

---

Modul 14  
Klausur Dritttermin  
02.06.2023



**Prof. Dr. Thomas Hartmann**  
Astrid Maurer  
TU Dortmund  
[thomas.hartmann@tu-dortmund.de](mailto:thomas.hartmann@tu-dortmund.de)

---

| Familienname              | Vorname   | Matrikelnummer    |          |
|---------------------------|-----------|-------------------|----------|
| Beginn                    | 14:30 Uhr |                   |          |
| Ende der Bearbeitungszeit | 17:30 Uhr | <b>Punktezahl</b> |          |
|                           |           | Maximal           | Ergebnis |
| <b>Teil 1</b>             |           |                   |          |
| Grundstückswertermittlung |           | 15 Punkte         |          |
| <b>Teil 2</b>             |           |                   |          |
| Bodenmanagement           |           | 15 Punkte         |          |
| <b>Teil 3</b>             |           |                   |          |
| Bodenpolitik              |           | 30 Punkte         |          |
| <b>gesamt</b>             |           | <b>60 Punkte</b>  |          |

---

**BODENPOLITIK**

**Erlaubte Hilfsmittel**

Für die schriftliche Prüfung in Modul 14 dürfen Sie einen Taschenrechner und ein aktuelles Gesetzbuch verwenden. Allerdings sind Sie aufgefordert, Ihre Antworten selbstständig auszuformulieren. Kopierte Textauszüge aus anderen Quellen sind ausdrücklich verboten.

**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>).

## Fall

Die Kleinstadt Blumendorf (16.000 EW) liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Von Blumendorf ist Duisburg mit dem Auto in 30 Minuten und Düsseldorf in 40 Minuten erreichbar. Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen. Dies hatte auch Auswirkungen auf die Grundstückspreise, die für den ländlichen Raum sehr hoch sind. Zudem beklagen die Bewohner\*innen von Blumendorf beklagen sich darüber, dass die Mieten in der Stadt stark ansteigen und sie in die umliegenden Kommunen ziehen müssen. Die Kommune möchte dem hohen Druck auf den Wohnungsmarkt entgegenwirken, indem sie neuen und insbesondere preiswerten Wohnraum bereitstellt. Um einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung beizutragen, möchte die Kommune verstärkt auf Innenentwicklungspotenziale setzen und den innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nachverdichten.

Allerdings sind die Innenentwicklungspotenziale in der Kommune fast vollständig ausgeschöpft. Das einzige Potenzial innerhalb des Siedlungszusammenhangs, um umfassend Wohnraum entwickeln zu können, ist eine ehemals industriell und gewerblich genutzte Fläche südöstlich der Innenstadt. Auf dieser befand sich bis 2010 eine große Blumen- und Gemüseversteigerung (Eigentümer Nr. 1) sowie ein Stahlbetrieb (Eigentümer Nr. 2). Nachdem die beiden Betriebe aus verschiedenen Gründen stillgelegt worden waren, fiel die Fläche brach. Allerdings befinden sich die beiden Grundstücke noch im Eigentum der Unternehmen, die lediglich ihren Standort verlagert haben. Die Grundstücke sollen nun in einer ganzheitlichen Neuentwicklung zu Wohnbauflächen revitalisiert werden. Im Zuge dieser Neuentwicklung wurden großflächige Bodengutachten durchgeführt. Dabei sind insbesondere in dem Teil des ehemaligen Stahlbetriebs starke Bodenverunreinigungen festgestellt worden. Die Stadt rechnet bei der Wiedernutzung der Brachfläche mit hohen Kosten zur Altlastensanierung. Da in den vergangenen Jahren mehrere große Unternehmen aus Blumendorf weggezogen sind, gingen die Steuereinnahmen deutlich zurück. Die Stadt zweifelt daran die finanziellen Mittel für eine Flächenentwicklung bereitstellen zu können. Mit Eigentümer Nr. 1 ist die Kommune in einem gutem Austausch für einen Erwerb des Grundstücks. Eigentümer Nr. 2 weigert sich jedoch, das Grundstück aufgrund der hohen Altlastenkosten zu veräußern.



