



Modul 14
Klausur Ersttermin
11.02.2023

Prof. Dr. Thomas Hartmann
Astrid Maurer
TU Dortmund
thomas.hartmann@tu-dortmund.de

Familienname	Vorname	Matrikelnummer	
Beginn	09:00 Uhr		
Ende der Bearbeitungszeit	12:00 Uhr	Punktezahl	
		Maximal	Ergebnis
Teil 1			
Grundstückswertermittlung		15 Punkte	
Teil 2			
Bodenmanagement		15 Punkte	
Teil 3			
Bodenpolitik		30 Punkte	
gesamt		60 Punkte	

BODENPOLITIK

- Erlaubte Hilfsmittel** In Modul 14 der Prüfungskampagne 2022 erfolgt die Prüfungsleistung im sogenannten „Open-Book“-Format. Sie dürfen Ihre eigenen Vorlesungsmitschriften sowie weitere Hilfsmittel (z.B. Fachliteratur, Taschenrechner, etc.) verwenden.
- Unerlaubte Hilfsmittel** Alle online-fähigen Medien (z.B. Laptop, Handy, Smart-Watch, etc.) sind ausdrücklich verboten.
- Hinweise** Wenn es sich bei der Antwort um Geldbeträge, Flächenangaben etc. handelt, müssen Sie die entsprechenden Einheiten hinschreiben (z.B. €, m², ha oder €/m²). Achten Sie zudem darauf, dass die Lösungen den Fragen zugeordnet sind! Wenn Einheiten fehlen, fehlerhaft sind, Rechenwege fehlen oder Lösungen nicht der zugehörigen Aufgabe zugeordnet werden kann, werden keine Punkte vergeben!

Fall

Die Kleinstadt Büttelsdorf (11.000 EW) in Baden-Württemberg betreibt seit vielen Jahrzehnten eine langfristige und aktive Bodenvorratspolitik. Allerdings gehen der Kommune die Flächenressourcen aus und sie ist nicht in der Lage weitere finanzielle Mittel aufzubringen. Die Kommune ist nur noch im Eigentum von landwirtschaftlich betriebenen Flächen im Außenbereich (Nr. 4), die als Streuobstwiesen genutzt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gartenland dargestellt. Die städtische Entwicklungsgesellschaft betreibt für die Kommune die Bodenvorratspolitik. Die finanziellen Ressourcen der Kommune sind jedoch knapp. Daher ist kein weiterer Flächenankauf möglich. Dennoch prüft die Entwicklungsgesellschaft, ob weitere Flächen im Gemeindegebiet in das Portfolio der Kommune aufgenommen werden können. Ziel ist ein die Generierung eines kontinuierlichen Cash-Flows, anstatt kurzfristig Geld zu verdienen.

Die Entwicklungsgesellschaft hat eine Flächen am Siedlungsrand mit drei Grundstückseigentümer*innen (Nr. 1 - 3) ausgemacht. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als begünstigtes Agrarland eingestuft. Im Rahmen eines Baulandbeschlusses möchte die Kommune die Fläche nun gerne entwickeln, um das nördlich angrenzende Gewerbegebiet auszuweiten. Für die Entwicklung der Fläche müssen Ausgleichsflächen im Außenbereich geschaffen werden.



Abb. 1: Stadtgebiet Büttelsdorf



Abb. 2: Ausgewählte Flächen mit näherer Umgebung
(grün umrandet: Landwirtschaftliche Flächen der Kommune)
(grün schraffiert dargestellt: Landschaftsschutzgebiet)

Teil 1: Grundstückswertermittlung – Vergleichsverfahren Ausgleichsflächen

Die Kleinstadt Büttelsdorf verfügt über nicht viele Reserveflächen. Daher ist sie bemüht, über die Preisniveaus bestehender Ausgleichsflächen (Landwirtschaftliche Flächen der Kommune, ca. 12,6 ha) und denen für begünstigtes Agrarland (Eigentümer 1-3) möglichst viele Informationen zu sammeln. Die Grundstücke der Privateigentümer sind jeweils 9.700 m², 12.750 m² und 18.850 m² groß. Allerdings kann die Gemeinde auf nur wenige Bodenrichtwerte als Grundlage für weitergehende Kalkulationen zurückgreifen. Daher entscheidet sich die Gemeinde eine Bodenwertermittlung im Zuge eines Vergleichsverfahrens durchzuführen. Aufgrund der fehlenden Vergleichspreise holt die Kommune im ersten Schritt Auskünfte aus der Kaufpreissammlung ein:

