



Modul 14 BSc Raumplanung  
Fakultät Raumplanung, TU Dortmund

Wintersemester 2021-2022

**Klausur 12.04.2022**

**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)

**AUFGABEN**

## Fall

Die Kleinstadt Seenhausen (17.600 EW) liegt im Süden des Bundeslandes Bayern. Die Stadt liegt 12 km südlich des Zentrums von München. Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen Jahrzehnten sehr stark gestiegen, wodurch auch die Bodenpreise einen deutlichen Anstieg verzeichnet haben. Allerdings ist die Kommune in die Haushaltssicherung eingetragen. Dennoch möchte sie dem enormen Wohnungsdruck entsprechen und neues Bauland ausweisen. Als Erweiterungsmöglichkeit kommt aufgrund verschiedener Faktoren nur eine Fläche infrage. Diese schließt direkt an die Innenstadt und an die Bahnhaltestelle Richtung München an.

Nr.	Eigentümer	Merkmale	Hektar
1	Herr Peters	Großgrundbesitzer	0,8
2	Herr Schmidt	Familienvater und Kleinbauer	2,3
3	Erbengemeinschaft nach Günter	Erbengemeinschaft	1,4
4	Herr Grämer	Alleinstehender & kinderloser Klempner	2,8
5	Pfarrgemeinde Seenhausen	Katholische Kirche	1,2

Tab. 1: Informationen zu den Eigentümern

Die Grundstücke der hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Fläche sind im Besitz von fünf Eigentümer\*innen, die diese an jüngere Landwirte verpachtet haben. Vier Eigentümer\*innen zeigen sich gegenüber einer Entwicklung und Veräußerung gewillt. Eigentümer Nr. 4 möchte jedoch nicht, dass sein Grundstück bebaut wird, da es seit vielen Generationen im Besitz der Familie ist und persönliche Erinnerungen bestehen. Aufgrund der zentralen Lage ist eine Entwicklung der gesamten Fläche ohne die Einbeziehung und Anpassung seines Grundstücks jedoch nicht sinnvoll. Aufgrund der zentrumsnahen Lage ist der Boden als Bauerwartungsland einzustufen.



Abb. 1: Stadtgebiet Seenhäusen



Abb. 2: Ausgewählte Fläche mit näherer Umgebung

## Teil 1: Grundstückswertermittlung – Verkehrswertermittlung Enteignung

Das vierte Grundstück gehört einem alleinstehenden Unternehmer und ist seit Generationen im Besitz der Familie. Die Verpachtung seines Grundstückes läuft kurzfristig aus. Er möchte nicht Teil dieser großangelegten wohnungspolitischen Maßnahme in seiner Gemeinde sein und weigert sich zu kooperieren. Die Kommune sieht keine andere Möglichkeit als eine Enteignung in Betracht zu ziehen und gibt ein Verkehrswertgutachten in Auftrag, was für die Bemessung der Entschädigung relevant ist. Das Grundstück hat eine – für die wohnungspolitischen Ziele der Kommune – bevorzugte Lage und hat eine Gesamtgröße von 2,8 ha. Auf einem Randteilstück ist das Grundstück mit einem Wegerecht belastet, das sich insgesamt auf eine Fläche von etwa 80 m x 3 m bezieht. Aufgrund der fehlenden Vergleichspreise holt die Kommune im ersten Schritt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung ein:

	Kaufpreis	Bodenpreisindex	Verkaufsjahr	Grundstücksgröße
1	54 €/m <sup>2</sup>	106,5	2017	34.000 m <sup>2</sup>
2	76 €/m <sup>2</sup>	113,2	2019	27.000 m <sup>2</sup>
3	91 €/m <sup>2</sup>	117,9	2022	20.000 m <sup>2</sup>
4	88 €/m <sup>2</sup>	109,4	2018	13.000 m <sup>2</sup>
5	65 €/m <sup>2</sup>	100,0	2015	22.000 m <sup>2</sup>

Zudem haben Sie folgende Tabelle zu Umrechnungskoeffizienten für Agrarflächen im entsprechenden Grundstücksmarktbericht gefunden:

	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>					
	< 10.000 m <sup>2</sup>	10.000 bis < 15.000 m <sup>2</sup>	15.000 bis < 20.000 m <sup>2</sup>	20.000 bis < 25.000 m <sup>2</sup>	25.000 bis < 30.000 m <sup>2</sup>	30.000 bis < 35.000 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizienten	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06

Bitte führen Sie eine Verkehrswertermittlung durch (2,0-fache Standardabweichung, Wertermittlungsstichtag ist heute). Geben Sie immer die Rechenwege mit an (**die Formeln allein reichen nicht aus!**) und denken Sie an die Einheiten! Bitte beantworten Sie die Fragen auf dem Bearbeitungsblatt.

## Teil 2: Bodenmanagement – Wertumlegung mit Ausgleichsflächen

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: 0,8 ha (Eigentümer 1), 2,3 ha (Eigentümer 2), 1,4 ha (Eigentümer 3), 2,8 ha (Eigentümer 4) und Eigentümer 5 bringt 1,2 ha mit ein. Folgende Bodenwerte sind bekannt: Die Grundstücke sind ohne Bebauungsplan und Umlegung nur 80 €/m<sup>2</sup> (Bauerwartungsland) und als Gartenland 25 €/m<sup>2</sup> wert. Das Rohbauland wird mit 150 €/m<sup>2</sup> bemessen. Die Zuteilung erfolgt erschließungsflächenbeitragsfrei (efbf), aber erschließungsbaubeitragspflichtig. Der Wert für erschließungsflächenbeitragsfreies (efbf), aber erschließungsbaubeitragspflichtiges Bauland liegt bei 240 €/m<sup>2</sup>. Die Erschließungskosten liegen bei 45 €/m<sup>2</sup>.

Die Umlegungsstelle hat einen Zuteilungsvorschlag erarbeitet: Eigentümer 1 erhält 5.000 m<sup>2</sup> Bauland und 1.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen, Eigentümer 2 18.000 m<sup>2</sup> Bauland und 2.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen, Eigentümer 3 9.000 m<sup>2</sup> Bauland und 1.500 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen, Eigentümer 4 23.000 m<sup>2</sup> Bauland und 2.200 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen und Eigentümer 5 7.000 m<sup>2</sup> Bauland und 1.700 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen zugeteilt.

Führen Sie ein amtliches Umlegungsverfahren rechnerisch durch und geben Sie die jeweiligen Rechenwege mit an (**die Formeln und die Umlegungstabelle allein reichen nicht aus!**). Bitte beantworten Sie die Fragen auf dem Bearbeitungsblatt.

## 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.