Abb. 1: Stadtgebiet Blumendorf



Abb. 2: Ausgewählte Flächen mit näherer Umgebung

## Teil 1: Grundstückswertermittlung

Die Kleinstadt Blumendorf überlegt Wohnbauflächen für preiswerten Wohnraum in einer durchschnittlichen Größe von 1.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche anzubieten. Ob die Kommune die Flächen aber zunächst selbst erwerben oder entwickeln lassen ist noch nicht sicher. Auf jeden Fall möchte die Kommune ein besseres Gefühl für die aktuell erzielbaren Bodenpreise bekommen und schaut in die Bodenrichtwertkarte. Allerdings existieren keine bis wenige Bodenrichtwerte als Grundlage für weitergehende Kalkulationen. Daher entscheidet sich die Gemeinde eine Bodenwertermittlung im Zuge eines Vergleichswertverfahrens durchzuführen. Aufgrund der fehlenden Vergleichspreise holt die Kommune im ersten Schritt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung ein:

|   | Kaufpreis <sup>1</sup> | Bodenpreisindex | Verkaufsjahr | Grundstücksgröße     |
|---|------------------------|-----------------|--------------|----------------------|
| 1 | 280 €/m <sup>2</sup>   | 115,2           | 2021         | 1.100 m <sup>2</sup> |
| 2 | 330 €/m <sup>2</sup>   | 114,5           | 2019         | 500 m <sup>2</sup>   |
| 3 | 250 €/m <sup>2</sup>   | 117,8           | 2022         | 700 m <sup>2</sup>   |
| 4 | 350 €/m <sup>2</sup>   | 123,4           | 2023         | 900 m <sup>2</sup>   |
| 5 | 230 €/m <sup>2</sup>   | 100,0           | 2015         | 800 m <sup>2</sup>   |

Bitte führen Sie eine Verkehrswertermittlung für eine potenzielle Wohnbaufläche auf dem Projektgebiet durch (30%-Ausreißertest, Wertermittlungsstichtag ist heute).

Zugleich möchte die Gemeinde die Kosten für die Altlastenbeseitigung erheben, um so kalkulieren zu können, ob die Kosten für die Altlastensanierung den Verkehrswert nach Sanierung des Entwicklungsgebietes des ehemaligen Stahlbetriebes übersteigen werden. Auf dem Gebiet des ehemaligen Stahlbetriebes können zehn Wohnbauflächen realisiert werden. Die Grundstücke sind jeweils ca. 1.000 m<sup>2</sup> groß. Der Boden ist durch den ehemaligen Stahlbetrieb jedoch sehr belastet. Der Boden muss zunächst bis in 2 m Tiefe abgetragen und neu aufgeschüttet werden, was etwa 70 €/m<sup>3</sup> Boden kosten wird.

**Geben Sie immer die Rechenwege mit an (die Formeln allein reichen nicht aus!) und denken Sie an die Einheiten!**

### Lösung:

1: Anpassung an den WE-Stichtag

|   | Kaufpreis            | Bodenpreisindex | Verkaufs-jahr | Umrechnung Bodenpreisindex | Auf WE-Stichtag indizieren                                  |
|---|----------------------|-----------------|---------------|----------------------------|---|
| 1 | 280 €/m <sup>2</sup> | 115,2           | 2021          | 123,4/115,2                | 280 €/m <sup>2</sup> * (123,4/115,2) = 300 €/m <sup>2</sup> |
| 2 | 330 €/m <sup>2</sup> | 114,5           | 2019          | 123,4/114,5                | 330 €/m <sup>2</sup> * (123,4/114,5) = 356 €/m <sup>2</sup> |
| 3 | 250 €/m <sup>2</sup> | 117,8           | 2022          | 123,4/117,8                | 250 €/m <sup>2</sup> * (123,4/117,8) = 262 €/m <sup>2</sup> |

---

<sup>1</sup> Auch wenn die Kaufpreise über 300 €/m<sup>2</sup> liegen, muss aufgrund der fehlenden Vergleichspreise und auch sonstiger mangelnder Datengrundlage eine Anpassung der Grundstücksgrößen gemäß BauGB erfolgen.

