



Modul 14 BSc Raumplanung
Fakultät Raumplanung, TU Dortmund

Wintersemester 2021-2022

Klausur 20.06.2022

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

thomas.hartmann@tu-dortmund.de

LÖSUNGEN

Fall

Die Kleinstadt Taunusheim (3500 EW) liegt im Südwesten des Bundeslandes Hessen. Von Taunusheim kann Frankfurt mit dem Auto und dem ÖPNV in 30 Minuten erreicht werden. Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen Jahrzehnten leicht gestiegen. Die Kommune möchte der Wohnungsnachfrage entsprechen und neuen Wohnraum bereitstellen. Um einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung beizutragen, möchte die Kommune auf die Flächenpotenziale innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zurückgreifen und nicht in die angrenzenden Wald- oder Agrarflächen eingreifen. Da die Kommune jedoch nicht größere Flächen innerhalb des bebauten Ortsteils aufweisen kann, hat die Kommune in ihrem Nachverdichtungsprogramm alle untergenutzten Grundstücke aufgeführt. Vor allem im Süden des Ortes hat die Kommune drei Grundstücke für eine Entwicklung ausgemacht.

Nr.	Eigentümer	m ²
1	Herr Müller	1200
2	Familie Gerber	550
3	Herr Krämer	600
4	Familie Konrad	500
5	Stadt Taunusheim	7.000

Tab. 1: Auszug aus dem Kataster für Baulandpotenziale

Die Grundstücke Nr. 1, 2 und 3 liegen nicht im Geltungsbereich eines B-Plans. Alle drei Flächen werden temporär beweidet. Jedes Grundstück ist im Besitz von jeweils einem Eigentümer. Die Kommune hat mit den Eigentümern bereits Gespräche über ihr Vorhaben geführt. Die drei Eigentümer wollen ihr Grundstück jedoch lieber als Weideland weiter nutzen, da sie auf eine zukünftige Bodenwertsteigerung spekulieren und darin eine langfristige Kapitalanlage sehen. Die Kommune hat den Grundstückseigentümern bei der Entwicklung von Wohnraum ihre finanzielle Unterstützung bereiterklärt. Eigentümer Nr. 1 zweifelt jedoch, ob er trotz großer Unterstützung die finanziellen Ressourcen für eine bauliche Entwicklung aufweisen kann. Eigentümer Nr. 3 weist zudem daraufhin, dass in der Scheune nicht nur die Schafe im Nebenstall stehen, sondern auch landwirtschaftliche Geräte für die Eigennutzung untergebracht sind. Er könne die Geräte nicht an anderer Stelle unterbringen und daher das Grundstück nicht den kommunalen Vorstellungen entsprechend entwickeln. Für Grundstück Nr. 4 hat der Eigentümer bereits konkrete Pläne zur Errichtung eines Wohnhauses. Grundstück Nr. 5 soll aufgrund des Fokus auf eine Nachverdichtung von einer Bebauung freigehalten werden.



Abb. 1: Stadtgebiet Taunusheim



Abb. 2: Ausgewählte Flächen mit näherer Umgebung

Teil 1: Grundstückswertermittlung – Verkehrswertermittlung Enteignung

Alle drei Eigentümer der Grundstücke 1, 2 und 3 möchten ihre Grundstücke nicht verkaufen. 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. Aufgrund der fehlenden Vergleichspreise und der räumlichen Nähe der drei Grundstücke zueinander holt die Kommune im ersten Schritt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung ein:

	Kaufpreis	Bodenpreisindex	Verkaufsjahr	Grundstücksgröße
1	190 €/m ²	107,2	2016	800 m ²
2	235 €/m ²	112,7	2018	600 m ²
3	260 €/m ²	119,5	2022	1.000 m ²
4	250 €/m ²	115,3	2019	700 m ²
5	210 €/m ²	109,8	2017	900 m ²
6	240 €/m ²	117,6	2020	500 m ²

Bitte führen Sie eine Verkehrswertermittlung für das Grundstück Nr. 1 durch (1,5-fache Standardabweichung auf ganze Euros gerundet, Wertermittlungstichtag ist heute). Geben Sie immer die Rechenwege zu den einzelnen Fragestellungen mit an (**die Formeln allein reichen nicht aus!**) und denken Sie an die Einheiten! Bitte beantworten Sie die nachfolgenden Fragen.