Kaufpreisauskunft Ausgleichsflächen – Gartennutzung / Streuobstwiesen:

	Kaufpreis	Bodenpreisindex	Verkaufsjahr
1	4,50 €/m ²	114,5	2022
2	4,30 €/m ²	104,3	2017
3	5,40 €/m ²	109,9	2020
4	6,10 €/m ²	118,6	2023
5	3,70 €/m ²	100,0	2015
6	5,10 €/m ²	108,2	2019

Bitte führen Sie Verkehrswertermittlungen für die landwirtschaftlich genutzte Fläche der Kommune (30%-Ausreißertest, runden Sie auf 2-Nachkommastellen, Wertermittlungstichtag ist heute), sowie der Flächen der Eigentümer 1-3 durch, die aufgrund der Nähe zum angrenzenden Gewerbegebiet und der konkreten Pläne der Kommune als begünstigtes Agrarland zu bewerten sind. Hierfür liegen der Kommune detailliertere Daten vor. Laut Grundstücksmarktbericht ist ein Wertansatz von 25% des aktuellen Bodenrichtwertes für Gewerbeflächen anzusetzen, der aktuell bei rd. 64 €/m² Gewerbefläche liegt.

Geben Sie immer die Rechenwege mit an (die Formeln allein reichen nicht aus!) 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 auf den Wertermittlungstichtag indizierte Kaufpreis Nr. 5?
- 3: Ist ein Ausreißer vorhanden?
- 4: Wieviel beträgt der unbelastete Bodenwert der kommunalen Agrarflächen in €?
- 5: Wieviel beträgt der unbelastete Bodenwert der Privatgrundstücke (begünstigtes Agrarland) 1-3 in €?
- 6: Wie lassen sich die unterschiedlichen Bodenwerte für die augenscheinlich gleich aussehenden Agrarlandflächen bodenwerttheoretisch erklären (Erläuterung in 1-2 Sätzen) und auf welchem Modell beruhen die Überlegungen zu den Entwicklungsstufen des Bodens?
- 7: Welcher Paragraph der ImmoWertV thematisiert den Entwicklungszustand?
- 8: Neben den bodenwerttheoretischen Überlegungen existieren auch grundrententheoretische Ansätze, die unterschiedliche Bodenwerte begründen. Nennen Sie das zentrale Modell und erläutern Sie in 1-2 Sätzen!

Lösung Teil 1: Grundstückswertermittlung – Vergleichswertverfahren**15 Punkte****1: Anpassung an den WE-Stichtag**

	Kaufpreis	Bodenpreisindex	Verkaufs-jahr	Umrechnung Bodenpreisindex	Auf WE-Stichtag indizieren
1	4,50 €/m ²	114,5	2022	118,6/114,5	4,50 €/m ² * (118,6/114,5) = 4,66 €/m ²
2	4,30 €/m ²	104,3	2017	118,6/104,3	4,30 €/m ² * (118,6/104,3) = 4,89 €/m ²
3	5,40 €/m ²	109,9	2020	118,6/109,9	5,40 €/m ² * (118,6/109,9) = 5,83 €/m ²
4	6,10 €/m ²	118,6	2023	118,6/118,6	6,10 €/m ² * (118,6/118,6) = 6,10 €/m ²
5	3,70 €/m ²	100,0	2015	118,6/100,0	3,70 €/m ² * (118,6/100,0) = 4,39 €/m ²
6	5,10 €/m ²	108,2	2019	118,6/108,2	5,10 €/m ² * (118,6/108,2) = 5,60 €/m ²

