



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

**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. Allerdings sind Sie aufgefordert, Ihre Antworten selbstständig auszuformulieren. Kопierte Textauszüge aus anderen Quellen sind ausdrücklich verboten.

**Eidesstattliche
Erklärung**

Bei der 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. €, m², ha oder €/m²).

LÖSUNGEN

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 m². Das Bürogebäude umfasst eine bebaute Grundfläche von 400 m² und drei Vollgeschosse. Insgesamt sind neun Büros vermietet, von denen drei zu einem monatlichen Mietzins in Höhe von 13 €/m² Nutzfläche (jeweils 120 m² Nutzfläche) und die übrigen sechs Büros zu jeweils 11 €/m² Nutzfläche (jeweils 90 m² Nutzfläche) monatlich vermietet sind. Das Grundstück befindet sich in einer guten Lage, für die ein Bodenrichtwert in Höhe von 500 €/m². 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 m² (Eigentümer 1), 2.300 m² (Eigentümer 2), 3.800 m² (Eigentümer 3), 2.200 m² (Eigentümer 4) und Eigentümer 5 bringt 3.600 m² 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 €/m² (Ackerland) und als Gartenland 28 €/m² wert. Das Rohbauland wird mit 140 €/m² bemessen. Die Zuteilung erfolgt erschließungsflächenbeitragsfrei (efbf), aber erschließungsbaubeitragspflichtig. Der Wert für erschließungsflächenbeitragsfreies (efbf), aber erschließungsbaubeitragspflichtiges Bauland liegt bei 250 €/m². Die Erschließungskosten liegen bei 38 €/m².

Die Umlegungsstelle hat einen Zuteilungsvorschlag erarbeitet: Eigentümer 1 erhält 2.200 m² Bauland, Eigentümer 2 2.000 m² Bauland, Eigentümer 3 3.400 m² Bauland, Eigentümer 4 1.900 m² Bauland und Eigentümer 5 3.200 m² 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 m²?
- 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 m²?
- 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.

Lösung Teil 1: Grundstückswertermittlung – Verkehrswertermittlung Bürogebäude

15 Punkte

$$EW = (RE - (BW * P) * KF + BW = (98.128,80 \text{ €} - 48.750 \text{ €}) * 12,75 + 750.000 \text{ €} = 1.379.579,70 \text{ €} - 35.000 \text{ €} = 1.344.579,70 \text{ €} = \text{rd. } 1,3 \text{ Mio. €}$$

$$RE = (((3 * 120 \text{ m}^2) * 13 \text{ €/m}^2) * 12) * 0,77 = ((360 \text{ m}^2 * 13 \text{ €/m}^2) * 12) * 0,77 = 56.160 \text{ €} * 0,77 = 43.243,20 \text{ €} + (((6 * 90 \text{ m}^2) * 11 \text{ €/m}^2) * 12) * 0,77 = ((540 \text{ m}^2 * 11 \text{ €/m}^2) * 12) * 0,77 = 71.280 \text{ €} * 0,77 = 54.885,60 \text{ €} = 98.128,80 \text{ €}$$

$$BW = 1.500 \text{ m}^2 * 500 \text{ €/m}^2 = 750.000 \text{ €}$$

Bürogebäude 60 Jahre GND / Alter 31 Jahre (2022: 32 Jahre) = RND = 28 Jahre (2022)

$$KF = 12,75$$

$$BW * p = 750.000 \text{ €} * 0,065 = 48.750 \text{ €}$$

$$BW * p \text{ (bei GRZ } 0,5) = 400 \text{ m}^2 / 0,5 = 800 \text{ m}^2 * 500 \text{ €/m}^2 = 400.000 \text{ €} * 0,065 = 26.000 \text{ €} - \text{daraus Verkehrswerterhöhung auf } 1.669.642,2 \text{ €} = \text{rd. } 1,7 \text{ Mio. €}$$

1: Ertragswertverfahren, da hier die Erträge im Vordergrund stehen und das Bürogebäude ein Ertragswertobjekt ist.

2 Punkte

2: 12,75 (6,5% / RND 28 Jahre)

1 Punkt

3: $1.500 \text{ m}^2 * 500 \text{ €/m}^2 = 750.000 \text{ €}$

2 Punkte

$$4: RE = (((3 * 120 \text{ m}^2) * 13 \text{ €/m}^2) * 12) * 0,77 = ((360 \text{ m}^2 * 13 \text{ €/m}^2) * 12) * 0,77 = 56.160 \text{ €} * 0,77 = 43.243,20 \text{ €} + (((6 * 90 \text{ m}^2) * 11 \text{ €/m}^2) * 12) * 0,77 = ((540 \text{ m}^2 * 11 \text{ €/m}^2) * 12) * 0,77 = 71.280 \text{ €} * 0,77 = 54.885,60 \text{ €} = 98.128,80 \text{ €}$$