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

2: In welchem Paragraphen welchen Gesetzes wird der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage für die Entschädigung genannt? (1 Punkt)

3: Wieviel beträgt der an den Wertermittlungstichtag indizierte Kaufpreis Nr. 5? (2 Punkte)

4: Wieviel beträgt der an den Wertermittlungstichtag und die Grundstücksgröße indizierte Kaufpreis Nr. 2? (2 Punkte)

5: Wieviel beträgt der Verkehrswert des Grundstück Nr. 1 in €? (2 Punkte)

6: Der Eigentümer 1 bringt im Rahmen des Entschädigungsverfahrens ein, dass er sich an ein mutmaßliches Leitungsrecht erinnert, das quer durch sein gesamtes Grundstück verläuft. Für wen ist diese Information von Vorteil und warum? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen! (2 Punkte)

7: Kann sich die Gemeinde auf diese Aussage verlassen oder wo müsste die Gemeinde nachschauen, wenn Sie die Aussage des Eigentümers 1 verifizieren möchte? (2 Punkte)

8: Warum liegen die Vergleichspreise alle vergleichsweise hoch meist über 200 €/m², wenn die Grundstücke nur als Agrarfläche genutzt werden? Bitte begründen Sie Ihre Antwort in einem Satz! (2 Punkt)

Teil 2: Bodenmanagement – Zulässigkeitsprüfung einer Enteignung

Die Kommune Taunusheim möchte wissen, welche der drei Grundstücke 1, 2 und 3 sie enteignen kann, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt würde, der Wohnnutzung vorsieht. Beraten Sie die Kommune und begründen Sie die Zulässigkeit einer Enteignung, indem Sie die enteignungsbedingten Voraussetzungen prüfen.

Prüfen Sie alle relevanten Kriterien der Zulässigkeit und beraten Sie die Kommune, unter welchen Voraussetzungen eine Enteignung möglich wäre.

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 1: Grundstückswertermittlung – Verkehrswertermittlung Enteignung

15 Punkte

1: Anpassung an den WE-Stichtag

	Kaufpreis	Bodenpreis- index	Verkaufs- jahr	Umrechnung Bodenpreisindex	Auf WE-Stichtag indizieren
1	190 €/m ²	107,2	2016	119,5/107,2	190 €/m ² * (119,5/107,2) = 212 €/m ²
2	235 €/m ²	112,7	2018	119,5/112,7	235 €/m ² * (119,5/112,7) = 249 €/m ²
3	260 €/m ²	119,5	2022	119,5/119,5	260 €/m ² * (119,5/119,5) = 260 €/m ²
4	250 €/m ²	115,3	2019	119,5/115,3	250 €/m ² * (119,5/115,3) = 259 €/m ²
5	210 €/m ²	109,8	2017	119,5/109,8	210 €/m ² * (119,5/109,8) = 229 €/m ²
6	240 €/m ²	117,6	2020	119,5/117,6	240 €/m ² * (119,5/117,6) = 244 €/m ²

2: Anpassung an Grundstücksgrößen

	Verkaufs- jahr	Grundstücksgröße	Indizierter Preis 1	Umrechnungskoeffizient	Angepasster Preis
1	2016	800 m ²	212 €/m ²	0,96/0,99	206 €/m ²
2	2018	600 m ²	249 €/m ²	0,96/1,02	234 €/m ²
3	2022	1.000 m ²	260 €/m ²	0,96/0,97	257 €/m ²
4	2019	700 m ²	259 €/m ²	0,96/1,00	249 €/m ²
5	2017	900 m ²	229 €/m ²	0,96/0,98	224 €/m ²
6	2020	500 m ²	244 €/m ²	0,96/1,03	227 €/m ²

3: Standardabweichung 2,5-fache:

$$1/6 * (206 \text{ €/m}^2 + 234 \text{ €/m}^2 + 257 \text{ €/m}^2 + 249 \text{ €/m}^2 + 224 \text{ €/m}^2 + 227 \text{ €/m}^2) = 233 \text{ €/m}^2$$

$$(206 \text{ €/m}^2 - 233 \text{ €/m}^2)^2 + (234 \text{ €/m}^2 - 233 \text{ €/m}^2)^2 + (257 \text{ €/m}^2 - 233 \text{ €/m}^2)^2 + (249 \text{ €/m}^2 - 233 \text{ €/m}^2)^2 + (224 \text{ €/m}^2 - 233 \text{ €/m}^2)^2 + (227 \text{ €/m}^2 - 233 \text{ €/m}^2)^2 =$$

$$(-27 \text{ €/m}^2)^2 + (1 \text{ €/m}^2)^2 + (24 \text{ €/m}^2)^2 + (16 \text{ €/m}^2)^2 + (-9 \text{ €/m}^2)^2 + (-6 \text{ €/m}^2)^2 =$$