2: 30%-Ausreißertest:

$$1/6 * (4,66 \text{ €/m}^2 + 4,89 \text{ €/m}^2 + 5,83 \text{ €/m}^2 + 6,10 \text{ €/m}^2 + 4,39 \text{ €/m}^2 + 5,60 \text{ €/m}^2) = \mathbf{5,25 \text{ €/m}^2}$$

$$30\text{-Spanne: } 5,25 \text{ €/m}^2 * 0,7 = 3,68 \text{ €/m}^2$$

$$5,25 \text{ €/m}^2 * 1,3 = 6,83 \text{ €/m}^2$$

Spanne: 3,68 €/m² bis 6,83 €/m² - somit kein Ausreißer vorhanden

$$3: \text{ Verkehrswert: } 126.000 \text{ m}^2 * 5,25 \text{ €/m}^2 = 661.500 \text{ €} = \text{rd. } 660.000 \text{ €}$$

$$4: \text{ Verkehrswert begünstigte Agrarflächen } \frac{1}{4}\text{-Wertansatz von } 64 \text{ €/m}^2: 41.300 \text{ m}^2 * 16 \text{ €/m}^2 = 660.800 \text{ €} = \text{rd. } 660.000 \text{ €}$$

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 Wertermittlungstichtag indizierte Kaufpreis Nr. 5? (2 Punkte)

$$3,70 \text{ €/m}^2 * (118,6/100,0) = 4,39 \text{ €/m}^2$$

3: Ist ein Ausreißer vorhanden? (1 Punkte)

Nein

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

$$126.000 \text{ m}^2 * 5,25 \text{ €/m}^2 = 661.500 \text{ €} = \text{rd. } 660.000 \text{ €}$$

5: Wieviel beträgt der unbelastete Bodenwert der Privatgrundstücke (begünstigtes Agrarland) in €? (2 Punkte)

$$41.300 \text{ m}^2 * 16 \text{ €/m}^2 = 660.800 \text{ €} = \text{rd. } 660.000 \text{ €}$$

6: Wie lassen sich die unterschiedlichen Bodenwerte für die augenscheinlich gleich aussehenden Agrarlandflächen bodenwerttheoretisch erklären und auf welchem Modell beruhen die Überlegungen zu den Entwicklungsstufen des Bodens? (3 Punkte)

Bonczek'sche Treppe (1 Punkt) und die unterschiedlichen Bodenwerte lassen sich damit begründen, dass die Bauleitplanung und die Nutzungserwartungen auf den unterschiedlichen Agrarflächen (Kommune / Privateigentümer) unterschiedlichen Einfluss auf den Bodenwert haben. Der Wert ist also von der planungsrechtlichen Nutzung(smöglichkeit) abhängig (2 Punkte – einer für Verbindung mit Nutzung und einer für Verbindung mit Planungsrecht).

7: Welcher Paragraph der ImmoWertV thematisiert den Entwicklungszustand? (1 Punkt)

§ 5 ImmoWertV 2010 (BauGB 52. Auflage)

§ 3 ImmoWertV 2021 (BauGB 53. Auflage)

8: Neben den bodenwerttheoretischen Überlegungen existieren auch grundrententheoretische Ansätze, die unterschiedliche Bodenwerte begründen. Nennen Sie das zentrale Modell und erläutern Sie in 1-2 Sätzen! (2 Punkte)

Thünen Ringe (1 Punkt) – Die Thünen Ringe des Kreismodells stellen einen Zusammenhang zwischen Grundrente und Standort her, bei dem insbesondere die Transportkosten eine Rolle spielen. Je höher die Transportkosten, umso niedriger die Grundrente und der Bodenwert. (1 Punkt)

Teil 2: Bodenmanagement - Wertumlegung

Nachdem die Kommune nun ein besseres Gefühl für die Bodenwerte hat und nach wie vor das Anliegen verfolgt ein konstantes, wenn auch niedriges, Einkommensniveau durch den Boden zu generieren, 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 1-3 (begünstigtes Agrarland) haben folgende Größen: 0,97 ha (Eigentümer 1), 1,275 ha (Eigentümer 2) und 1,885 ha (Eigentümer 3). Die Kommune bringt 12,6 ha (Eigentümer 4) in die Umlegungsmasse mit ein. Folgende Bodenwerte sind bekannt: Die Grundstücke sind ohne Bebauungsplan und Umlegung nur 5 €/m² (Streuobstwiesen -Agrarland) und als begünstigtes Agrarland $\frac{1}{4}$ des aktuellen Bodenrichtwertes für Gewerbeflächen anzusetzen, der aktuell bei 64 €/m² liegt. Der Bodenrichtwert für Gartenland liegt bei 25 €/m². Das Rohbauland wird mit 45 €/m² bemessen. Die Zuteilung erfolgt erschließungsflächenbeitragsfrei (efbf), aber erschließungsbaubeitragspflichtig. Der Wert für erschließungsflächenbeitragsfreies (efbf), aber erschließungsbaubeitragspflichtiges Bauland liegt bei 55 €/m².

