



Modul 14 BSc Raumplanung  
Fakultät Raumplanung, TU Dortmund

Wintersemester 2021-2022

**Klausur 10.02.2022**

**Prof. Dr. Thomas Hartmann**  
Bodenpolitik, Bodenmanagement  
und kommunales Vermessungswesen

[thomas.hartmann@tu-dortmund.de](mailto:thomas.hartmann@tu-dortmund.de)

- Erlaubte Hilfsmittel** In Modul 14 der Prüfungskampagne 2021 erfolgt die Prüfungsleistung im sogenannten „Open-Book“-Format. Sie dürfen Ihre eigenen Vorlesungsmitschriften sowie weitere Hilfsmittel (z.B. Fachliteratur, Taschenrechner, etc.) verwenden. Formulieren Sie Ihre Antworten selbstständig. Kопierte Textauszüge aus anderen Quellen sind ausdrücklich verboten.
- Eidesstattliche Erklärung** Zur digitalen Abgabe der Klausur geben Sie eine **unterschiedene eidesstattliche Erklärung** ab. In dieser bestätigen Sie, dass Sie während der Klausur keinen Kontakt zu anderen Personen hatten und alle Aufgaben selbstständig gelöst haben. Diese Erklärung befindet sich auf dem Bearbeitungsblatt. Sie können entweder als JPG einfügen oder direkt im Dokument unterschreiben
- Hinweise** Wenn es sich bei der Antwort um Geldbeträge, Flächenangaben etc. handelt, müssen Sie die entsprechenden Einheiten hinschreiben (z.B. €, m<sup>2</sup>, ha oder €/m<sup>2</sup>). Für die Bearbeitung nutzen Sie bitte das **Bearbeitungsblatt**. Der dort vorgesehene Platz ist keine Indikation für die Länge der Bearbeitung! Beginnen Sie jede der drei Teilaufgaben jeweils auf einer neuen Seite.
- Abgabe** Bitte vergessen Sie nicht Ihren Namen und Matrikelnummer auf dem Dokument anzugeben. Am Ende wandeln Sie es in eine **PDF-Datei** um und laden es bis zum Ende der Prüfung in Moodle mit folgendem Namen hoch: **Nachname\_Vorname**.
- Hilfe** Bei technischen Problemen nutzen Sie bitte die E-mail ([astrid.maurer@tu-dortmund.de](mailto:astrid.maurer@tu-dortmund.de))

**AUFGABEN**

## Fall

Die Kleinstadt Untermberge (12.600 EW) liegt im Süden des Bundeslandes Bayern. Die Stadt liegt 15 km südlich des Zentrums von München. Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen. Zudem ist eine große Bodenpreissteigerung in den vergangenen Jahren zu verzeichnen. Es besteht eine entspannte kommunale Haushaltslage. Die Kommune weist verhältnismäßig teuren Wohnungsbau auf. Bei einer neuen Baulandausweisung soll zum Wohle der Allgemeinheit insbesondere kostengünstiger Wohnraum bereitgestellt werden. Zudem möchte die Kommune auf der Fläche ein städtisches Hallenbad errichten, um das Sport- und Freizeitangebot für die gesamte lokale Bevölkerung zu erweitern.

Für das neue Baugebiet wurde bereits eine bestimmte Fläche ausgesucht. Die Grundstücke in dem Gebiet sind im Besitz mehrerer Landwirte, die die Flächen nicht mehr selbst nutzen, sondern sie an jüngere Landwirte verpachtet haben. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Stadtrand, ist der Boden als Bauerwartungsland einzustufen.



Abb. 1: Stadtgebiet Untermberge





Abb. 2: Ausgewählte Fläche mit näherer Umgebung

## Teil 1: Grundstückswertermittlung – Verkehrswertermittlung Bürogebäude

Am Rande der ausgesuchten Fläche befindet sich ein ehemaliger Bauernhof, der umgebaut wurde und aktuell kleinteilig als Büroflächen vermietet ist. Die Kommune möchte sich im Zuge der Planungen einer wohnungspolitischen Strategie auch darüber informieren, wie viel es kosten würde das Büroobjekt zum Verkehrswert zu erwerben. Bitte führen Sie eine Verkehrswertermittlung auf Grundlage folgender wertrelevanter Bewertungsparameter durch (Wertermittlungstichtag ist heute):

Der Bauernhof ist Baujahr 1930, wurde aber im Jahre 1990 zum Bürogebäude umgebaut und in diesem Zuge kernsaniert. Das Grundstück hat eine – für die wohnungspolitischen Ziele der Kommune – bevorzugte Lage und hat eine Gesamtgröße von 1.500 m<sup>2</sup>. Das Bürogebäude umfasst eine bebaute Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> und drei Vollgeschosse. Insgesamt sind neun Büros vermietet, von denen drei zu einem monatlichen Mietzins in Höhe von 13 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche (jeweils 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und die übrigen sechs Büros zu jeweils 11 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche (jeweils 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche) monatlich vermietet sind. Das Grundstück befindet sich in einer guten Lage, für die ein Bodenrichtwert in Höhe von 500 €/m<sup>2</sup>. Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich auf 23 % und der aktuelle Liegenschaftszinssatz liegt bei 6,5%. Bis auf die Erneuerung des Daches in Höhe von 35.000 € sind keine weiteren objektspezifischen Kosten bekannt, die mittelfristig anfallen werden.

