



Modul 14
 Klausur Zweittermin
 31.03.2023

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

Familienname	Vorname	Matrikelnummer
Beginn	08:00 Uhr	
Ende der Bearbeitungszeit	11:00 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 erfolgt die Prüfungsleistung im sogenannten „Open-Book“-Format. Sie dürfen Ihre eigenen Vorlesungsmitschriften sowie weitere analoge Hilfsmittel (z.B. Fachliteratur, Skript etc.) verwenden, solange sie ohne Störung auf den Platz im Hörsaal passen. Darüber hinaus ist ein Taschenrechner zulässig, solange er nicht online-fähig ist.
- Unerlaubte Hilfsmittel** Alle online-fähigen Medien (z.B. Laptop, Handy, Smart-Watch, etc.) sind ausdrücklich verboten.
- Hinweise** Vergessen Sie bei Geldbeträgen, Flächenangaben etc. die entsprechenden Einheiten nicht (z.B. €, m², ha oder €/m²). Achten Sie zudem darauf, dass die Lösungen den Fragen eindeutig zugeordnet sind! Wenn Einheiten fehlen, fehlerhaft sind, Rechenwege fehlen oder Lösungen nicht der zugehörigen Aufgabe zugeordnet werden können, können Punkte abgezogen werden. Darüber hinaus können nur leserliche Antworten gewertet werden. Unleserliche Handschriften können Punktabzüge mit sich ziehen.

Fall

Die Kleinstadt Niederstätt (11.000 EW) liegt im Nordosten des Bundeslandes Niedersachsen nahe der Elbe. In 35 Minuten ist der Hamburger HBF mit der Bahn erreichbar. In den vergangenen Jahrzehnten haben viele Investor*innen in Niederstätt lukrative Wohnbauprojekte entwickelt. Im Zuge dessen ist die Bevölkerung und das Preis- und Mietniveau in der Stadt stark angestiegen. Bei zukünftigen Wohnbauprojekten möchte die Kommune mindestens 30 % sozialen Wohnbau realisieren, um die Einwohnerstruktur von Niederstätt zu erhalten und den enormen Preisanstieg zu regulieren. Auch ältere schon lange in der Kommune lebende Menschen würden gerne in Niederstätt bleiben, bemängeln allerdings das fehlende Angebot an gemeinschaftlichen Einrichtungen.

Am Stadtrand befindet sich eine großen landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Besitz eines Großgrundbesitzers ist, der die Fläche verpachtet, diese aber gerne gewinnbringend veräußern möchte. Ein Bebauungsplan, der seit vier Jahren rechtskräftig ist, setzt für die Fläche großflächigen Einzelhandel fest. Die Stadt möchte das nördlich angrenzende Wohngebiet verlängern und auf der Fläche neuen Wohnraum entwickeln sowie den westlichen Teil als Grün- und Ausgleichsfläche nutzen. Zudem soll ein Pflege- und Seniorenheim sowie eine KiTa als Folgeeinrichtung der zunehmenden Einwohnerzahl auf dem Gebiet untergebracht und diese im Zuge eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplans festgesetzt werden. Aufgrund der schwierigen finanziellen Haushaltslage kann die Kommune die erforderlichen finanziellen Ressourcen für den Grunderwerb und die Entwicklung jedoch nicht aufbringen.



Abb. 1: Stadtgebiet Niederstätt



Abb. 2: Ausgewählte Flächen mit näherer Umgebung
(rot schraffiert dargestellt: die zu außerhalb der Planfläche liegenden Grundstücke Nr. 1 - 4)

Teil 1: Grundstückswertermittlung – Sachwertverfahren und Residualwertverfahren

Der Großgrundbesitzer der Fläche Nr. 1 überlegt das Gebiet um die vier potentiellen Grundstücke Nr. 2-5 im südöstlichen Bereich zu erweitern (siehe schraffierte Flächen), um dort eigene Vorstellungen von Flächenentwicklung zu realisieren. Die Flächen 1 bis 3 sind mit vollkommen identischen kleinen Einfamilienhäusern bebaut. Diese drei Grundstücke hat ein Bauträger vor 21 Jahren entwickelt und bebaut. Damals sind relativ zeitgleich drei junge Familien mit Kindern dort eingezogen. Da die Kinder nun aber alle groß sind, sind die Eigentümer alle in einer ähnlichen Situation und sind einem Verkauf nicht abgeneigt. Das vierte Grundstück ist unbebaut, aber erschlossen. Für dieses Grundstück interessiert es den Großgrundbesitzer, welcher Ankaufpreis noch kostendeckend ist.

