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

LÖSUNGEN

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 Seenhausen

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 €/m²	106,5	2017	34.000 m²
2	76 €/m²	113,2	2019	27.000 m²
3	91 €/m²	117,9	2022	20.000 m²
4	88 €/m²	109,4	2018	13.000 m²
5	65 €/m²	100,0	2015	22.000 m²

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

	Grundstücksfläche in m²					
	< 10.000 m²	10.000 bis < 15.000 m²	15.000 bis < 20.000 m²	20.000 bis < 25.000 m²	25.000 bis < 30.000 m²	30.000 bis < 35.000 m²
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 nachfolgenden Fragen.

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

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

3: Wieviel beträgt der an den Wertermittlungsstichtag indizierte Kaufpreis Nr. 4? (2 Punkte)

4: Wieviel beträgt der unbelastete Bodenwert in €? (2 Punkte)

5: Wie hoch ist die Belastung durch das Wegerecht in €? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen! (2 Punkte)

6: Zu welchem Verkehrswert (in €) müsste die Kommune dem Eigentümer ein Angebot machen? (2 Punkte)

7: Warum liegen die Vergleichspreise alle vergleichsweise hoch über 50 €/m², wenn das Grundstück nur als Agrarfläche genutzt wird? Bitte begründen Sie Ihre Antwort in einem Satz! (1 Punkt)

8: Begründen Sie kurz unter welchen Bedingungen eine Enteignung zulässig wäre? (4 Punkte)

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 Einwurfsgrundstücke, 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 €/m² (Bauerwartungsland) und als Gartenland 25 €/m² wert. Das Rohbauland wird mit 150 €/m² bemessen. Die Zuteilung erfolgt erschließungsflächenbeitragsfrei (efbf), aber erschließungsbaubeitragspflichtig. Der Wert für erschließungsflächenbeitragsfreies (efbf), aber erschließungsbaubeitragspflichtiges Bauland liegt bei 240 €/m². Die Erschließungskosten liegen bei 45 €/m².

Die Umlegungsstelle hat einen Zuteilungsvorschlag erarbeitet: Eigentümer 1 erhält 5.000 m² Bauland und 1.000 m² Ausgleichsflächen, Eigentümer 2 18.000 m² Bauland und 2.000 m² Ausgleichsflächen, Eigentümer 3 9.000 m² Bauland und 1.500 m² Ausgleichsflächen, Eigentümer 4 23.000 m² Bauland und 2.200 m² Ausgleichsflächen und Eigentümer 5 7.000 m² Bauland und 1.700 m² 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 nachfolgenden Fragen.

1: Wie hoch ist der Einwurfswert von Eigentümer 1 in €? (2 Punkte)

2: Wieviel beträgt der Sollanspruch für Eigentümer 2 in € und m² (Bauland und Ausgleichsflächen)? (2 Punkte)

3: Wie groß ist der Geldausgleich, den Eigentümer 5 an die Gemeinde zu zahlen hat in €? (2 Punkte)

4: Wie groß ist die Mehr- oder Minderzuteilung von Eigentümer 3 in €? (2 Punkte)

5: Wie viel beträgt der Planungsgewinn der Eigentümer insgesamt in €? (2 Punkte)

6: Wie viel erhält die Kommune durch das Umlegungsverfahren als Geldausgleich in €? (2 Punkte)

7: Wie groß ist der Vorteil der Kommune in m²? (2 Punkte)

8: Wie groß ist q? (1 Punkt)

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 [1]	Bodenpreisindex	Verkaufs-jahr	Umrechnung Bodenpreisindex	Auf WE-Stichtag indizieren
1	54 €/m²	106,5	2017	117,9/106,5	54 €/m² * (117,9/106,5) = 60 €/m²
2	76 €/m²	113,2	2019	117,9/113,2	76 €/m² * (117,9/113,2) = 79 €/m²
3	91 €/m²	117,9	2022	117,9/117,9	91 €/m² * (117,9/117,9) = 91 €/m²
4	88 €/m²	109,4	2018	117,9/109,4	88 €/m² * (117,9/109,4) = 95 €/m²
5	65 €/m²	100,0	2015	117,9/100,0	65 €/m² * (117,9/100,0) = 77 €/m²

2: Anpassung an Grundstücksgrößen

	Verkaufs-jahr	Grundstücksgröße	Indizierter Preis 1	Umrechnungskoeffizient	Angepasster Preis
1	2017	34.000 m²	60 €/m²	1,05/1,06	59 €/m²
2	2019	27.000 m²	79 €/m²	1,05/1,05	79 €/m²
3	2022	20.000 m²	91 €/m²	1,05/1,04	92 €/m²
4	2018	13.000 m²	95 €/m²	1,05/1,00	100 €/m²
5	2015	22.000 m²	77 €/m²	1,05/1,04	78 €/m²

3: Standardabweichung 2-fache:

