ohne die Grenzen der Verhältnismäßigkeit zu überschreiten.</p>	
--	--	--