Die Umlegungsstelle hat einen Zuteilungsvorschlag erarbeitet: Eigentümer 1 erhält 6.200 m² Bauland und 10.000 m² Ausgleichsflächen, Eigentümer 2 9.600 m² Bauland und 16.000 m² Ausgleichsflächen, Eigentümer 3 13.400 m² Bauland und 23.000 m² Ausgleichsflächen und Eigentümer 4 10.100 m² Bauland und 77.000 m² Ausgleichsflächen 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)!! Folgende Fragen sind zu beantworten:

- 1: Wie hoch ist der Einwurfswert von Eigentümer 3 in €?
- 2: Wieviel beträgt der Sollanspruch für Eigentümer 1 in € und m² (Bauland und Ausgleichsflächen)?
- 3: Wie groß ist der Geldausgleich, den Eigentümer 2 an die Gemeinde zu zahlen hat in €?
- 4: Wie groß ist die Mehr- oder Minderzuteilung von Eigentümer 4 in €?
- 5: Wie viel würde die Kommune allein von den Eigentümern 1-3 durch das Umlegungsverfahren als Geldausgleich in € erhalten?
- 6: Wie groß ist q?
- 7: Was bedeutet ein $q < 1,0$? Erläutern Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen!
- 8: Wieso ist diese Umlegung dennoch interessant für die Kommune? Erläutern Sie Ihre Antwort in 2-3 Sätzen!

Lösung Teil 2: Bodenmanagement – Wertumlegung**15 Punkte**

1: Wie hoch ist der Einwurfswert von Eigentümer 3 in €? (2 Punkte)

$$18.850 \text{ m}^2 * 45 \text{ €/m}^2 = 848.250 \text{ €}$$

2: Wieviel beträgt der Sollanspruch für Eigentümer 1 in € und m² (Bauland und Ausgleichsflächen)? (2 Punkte)

$$436.500 \text{ €} * 0,705519028 = 307.959 \text{ €}$$

$$(9.700 \text{ m}^2 / 167.300 \text{ m}^2) * 39.300 \text{ m}^2 = 2.279 \text{ m}^2$$

$$(9.700 \text{ m}^2 / 167.300 \text{ m}^2) * 126.000 \text{ m}^2 = 7.305 \text{ m}^2$$

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

-168.958,46 € + 523.208,46 € = 354.250 € muss der Eigentümer an die Gemeinde zahlen.

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

2.480.500 € - 4.000.293 € = -1.519.793 € Minderzuteilung Kommune an sich selbst

5: Wie viel würde die Kommune allein von den Eigentümern 1-3 durch das Umlegungsverfahren als Geldausgleich in € erhalten? (2 Punkte)

$$(154.500 \text{ €} + 354.250 \text{ €} + 463.750 \text{ €}) = 972.500 \text{ €}$$

6: Wie groß ist q? (1 Punkt)

$$5.311.500 \text{ €} / 7.528.500 \text{ €} = 0,705519028$$

7: Was bedeutet ein $q < 1,0$? (2 Punkte)

Ein $q < 1,0$ bedeutet für die Kommune, dass dieses Umlegungsverfahren nicht rentabel ist und keinen Vorteil für die Kommune bringt.

8: Wieso ist diese Umlegung dennoch interessant für die Kommune? Erläutern Sie Ihre Antwort in 2-3 Sätzen! (2 Punkte)

Weil die Kommune selbst Eigentümer im Umlegungsverfahren ist und der übergeordnete Zweck der Umlegung war, aus einer sehr großen Streuobstwiese ohne Aussicht auf Bebauung ein wenigstens kleines Grundstück Gewerbe mit konstant geringen Einnahmen zu machen. Zudem erzielen die Eigentümer 1-3 einen Planungsgewinn, der den zu zahlenden Geldausgleich an die Kommune zumindest rein rechnerisch übersteigt.