|   |                      |       |      |             |   |
|---|----------------------|-------|------|-------------|---|
| 4 | 350 €/m <sup>2</sup> | 123,4 | 2023 | 123,4/123,4 | 350 €/m <sup>2</sup> * (123,4/123,4) = 350 €/m <sup>2</sup> |
| 5 | 230 €/m <sup>2</sup> | 100,0 | 2015 | 123,4/100,0 | 230 €/m <sup>2</sup> * (123,4/100,0) = 284 €/m <sup>2</sup> |

## 2: Anpassung an Grundstücksgrößen

|   | Verkaufs-<br>jahr | Grundstücksgröße     | Indizierter<br>Preis 1 | Umrechnungskoeffizient | Angepasster Preis    |
|---|-------------------|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| 1 | 2021              | 1.100 m <sup>2</sup> | 300 €/m <sup>2</sup>   | 0,97/0,96              | 303 €/m <sup>2</sup> |
| 2 | 2019              | 500 m <sup>2</sup>   | 356 €/m <sup>2</sup>   | 0,97/1,03              | 335 €/m <sup>2</sup> |
| 3 | 2022              | 700 m <sup>2</sup>   | 262 €/m <sup>2</sup>   | 0,97/1,00              | 254 €/m <sup>2</sup> |
| 4 | 2023              | 900 m <sup>2</sup>   | 350 €/m <sup>2</sup>   | 0,97/0,98              | 346 €/m <sup>2</sup> |
| 5 | 2015              | 800 m <sup>2</sup>   | 284 €/m <sup>2</sup>   | 0,97/0,99              | 278 €/m <sup>2</sup> |

3: 30%-Ausreißertest:

$$1/5 * (303 \text{ €/m}^2 + 335 \text{ €/m}^2 + 254 \text{ €/m}^2 + 346 \text{ €/m}^2 + 278 \text{ €/m}^2) = \mathbf{303 \text{ €/m}^2}$$

30%-Spanne:  $303 \text{ €/m}^2 * 0,7 = 212 \text{ €/m}^2$

$$303 \text{ €/m}^2 * 1,3 = 394 \text{ €/m}^2$$

Spanne: 212 €/m<sup>2</sup> bis 394 €/m<sup>2</sup> - somit kein Ausreißer vorhanden

4: Verkehrswert:  $1.000 \text{ m}^2 * 303 \text{ €/m}^2 = 303.000 \text{ €}$  (je Grundstück)

5: Altlastensanierung:  $10.000 \text{ m}^2 * 2 \text{ m} = 20.000 \text{ m}^3 * 70 \text{ €/m}^3 = 1.400.000 \text{ €}$

6: Verkehrswert nach Sanierung:  $10.000 \text{ m}^2 * 303 \text{ €/m}^2 = 3.030.000 \text{ €} = \text{rd. } 3 \text{ Mio. €}$

## Prüfungsfragen und Lösungen:

1: Für welches Wertermittlungsverfahren haben Sie sich entschieden? Begründen Sie Ihre Antwort in zwei bis drei Sätzen! (2 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: Wieviel beträgt der an den Wertermittlungsstichtag indizierte Kaufpreis Nr. 2? (2 Punkte)

$$330 \text{ €/m}^2 * (123,4/114,5) = 356 \text{ €/m}^2$$

3: Ist ein Ausreißer vorhanden? (1 Punkte)

*Nein*

4: Wieviel beträgt der unbelastete Bodenwert eines der zehn Grundstücke für Wohnbauflächen in €? (2 Punkte)

$$1.000 \text{ m}^2 * 303 \text{ €/m}^2 = 303.000 \text{ €}$$

5: Wie hoch sind die Kosten für die Altlastensanierung für die gesamte Fläche des ehemaligen Stahlbetriebes? (2 Punkte)

$$10.000 \text{ m}^2 * 2 \text{ m} = 20.000 \text{ m}^3 * 70 \text{ €/m}^3 = 1.400.000 \text{ €}$$