$$729 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ €/m}^2 + 576 \text{ €/m}^2 + 256 \text{ €/m}^2 + 81 \text{ €/m}^2 + 36 \text{ €/m}^2 = 1.679 \text{ €/m}^2 / 6 = 280 \text{ €/m}^2$$

dann Wurzel ziehen

$$= \text{rd. } 17 \text{ €/m}^2$$

$$* 1,5 \text{ (-fache Standardabweichung)} = 25,5 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Spanne: } 233 \text{ €/m}^2 \pm 25,5 \text{ €/m}^2 =$$

$$207,5 \text{ €/m}^2 \text{ bis } 258,5 \text{ €/m}^2 - \text{somit ein Ausreißer vorhanden}$$

$$\text{Mittelwert anpassen: } 1/5 * (234 \text{ €/m}^2 + 257 \text{ €/m}^2 + 249 \text{ €/m}^2 + 224 \text{ €/m}^2 + 227 \text{ €/m}^2) = 238,20 \text{ €/m}^2 = 238 \text{ €/m}^2$$

$$4: \text{Verkehrswert Grundstück Nr. 1: } 1.200 \text{ m}^2 * 238 \text{ €/m}^2 = 285.600 \text{ €} = \text{rd. } 286.000 \text{ €}$$

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: In welchem Paragraphen welchen Gesetzes wird der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage für die Entschädigung genannt?

1 Punkt

§ 95 Abs. 1 Satz 1 BauGB (ohne BauGB kein Punkt!, § 95 BauGB oder § 95 Abs. 1 BauGB gibt Punkt)

3: Wieviel beträgt der an den Wertermittlungsstichtag indizierte Kaufpreis Nr. 5?

2 Punkte

$$210 \text{ €/m}^2 * (119,5/109,8) = 229 \text{ €/m}^2$$

4: Wieviel beträgt der an den Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksgröße indizierte Kaufpreis Nr. 2?

2 Punkte

$$223 \text{ €/m}^2 * (119,5/112,7) = 249 \text{ €/m}^2 * (0,96/1,02) = 234 \text{ €/m}^2$$

5: Wieviel beträgt der Verkehrswert des Grundstück Nr. 1 in €?

2 Punkte

$$1.200 \text{ m}^2 * 238 \text{ €/m}^2 = 285.600 \text{ €} = \text{rd. } 286.000 \text{ €}$$

6: Der Eigentümer 1 bringt im Rahmen des Entschädigungsverfahrens ein, dass er sich an ein mutmaßliches Leitungsrecht erinnert, das quer durch sein gesamtes Grundstück verläuft. Für wen ist diese Information von Vorteil und warum? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen!

2 Punkte

Für den Eigentümer 1. Er kann darauf hoffen, dass somit das Grundstück für eine Wohnbebauung nicht mehr infrage kommt und das Interesse an seinem Grundstück nicht mehr fortbesteht. Eigentümer 1 möchte ja nicht verkaufen.

7: Kann sich die Gemeinde auf diese Aussage verlassen oder wo müsste die Gemeinde nachschauen, wenn Sie die Aussage des Eigentümers 1 verifizieren möchte?

2 Punkte

Nein, Grundbuch Abteilung 2 und Grundakte

8: Warum liegen die Vergleichspreise alle vergleichsweise hoch meist über 200 €/m², wenn die Grundstücke nur als Agrarfläche genutzt werden? Bitte begründen Sie Ihre Antwort in einem Satz!

2 Punkte

Die potentiellen Bauflächen können als unternutzte Wohnbauflächen eingestuft werden. Auch wenn kein B-Plan für die Grundstücke existiert, so sind die umliegenden Grundstücke Wohnbauflächen / baureifes Land.

Lösung Teil 2: Bodenmanagement – Zulässigkeitsprüfung einer Enteignung

15 Punkte

Es besteht kein B-Plan. Daher ist eine Enteignung nicht zulässig.

Um eine Enteignung zu ermöglichen, müsste die Gemeinde zunächst einen Bebauungsplan für das Gebiet beschließen.

Gemeinwohlvorbehalt

3 Punkte

- Erforderlich ist ein qualifiziertes öffentliches Interesse, das ein Zurückweichen der Eigentümerbelange im Enteignungszeitpunkt zwingend gebietet
- Umsetzung des B-Plans erfüllt Zwecke des Gemeinwohls
- Der Wohnungsbedarf müsste also gut begründet werden. Da die Nachfrage allerdings nur leicht ist, ist dies wohl schwierig.