2 Punkte

$$5: BW * p = 750.000 \text{ €} * 0,065 = 48.750 \text{ €}$$

2 Punkte

$$6: EW = (RE - (BW * P) * KF + BW = (98.128,80 \text{ €} - 48.750 \text{ €}) * 12,75 + 750.000 \text{ €} = 1.379.579,70 \text{ €} - 35.000 \text{ €} = 1.344.579,70 \text{ €} = \text{rd. } 1,3 \text{ Mio. €}$$

2 Punkte

7: Nein, weil ein niedrigerer Liegenschaftszinssatz den KF erhöht und somit zu einem erhöhten Verkehrswert führt. Die Kommune müsste dann mehr für das Objekt zahlen.

2 Punkte

8: Bewirtschaftungskosten

1 Punkt

9: Erhöht

1 Punkt

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

30 Punkte

Nr.	Einwurf (Ei)		Bauland (m²)	Zuteilungsvorschlag (Zi)				Sollanspruch (Si) Si = Ei * q			U-Vorteil	Mehr-/Minderzuteilung	Geldausgleich	
	m²	€		Ausgleich (m²)	Bauland (€)	Ausgleich (€)	Summe (€)	€	Bauland (m²)	Ausgleich (m²)	€	€	€	
1	2.500	350.000	2.200	0	550.000	0	550.000	551.215	2.205	0	201.215	-1.215		200.000
2	2.300	322.000	2.000	0	500.000	0	500.000	507.118	2.028	0	185.118	-7.118		178.000
3	3.800	532.000	3.400	0	850.000	0	850.000	837.847	3.351	0	305.847	12.153		318.000
4	2.200	308.000	1.900	0	475.000	0	475.000	485.069	1.940	0	177.069	-10.069		167.000
5	3.600	504.000	3.200	0	800.000	0	800.000	793.750	3.175	0	289.750	6.250		296.000
Summe	14.400	2.016.000	12.700	0	3.175.000	0	3.175.000	3.175.000	12.699	0	1.158.999	1		1.159.000

Eckwerte der Umlegung		
	m²	€
E	14.400	2.016.000
+ A	0	
= U	14.400	
- N	1.700	
= V	12.700	3.175.000

Bodenrichtwerte (€/m²)	
Ackerland	7
Gartenland	28
Rohbauland	140
Bauland (efbf)	250
Bauland (ebf)	-

$$q = \frac{V\text{€}/E\text{€}}{3.175/2.016} = 1,57490$$

Planungsgewinn der Eigentümer (€)	
133 €/m² * 6.300 m²	837.900 €
112 €/m² * 8.100 m²	907.200 €
	1.745.100 €

Vorteil der Kommune	
in m²	1.700
in €	1.159.000

Lösung Teil 3: Bodenpolitik

30 Punkte

Oberpunkte	Antwort	Punkte
Wahl der Strategie (10 Punkte)		
Kommunaler Ankauf	Eigenständiger Ankauf der privaten Grundstücke durch die Kommune	2
Kommunale Entwicklung	Eigenständige Entwicklung von kostengünstigem Wohnraum durch die Kommune und Übernahme der Baukosten → Erschließungskosten können auf Käufer übertragen werden	2
Kopplungsverbot	Für die Entwicklung des Schwimmbades besteht ein Kopplungsverbot, weshalb der Städtebauliche Vertrag nicht infrage kommt → Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 II BauGB)	2
Finanzierung	Kommune kann aufgrund der sehr guten Haushaltslage eine eigene Flächenentwicklung gewährleisten und zusätzlich die Kosten für das Schwimmbad übernehmen oder durch Initiativen einholen	2
Einordnung der Bodenstrategie	Aktive Bodenpolitik	2
Begründung der Strategie (10 Punkte)		
Effektivität	Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks ist eine effektive Strategie nötig und neuer Wohnungsbau muss entwickelt werden → um das Ziel zu erreichen ist eine eigenständige Entwicklung durch die Kommune effektiv	2
Effizienz	Die Entwicklung ist nicht marktkorrigierend, sondern arbeitet mit dem Markt; sozialer Wohnungsbau kann als marktkorrigierend angesehen werden	2
Gerechtigkeit	Landwirte können sehr hohe Erträge erzielen, die deutlich über der Bodennutzung als Agrarland liegen; alle erzielen einen Mehrwert, da die Gewinne abgeschöpft werden; Planungsrisiko obliegt bei der Kommune	2
Legitimität	Aktive Kommunale Entwicklung ist outputlegitimiert, da die Schaffung von soz. Wohnungsbau zum Wohle der Allgemeinheit das Ergebnis des Prozesses ist	2
Struktur und Roter Faden		2
Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)		
Begründung der Entscheidung gegen die aufgeführten Strategien		10