6: Wenn Die Gemeinde die Altlastensanierungskosten selber tragen würde, würde sich dies wirtschaftlich lohnen? Wie hoch wäre der Verkehrswert nach Sanierung (ohne Abzug der Altlastensanierung) der Fläche des ehemaligen Stahlbetriebes insgesamt? (2 Punkt)

*Ja / 3 Mio. €*

7: Die Gemeinde möchte das Grundstück des ehemaligen Stahlbetriebes kaufen (der aktuelle Bodenrichtwert für Gewerbeflächen liegt bei 60 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche). Wie groß wäre die Verhandlungsspanne? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen! (4 Punkte)

*600.000 € (Angebot Gemeinde) – 1.400.000 € (140 €/m<sup>2</sup>) (Angebot Stahlbetrieb, weil diese die Kosten der Altlastensanierung aufgefangen haben will und dann mit +/- 0 € aus dem Geschäft gehen würde. Außerdem wird die Gewerbefläche zu Bauerwartungsland für Wohnbauflächen und somit viel mehr wert.*



## Teil 2: Bodenmanagement

Eine Alternative konnte die Gemeinde noch recherchieren. Eine eventuelle Arrondierungsfläche, die allerdings kritisch zu beurteilen ist, da diese am Rande der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche liegt. Obwohl die raumordnerische Zuordnung der Potentialfläche nicht eindeutig ist, möchte die Gemeinde ein amtliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 - 84 BauGB und zwar nach dem Wertmaßstab gemäß § 57 BauGB einleiten. Es gibt insgesamt vier Einwurfgrundstücke, die jeweils verschiedenen Eigentümern gehören. Die bislang agrarwirtschaftlich genutzten Grundstücke der Eigentümer haben folgende Größen: 3.500 m<sup>2</sup> (Eigentümer 1), 4.000 m<sup>2</sup> (Eigentümer 2), 6.500 m<sup>2</sup> (Eigentümer 3) und 2.000 m<sup>2</sup> (Eigentümer 4). Folgende Bodenwerte sind bekannt: Die Grundstücke sind ohne Bebauungsplan und Umlegung nur 8 €/m<sup>2</sup> (Agrarland) und als Gartenland 23 €/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 245 €/m<sup>2</sup>. Die Erschließungskosten liegen bei 35 €/m<sup>2</sup>.

Die Umlegungsstelle hat einen Zuteilungsvorschlag erarbeitet: Eigentümer 1 erhält 2.800 m<sup>2</sup> Bauland, Eigentümer 2 3.000 m<sup>2</sup> Bauland, Eigentümer 3 6.800 m<sup>2</sup> Bauland und Eigentümer 4 2.200 m<sup>2</sup> Bauland zugeteilt.

Führen Sie ein amtliches Umlegungsverfahren rechnerisch durch und geben Sie die jeweiligen Rechenwege mit an (weder die Formeln noch die Umlegungstabelle allein reichen als Rechenweg aus)!!

### Prüfungsfragen zu Teil 2:

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

$$3.500 \text{ m}^2 * 150 \text{ €/m}^2 = 525.000 \text{ €}$$
- 2: Wieviel beträgt der Sollanspruch für Eigentümer 3 in m<sup>2</sup> (Bauland)? (2 Punkte)  

$$(6.500 \text{ m}^2 / 16.000 \text{ m}^2) * 14.800 \text{ m}^2 = 6.013 \text{ m}^2$$
- 3: Wie groß ist der Geldausgleich, den Eigentümer 4 an die Gemeinde zu zahlen hat in €? (2 Punkte)  

$$153.249 \text{ €} + 85.751 \text{ €} = 239.000 \text{ € muss der Eigentümer an die Gemeinde zahlen.}$$
- 4: Wie groß ist die Mehr- oder Minderzuteilung von Eigentümer 2 in €? (2 Punkte)  

$$735.000 \text{ €} - 906.498 \text{ €} = -171.498 \text{ €}$$
- 5: Wie viel beträgt der Planungsgewinn der Eigentümer insgesamt in €? (2 Punkte)  