Bitte führen Sie Verkehrswertermittlungen für alle vier Grundstücke durch!

Teilbereich 1.1 Sachwertverfahren:

Der Großgrundbesitzer gibt Ihnen den Auftrag Verkehrswertermittlungen durchzuführen und nachdem sie alle Vollmachten vorliegen haben, holen Sie alle relevanten Daten und Informationen ein. Alle drei Grundstücke sind 300 m² groß (10 m x 12 m bebaute Fläche) und mit freistehenden Einfamilienhäuser bebaut (Keller-, Erdgeschoss und Dachgeschoss voll ausgebaut). Die Giebelhöhe beträgt überall mind. 2 m lichte Höhe. Der Bauträger hat damals schon auf Qualität geachtet und die jeweiligen 140 m² Wohnfläche gut ausgestattet (Standardstufe 4).

Weitere wichtige Informationen sind folgende:

- Bodenrichtwerte (1.1.2023):

260 €/m ²	ebp	Wohnen
310 €/m ²	ebf	Wohnen
70 €/m ²	ebf	Gewerbe
165 €/m ²	ebf	Großflächiger Einzelhandel

- Baupreisindex für Wohngebäude Niedersachsen 2010: 100,0
- Baupreisindex für Wohngebäude Niedersachsen 2023: 108,6
- Wertanteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen 3% des Bauwertes des Gebäudes
- Sachwertfaktor +4%
- Gesamtnutzungsdauer 75 Jahre
- Wertermittlungstichtag: heute

Teilbereich 1.2 Residualwertverfahren:

Das Einholen der übrigen Informationen für das unbebaute Grundstück und die Ermittlung des kostendeckenden Ankaufpreises war kurzfristig möglich. Da das Grundstück bereits erschlossen ist und auch sonst keine weiteren Kosten für die Baureifmachung anfallen, sind nur noch folgende Daten relevant:

- Flächenabgaben: 25%
- Wartezeit 3 Jahre und 2,5%

Geben Sie immer die Rechenwege unter den einzelnen Fragestellungen mit an (die Formeln allein reichen nicht aus!) und denken Sie an die Einheiten!

Lösung**15 Punkte**

1: Wieviel betragen die auf den Wertermittlungsstichtag indizierten Herstellungskosten in €/m² BGF? **2 Punkte**

$$1.005 \text{ €/m}^2 * (108,6/100,0) = 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,086 = 1.091,43 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 1.091 \text{ €/m}^2$$

2: Wieviel beträgt der Bauwert eines der drei Einfamilienhäuser (Bauwert der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag) nach Alterswertminderung in €? **3 Punkte**

$$1.091 \text{ €/m}^2 * 360 \text{ m}^2 \text{ BGF} (3 * (10 \text{ m} * 12 \text{ m})) = 392.760 \text{ €} \text{ (ohne Runden: } 392.915 \text{ €)} * ((1 - \text{Alter/GND} = 21/75) = (1 - 0,28) = 0,72) = 282.787,2 \text{ €} = \text{rd. } 282.787 \text{ €} \text{ (ohne Runden: } 283.990 \text{ €)}$$

3: Wie groß ist der Wertanteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen einer der drei Grundstücke in €? **2 Punkte**

$$3\% \text{ des Bauwerts der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag} = 282.787 \text{ €} * 0,03 = 8.483,61 \text{ €} = \text{rd. } 8.484 \text{ €} \text{ (ohne Runden: } 8.520 \text{ €)}$$

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

$$300 \text{ m}^2 * 310 \text{ €/m}^2 = 93.000 \text{ €}$$

5: Wieso ist die Anwendung des Sachwertfaktors im Sachwertverfahren relevant?