Nr.	Einwurf		Zuteilung					Sollanspruch			U Vorteil	Mehr und Minderzuteilung	Geldausgleich
	m ²	€	Bauland m ²	Ausgleich m ²	Bauland €	Ausgleich €	Summe €	€	Bauland m ²	Ausgleich m ²	€	€	€
1	9.700,00	436.500,00	6.200,00	10.000,00	341.000,00	250.000,00	591.000,00	307.959,06	2.278,60	7.305,44	-128.540,94	283.040,94	154.500,00
2	12.750,00	573.750,00	9.600,00	16.000,00	528.000,00	400.000,00	928.000,00	404.791,54	2.995,07	9.602,51	-168.958,46	523.208,46	354.250,00
3	18.850,00	848.250,00	13.400,00	23.000,00	737.000,00	575.000,00	1.312.000,00	598.456,52	4.428,00	14.196,65	-249.793,48	713.543,48	463.750,00
4	126.000,00	5.670.000,00	10.100,00	77.000,00	555.500,00	1.925.000,00	2.480.500,00	4.000.292,89	29.598,33	94.895,40	-1.669.707,11	-1.519.792,89	-3.189.500,00
Summe	167.300,00	7.528.500,00	39.300,00	126.000,00	2.161.500,00	3.150.000,00	5.311.500,00	5.311.500,00	39.300,00	126.000,00	-2.217.000,00	0,00	-2.217.000,00

Eckwerte der Umlegung		
	m ²	€
E		167300
plus A		0
gleich U		167300
minus N		2000
gleich V		165300

q ist V€ durch E€ 5311500/7528500 0,705519028

Planungsgewinn der Eigentümer in €	
40 €/m ² * 126.000 m ²	5.040.000
29 €/m ² * 41.300 m ²	1.197.700
	6.237.700

Vorteil der Kommune	
in m ²	2.000,00
in €	-2.217.000,00

BRW €/m ²		
Acker/Streuobstw	5	
beg. Agrarland	16	1/4 von 64
Gartenland	25	
Rohbauland	45	
Bauland (efbf)	55	
Bauland GE (ebf)	65	

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 3: Bodenpolitik**30 Punkte**

Oberpunkte	Antwort	Punkte
Wahl der Strategie (10 Punkte)		
Durchführung einer Umlegung	Die Kommune kann im Rahmen einer Umlegung die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Gartenland) im Landschaftsschutzgebiet mit den höherwertigen Flächen am Siedlungsrand (begünstigtes Agrarland) tauschen; Dabei erzielt die Kommune flächenmäßig einen Verlust, erzielt aber finanziell einen Gewinn durch die Bodenwertsteigerung von Agrarland zu Bauland	4
Baurechtsschaffung	Nach der Umlegung kann die Fläche im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen werden; Für die Planrechtschaffung wird ein B-Plan aufgestellt; Die notwendigen Ausgleichflächen für die Neuentwicklung entstehen auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich als Streuobstwiese	2
Erbbaurecht	Die Kommune kann ihr neu zugeteiltes Grundstück in dem Neubaugebiet entwickeln und im Erbbaurecht veräußern und dadurch einen kontinuierlichen Cash-Flow generieren	2
Einordnung der Bodenstrategie	Die Durchführung einer Umlegung ist eine passive Bodenpolitik	2
Begründung der Strategie (10 Punkte)		
Effektivität	Eine Umlegung ist effektiv, da die Kommune ihre Grundstücke mit den Eigentümern tauscht und eine Bodenbevorratung betreiben kann	2
Effizienz	Aufgrund einer bestehenden Wohnraumnachfrage führt eine Umlegung und der anschließenden Entwicklung zu einer effizienten Bodennutzung	2
Gerechtigkeit	Die Grundstückseigentümer Nr. 1 bis 3 haben durch die Umlegung einen Vorteil. Zwar müssen sie einen Teil ihres begünstigten Agrarlandes gegen Gartenland abgeben, erfahren bei dem Rest jedoch eine Bodenwertsteigerung und können die Flächen als Gewerbe entwickeln oder veräußern; Dadurch, dass sie jedoch Flächen abgeben müssen, kann ein Eingriff in die privaten Rechte bestehen	2
Legitimität	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	2
Struktur und Roter Faden		2

Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)	
In Abgrenzung zur Umlegung und der Entwicklung von Gewerbeflächen, steht die sozialgerechte Bodennutzung	10