$$(150 \text{ €/m}^2 - 8 \text{ €/m}^2) * 16.000 \text{ m}^2 = 2.272.000 \text{ €}$$
- 6: Wie viel erhält die Kommune durch das Umlegungsverfahren als Geldausgleich in €? (2 Punkte)  

$$1.226.000 \text{ € (Summe der einzelnen Geldausgleichszahlungen der Eigentümer)}$$
- 7: Wie groß ist der Vorteil der Kommune in m<sup>2</sup>? (2 Punkte)  

$$1.200 \text{ m}^2 \text{ (Differenz V und U)}$$
- 8: Wie groß ist q? (1 Punkt)  

$$3.626.000 \text{ €} / 2.400.000 \text{ €} = 1,51083$$

### **Teil 3: Bodenpolitik**

Da die Kommune an ihrem Beschluss zur Innenentwicklung festhalten möchte, ist sie nun auf der Suche nach einer geeigneten Strategie die im Fallbeispiel genannte Brachfläche (S.3) zu revitalisieren. 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 3: Bodenpolitik

|              |
|--------------|
| 30<br>Punkte |
|--------------|

| Oberpunkte   | Antwort  | Punkte |
|--|--|--------|
| <b>Wahl der Strategie</b> (10 Punkte)  |  |        |
| Durchführung einer SEM   | Die Kommune kann für die Fläche aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Innenentwicklung, sowie zur Deckung der außerordentlichen Wohnraumnachfrage sowie aufgrund der Größe eine SEM gem. § 165 Abs. 2 BauGB zur Wiedernutzung von untergenutzten Flächen im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung durchführen.   | 2      |
| Deckung eines erhöhten Bedarfs   | SEM zulässig, wenn gem. § 165 Abs. 3 Nr. 2 das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der SEM erfordert, insb. zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten  | 2      |
| Kommunaler Zwischenerwerb im Rahmen einer SEM  | SEM basiert auf Grunderwerbs- und Privatisierungspflicht im Zuge des kommunalen Zwischenerwerbs (Wiederveräußerungspflicht) sowie auf der Abschöpfung entwicklungsbedingter Bodenwertsteigerung zur Finanzierung der Maßnahme;<br>BRW hier Gewerbe und nicht Agrarland (Abschöpfung jedoch noch ausreichend)<br>Damit wird sichergestellt, dass alle Grundstücke im Entwicklungsgebiet entwickelt werden;<br>Durch die Wiederveräußerung der Grundstücke kann die Kommune Einfluss auf den Bodenmarkt, im Rahmen eines Einheimischenmodells der Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der Schaffung von bezahlbaren Wohnraums nehmen | 4      |
| Einordnung der Bodenstrategie  | SEM ist eine aktive Bodenpolitik   | 2      |
| <b>Begründung der Strategie</b> (10 Punkte)  |  |        |
| Effektivität   | Die SEM ist effektiv, um durch die Wiederveräußerung Einfluss auf dem Bodenmarkt zu nehmen und damit bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten.  | 2      |
| Effizienz  | Bodennutzung entsprechend der Thünen-Ringe, da die Strategie zum Wohnungsbau dem Markt entspricht  | 2      |
| Gerechtigkeit  | Durch eine SEM muss Eigentümer Nr. 2 den Boden vor dem Grundstücksverkauf nach dem Verursacherprinzip an die Kommune aufwendig sanieren und die finanziellen Kosten tragen. Der Eigentümer bekommt jedoch den planerischen Mehrwert abzüglich der Infrastrukturkosten.   | 2      |
| Legitimität  | Eine SEM ist outputlegitimiert, da die zeitnahe und einheitliche Wohnraumentwicklung zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten im Interesse der Allgemeinheit liegt  | 2      |
| Struktur und Roter Faden   |  | 2      |
| <b>Abgrenzung zu anderen Strategien</b> (10 Punkte)  |  |        |
| Ein milderes Mittel als die SEM wäre der aktive Flächenankauf durch die Kommune;<br>Allerdings verweigert Eigentümer Nr. 2 den Verkauf seines Grundstücks, weshalb ein Ankauf durch die Kommune mithilfe dieses Instruments unmöglich erscheint. |  | 10     |