1/5 * (59 €/m² + 79 €/m²+ 92 €/m²+ 100 €/m²+ 78 €/m²) = 82 **€/m²**

(59 €/m² - 82 €/m²)² + (79 €/m² - 82 €/m²)²+(92 €/m² - 82 €/m²)²+(100 €/m² - 82 €/m²)²+(78 €/m² - 82 €/m²)² =

(-23 €/m²)² + (-3 €/m²)² + (10 €/m²)² + (18 €/m²)² + (-4 €/m²)² =

529 €/m² + 9 €/m² + 100 €/m² + 324 €/m² + 16 €/m² = 978 €/m² /5 = 195,60 €/m² dann Wurzel ziehen

= 14 €/m²

* 2,0 (-fache Standardabweichung) = 28 €/m²

Spanne: 54 €/m² bis 110 €/m² - somit kein Ausreißer vorhanden

4: Grunddienstbarkeit: 80 m * 3 m = 240 m² Wegerecht und somit sehr geringe Einschränkung der Nutzbarkeit: Abzug 5% des unbelasteten Bodenwertes (ok Spanne ca. 3% bis 8%)

2.296.000 € * 0,95 = 2.181.200 €

5: Verkehrswert: 2.181.200 € = rd. 2,2 Mio. €

[1] Auch wenn die Kaufpreise über 300 €/m² liegen, muss aufgrund der fehlenden Vergleichspreise und auch sonstiger mangelnder Datengrundlage eine Anpassung der Grundstücksgrößen gemäß BauGB erfolgen.

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

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. 4? **2 Punkte**

*88 €/m² * (117,9/109,4) = 95 €/m²*

4: Wieviel beträgt der unbelastete Bodenwert in €? **2 Punkte**

*82 €/m² * 28.000 m² = 2.296.000 m²*

5: Wie hoch ist die Belastung durch das Wegerecht in €? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen! **2 Punkte**

*Zwischen 3 und 8% des unbelasteten Bodenwertes. Hier mit 5% gerechnet: 2.296.000 € * 0,05 = 114.800 €*

6: Zu welchem Verkehrswert (in €) müsste die Kommune dem Eigentümer ein Angebot machen? **2 Punkte**

*Rd. 2,2 Mio. € (82 €/m² * 28.000 m² = 2.296.000 m² - 114.800 € = 2.181.200 € = rd. 2,2 Mio. €)*

7: Warum liegen die Vergleichspreise alle vergleichsweise hoch über 50 €/m², wenn das Grundstück nur als Agrarfläche genutzt wird? Bitte begründen Sie Ihre Antwort in einem Satz! **1 Punkt**

Die potentiellen Bauflächen sind als Bauerwartungslang eingestuft. Je höher der Entwicklungsgrad des Bodens, umso höhere Bodenwerte

8: Begründen Sie kurz unter welchen Bedingungen eine Enteignung zulässig wäre? **4 Punkte**

Übermaßverbot – Verhältnismäßigkeit (2 Punkte)
Gemeinnützigkeit (1 Punkt)
Verbot der Privatnützigkeit (1 Punkt)

Lösung Teil 2: Bodenmanagement – Wertumlegung mit Ausgleichsflächen

30 Punkte

1: Wie hoch ist der Einwurfswert von Eigentümer 1 in €?

*8.000 m² * 150 €/m² = 1.200.000 €*

2 Punkte

2: Wieviel beträgt der Sollanspruch für Eigentümer 2 in € und m² (Bauland und Ausgleichsflächen)?

*3.450.000 € * 1,183529412 = 4.083.176 €*

*(23.000 m² / 85.000 m²) * 62.000 m² = 16.776 m²*

*(23.000 m² / 85.000 m²) * 8.400 m² = 2.273 m²*

2 Punkte

3: Wie groß ist der Geldausgleich, den Eigentümer 5 an die Gemeinde zu zahlen hat in €?

330.353 € - 407.853 € = -77.500 € muss der Eigentümer an die Gemeinde zahlen.

2 Punkte

4: Wie groß ist die Mehr- oder Minderzuteilung von Eigentümer 3 in €?

2.197.500 € - 2.485.412 € = -287.912 €

2 Punkte

5: Wie viel beträgt der Planungsgewinn der Eigentümer insgesamt in €?

*(150 €/m² - 80 €/m²) * 85.000 m² = 5.950.000 €*

2 Punkte

6: Wie viel erhält die Kommune durch das Umlegungsverfahren als Geldausgleich in €?

2.340.000 € (Summe der einzelnen Geldausgleichszahlungen der Eigentümer)

2 Punkte

7: Wie groß ist der Vorteil der Kommune in m²?

14.600 m² (Differenz V und U)

2 Punkte

8: Wie groß ist q?