Geben Sie immer die Rechenwege mit an und denken Sie an die Einheiten!

- 1: Für welches Wertermittlungsverfahren haben Sie sich entschieden? Begründen Sie Ihre Antwort in zwei bis drei Sätzen!
- 2: Wie viel beträgt der Barwertfaktor?
- 3: Wieviel beträgt der Bodenwert in €?
- 4: Wie groß ist der jährliche Reinertrag des Büroobjektes (in €)?
- 5: Wie viel beträgt der Bodenwertverzinsungsbetrag in €?
- 6: Zu welchem Verkehrswert (in €) macht die Kommune dem Eigentümer ein Angebot?
- 7: Wenn der Liegenschaftszinssatz 5 % betragen würde, wäre dies aus Sicht der Kommune und für die Höhe des Kaufangebotes von Vorteil? Bitte begründen Sie Ihre Antwort in einem Satz!
- 8: Welcher wertrelevanter Parameter berücksichtigt laufende Instandhaltungskosten oder auch die Mietausfallwagnis?
- 9: Erst nach dem Gutachten bemerken Sie als Kommune, dass eine GRZ von 0,5 für das Grundstück maßgeblich ist. Hätte dies den Verkehrswert erhöht oder gemindert?

## Teil 2: Bodenmanagement – Wertumlegung mit zwei BRW als Ausgangsflächen

Die Gemeinde möchte ein amtliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 - 84 BauGB und zwar nach dem Wertmaßstab gemäß § 57 BauGB einleiten. Es gibt insgesamt fünf Einwurfgrundstücke, die jeweils verschiedenen Eigentümern gehören. Die Grundstücke der Eigentümer haben folgende Größen: 2.500 m<sup>2</sup> (Eigentümer 1), 2.300 m<sup>2</sup> (Eigentümer 2), 3.800 m<sup>2</sup> (Eigentümer 3), 2.200 m<sup>2</sup> (Eigentümer 4) und Eigentümer 5 bringt 3.600 m<sup>2</sup> mit ein. Allerdings sind nur zwei Grundstücke (Eigentümer 1 und 3) als Agrarflächen und die Flächen der Eigentümer 2, 4 und 5 als Gartenland zu werten, die in die Umlegungsmasse einfließen. Folgende Bodenwerte sind bekannt: Die Grundstücke sind ohne Bebauungsplan und Umlegung nur 7 €/m<sup>2</sup> (Ackerland) und als Gartenland 28 €/m<sup>2</sup> wert. Das Rohbauland wird mit 140 €/m<sup>2</sup> bemessen. Die Zuteilung erfolgt erschließungsflächenbeitragsfrei (efbf), aber erschließungsbaubeitragspflichtig. Der Wert für erschließungsflächenbeitragsfreies (efbf), aber erschließungsbaubeitragspflichtiges Bauland liegt bei 250 €/m<sup>2</sup>. Die Erschließungskosten liegen bei 38 €/m<sup>2</sup>.

Die Umlegungsstelle hat einen Zuteilungsvorschlag erarbeitet: Eigentümer 1 erhält 2.200 m<sup>2</sup> Bauland, Eigentümer 2 2.000 m<sup>2</sup> Bauland, Eigentümer 3 3.400 m<sup>2</sup> Bauland, Eigentümer 4 1.900 m<sup>2</sup> Bauland und Eigentümer 5 3.200 m<sup>2</sup> Bauland zugeteilt.

Führen Sie ein amtliches Umlegungsverfahren rechnerisch durch und geben Sie die jeweiligen Rechenwege mit an! Folgende Fragen sind zu beantworten:

- 1: Wie hoch ist der Einwurfswert von Eigentümer 2 in €?
- 2: Wieviel beträgt der Sollanspruch für Eigentümer 5 in € und m<sup>2</sup>?
- 3: Wie groß ist der Geldausgleich, den Eigentümer 3 an die Gemeinde zu zahlen hat in €?
- 4: Wie groß ist die Mehr- oder Minderzuteilung von Eigentümer 1 in €?
- 5: Wie viel beträgt der Planungsgewinn der Eigentümer insgesamt in €?
- 6: Wie viel erhält die Kommune durch das Umlegungsverfahren als Geldausgleich in €?
- 7: Wie groß ist der Vorteil der Kommune in m<sup>2</sup>?
- 8: Wie groß ist q?

## 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.