Übermaßverbot

(Verhältnis geeignet, erforderlich und angemessen je 3 Punkte)

9 Punkte

Geeignet

- *Verwirklichung eines legitimen öffentlichen Zweckes*
- *Es wäre ein Bauherr notwendig, der die Baumaßnahme realisieren könnte. Also*

Erforderlich

- *Kein alternatives milderes Instrument möglich*
- *Da die Eigentümer nicht verkaufen wollen, wäre eine Enteignung wahrscheinlich das einzige Mittel. Zu prüfen wäre das das Baugebot zuvor.*

Angemessen

- *Zweck-Mittel Relation (Nutzen > Belastung)*
- Der Umfang der Bebauung ist sehr gering (kleine Grundstücksgröße). Eine Enteignung ist daher schwer begründbar.

Keine Privatnützigkeit

3 Punkte

- Grundsätzlich:
- Ausschließlich **privatnützige Enteignungen** sind unzulässig!
- außer:
- Private, die hoheitliche Aufgaben erfüllen
oder
- Private die zwar private Interessen verfolgen, aber zugleich Gemeinwohlinteressen befördert werden

Lösung Teil 3: Bodenpolitik

30 Punkte

Oberpunkte	Antwort	Punkte
Wahl der Strategie (10 Punkte)		
Erlass eines Baugebotes	Die Kommune kann ein Baugebot gem. § 176 BauGB für die drei Grundstücke erlassen, um die Eigentümer zu verpflichten, ihr innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegendes Grundstück zu entwickeln	2
Zulässigkeit eines Baugebotes	Prüfung der Zulässigkeit eines Baugebotes	2
Betroffenheit von Eigentümer Nr. 1	Eigentümer Nr. 1 kann von der Kommune verlangen, aus finanziellen Aspekten, das Grundstück zu übernehmen und ihn zu entschädigen	2
Betroffenheit von Eigentümer Nr. 3	Eigentümer Nr. 3 wird zudem verpflichtet, der Scheune entsprechend dem B-Plan eine Wohnnutzung zuzuführen oder ihn abzureißen und ein Neubau zu errichten	2
Einordnung der Bodenstrategie	Baugebot ist eine beschützende Bodenpolitik	2
Begründung der Strategie (10 Punkte)		
Effektivität	Das Baugebot ist effektiv, um auf den Grundstücken Wohngebäude zu errichten	2
Effizienz	Bodennutzung entsprechend der Thünen-Ringe, da die Strategie zum Wohnungsbau dem Markt entspricht	2
Gerechtigkeit	Durch ein Baugebot wird Eigentümer Nr. 1 sehr in seinen finanziellen Ressourcen eingespannt; Eigentümer Nr. 3 wird gezwungen seine Scheune abzureißen/umzunutzen; Alle drei können ihr Grundstück nicht mehr beweidet; daher kann ein Eingriff in die privaten Rechte bestehen	2
Legitimität	Ein Baugebot ist sowohl inputlegitimiert, aufgrund der gesetzlichen Möglichkeiten für die Kommune, als auch outputlegitimiert, da die zeitnahe Wohnraumentwicklung 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>Die Durchführung einer Umlegung ist eine passive Bodenpolitik;</p> <p>Aufgrund der Umlegung der Eigentumsrechte, könnten die drei Grundstücke entsprechend dem Nachverdichtungs-programm entwickelt und den drei Eigentümern ohne Wertverlust nahes Bauland übergeben werden;</p> <p>Für die Planrechtschaffung wird im Anschluss ein B-Plan für das Gebiet der Grundstücke Nr. 1-3 und 5 aufgestellt;</p> <p>Bei der Umlegung ergibt sich jedoch in diesem Fall ein hoher Einwurfs- und ein geringer Zuteilungswert, weshalb diese Strategie nicht effektiv ist;</p>		10

<p>Eine Umlegung ist effektiv, da die Kommune ihre Grundstücke mit nicht bauwilligen Eigentümern tauscht und somit Nachverdichtung betreiben kann; Aufgrund einer bestehenden Wohnraumnachfrage führt eine Umlegung sowie ein Baugebot zu einer effizienten; Bei der Umlegung profitieren ökonomisch sowohl die Eigentümer als auch die Kommune; Die Eigentümer haben keinen Wertverlust durch die neuen Grundstücke; Eine Umlegung ist prozesslegitimiert, da während dem Prozess Bauland gerecht umverteilt wird; zudem ist es das mildere Mittel; allerdings wird dabei ein negativer Wertzuwachs für die Eigentümer erzeugt</p>	
---	--