15.090.000 € / 12.750.000 € = 1,183529412

1 Punkt

	Einwurf (Ei)		Zuteilungsvorschlag (Zi)					Sollanspruch (Si) Si = Ei * q			U-Vorteil Si-Ei	Mehr-/Minderzuteilung		Geldausgleich
Nr.	**m²**	**€**	**Bauland (m²)**	**Ausgleich (m²)**	**Bauland (€)**	**Ausgleich (€)**	**Summe (€)**	**€**	**Bauland (m²)**	**Ausgleich (m²)**	**€**	**€ Zi-Si**		**€ (Si-Ei)+(Zi-Si)**
1	8.000	1.200.000	5.000	1.000	1.200.000	25.000	1.225.000	1.420.235	5.835	791	220.235	-195.235		25.000
2	23.000	3.450.000	18.000	2.000	4.320.000	50.000	4.370.000	4.083.176	16.776	2.273	633.176	286.824		920.000
3	14.000	2.100.000	9.000	1.500	2.160.000	37.500	2.197.500	2.485.412	10.212	1.384	385.412	-287.912		97.500
4	28.000	4.200.000	23.000	2.200	5.520.000	55.000	5.575.000	4.970.824	20.424	2.767	770.824	604.176		1.375.000
5	12.000	1.800.000	7.000	1.700	1.680.00	42.500	1.722.500	2.130.353	8.753	1.186	330.353	-407.853		-77.500
Summe	85.000	12.750.000	62.000	8.400	14.880.000	210.000	15.090.000	15.090.000	62.000	8.401	2.340.000			2.340.000

Eckwerte der Umlegung		
	m²	€
E	85.000	12.750.000
+ A	0	
= U	85.000	
- N	14.600	
= V	70.400	15.090.000

q =	V€/E€	15.090.000 € /12.750.000 €	= 1,183529412

Planungsgewinn der Eigentümer (€)	
(150 €/m² - 80 €/m²) * 85.000 m²	5.950.000 €

Bodenrichtwerte (€/m²)	
Gartenland	25
Bauerwartungsland	80
Rohbauland	150
Bauland (efbf)	240
Bauland (ebf)	-

Vorteil der Kommune	
in m²	14.600
in €	2.340.000

Lösung Teil 3: Bodenpolitik

30 Punkte

Oberpunkte	Antwort	Punkte
Wahl der Strategie (10 Punkte)		
Umlegung	Aufgrund eines deutlich über dem bundesweiten Niveau liegenden Wohnungsdrucks können alle Grundstücke im Rahmen einer Umlegung zum Wohle der Allgemeinheit angepasst werden	4
Baugebot	Die Kommune kann ein Baugebot gem. § 176 BauGB für die gesamte Fläche erlassen, um die Eigentümer zu verpflichten, innerhalb eines bestimmten Zeitraums ihr Grundstück entsprechend dem B-Plan zu entwickeln Eigentümer Nr. 4 kann nicht von § 176 III S. 2 BauGB Gebrauch machen, weshalb das Baugebot zulässig ist	4
Einordnung der Bodenstrategie	Passive (Umlegung) und beschützende Bodenpolitik (Baugebot)	2
Begründung der Strategie (10 Punkte)		
Effektivität	Eine Umlegung ist effektiv, da ein Verwertungsinteresse im Sinne des Marktes besteht und die Umlegung somit mit dem Markt arbeitet Die Grundstückstrukturen werden nach Lage, Form und Größe für die angestrebte Nutzung gem. § 45 BauGB angepasst; Hier dient sie zur Erschließung und Neugestaltung der Fläche; Daher kann das Baugebot eine zeitnahe Bebauung der Fläche zu den Gemeinwohlinteresse effektiv gewährleisten	2
Effizienz	Aufgrund einer bestehenden Nachfrage nach Wohnraum führt ein Baugebot und die Entwicklung des Baulandes zu einer effizienten Bodennutzung, da die Strategie dem Markt entspricht	2
Gerechtigkeit	Bei der Umlegung profitieren ökonomisch sowohl die Eigentümer als auch die Kommune; Für die Landwirte besteht ein wirtschaftliches Verwertungsinteresse, da sie die Flächen aktuell verpachten Zuteilung erfolgt in wirtschaftlich gleichwertiger Lage; Ausgleich der Mehr- oder Minderwertzuteilungen Durch ein Baugebot kann Eigentümer Nr. 5 sein Grundstück nicht mehr nach seinem Wunsch nutzen; Daher kann ein Eingriff in seine Rechte bestehen	2
Legitimität	Die Umlegung ist prozesslegitimiert, da während dem Prozess eine gerechte Umverteilung von Bauland erfolgt Ein Baugebot ist sowohl inputlegitimiert, aufgrund der gesetzlichen Möglichkeiten für die Kommune, als auch	2

	outputlegitimiert, da die zeitnahe Wohnraumentwicklung im Interesse der Allgemeinheit liegt	
Struktur und Roter Faden		2
Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)		
Begründung der Entscheidung gegen die aufgeführten Strategien		10