2 Punkte

Der Sachwertfaktor – auch Marktanpassungsfaktor genannt – dient dazu den vorläufigen Sachwert an die Marktgegebenheiten anzupassen.

Nach ImmoWertV sind dann sind dann die allgemeinen Wertverhältnisse und anschließend die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen – und zwar stets in dieser Reihenfolge!

6: Wieviel beträgt der Verkehrswert aller drei freistehenden Einfamilienhäuser in € zusammen? **2 Punkte**

$$384.000 \text{ €} * 3 = 1.152.000 \text{ €} = \text{rd. } 1,2 \text{ Mio.}$$

7: Wieviel beträgt der kostendeckende Ankaufpreis in €/m²?

2 Punkte

$$310 \text{ €/m}^2 \text{ (ebf) siehe oben Aufgabenstellung} * 0,75 = 232,50 \text{ €/m}^2 * 0,9286 = 215,8995 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 216 \text{ €/m}^2$$

Teil 2: Zulässigkeitsprüfung einer Enteignung

Die Kleinstadt Niederstätt möchte wissen, ob sie den Großgrundbesitzer zum Teil enteignen kann, da der Großgrundbesitzer angedeutet hat, dass er die Kita und das Pflegeheim nicht realisieren möchte. Beraten Sie die Kommune und begründen Sie die Zulässigkeit einer Enteignung, indem Sie die enteignungsbedingten Voraussetzungen prüfen. Prüfen Sie alle relevanten Kriterien der Zulässigkeit.

Lösung**15 Punkte****Gemeinwohlvorbehalt****3 Punkte**

- Gem. § 87 (1) BauGB ist eine Enteignung im einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Allgemeinwohl dies erfordert
- Erhöhter Preis- und Nachfragedruck gefährdet bei gleichzeitig fehlenden Infrastruktureinrichtungen den Erhalt der Bevölkerungsstruktur und könnte zu Abwanderungstendenzen einiger Bevölkerungsschichten führen
- Zunehmende Bevölkerungszahl und Wohnungsdruck bedeutet eine höhere Belastung der Infrastruktureinrichtungen, daher ist die Gewährleistung der Versorgung mit einer neuen KiTa, sowie dem Pflegeheim notwendig
- Infrastruktureinrichtungen dienen Erfüllung der öffentlichen Aufgaben
- Öffentliche Aufgaben sind dem Allgemeinwohl zuzuschreiben, da sie im Sinne des öffentlichen Interesses durchgeführt werden
- KiTa und Pflegeheim sind im Sinne des Allgemeinwohls erforderlich

Fehlen der Privatnützigkeit**3 Punkte**

- Grundsätzlich: ausschließlich privatnützige Enteignungen sind unzulässig!
- Außer: Private – so wie der Träger hier – erfüllt die hoheitlichen Aufgaben (oder aber Private, die zwar private Interessen verfolgen, aber gleichzeitig Gemeinwohlinteressen umsetzen)
- Enteignung findet zugunsten der Gemeinde Niederstätt oder eines Bedarfsträgers zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben (Realisierung KiTa, Pflegeheim) statt (§87 (3) S.1 BauGB)
- Erfüllung der öffentlichen Aufgaben steht der Privatnützigkeit entgegen → zulässig

Verhältnismäßigkeit gem. Übermaßverbot**je 3 Punkte = 9 Punkte**

Angemessenheit:

- Zweck-Mittel Relation (Nutzen > Belastung)
- Nach §85 (1) Nr. 1 BauGB verfolgt die Enteignung dem legitimen Zweck das Grundstück entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans (nach Änderung) zu bebauen
- Es darf nach §92 BauGB jedoch nur das Grundstück zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben enteignet werden
- Der Nutzen durch viel neuen Wohnraum und bezahlbaren Wohnraums in Verbindung mit nötiger Infrastruktur (Kita und Pflegeheim) überwiegt der Nutzen die Belastung

Geeignetheit:

- Verwirklichung eines legitimen öffentlichen Zweckes
- Eine Enteignung wäre dazu geeignet, dass die Kommune an die Fläche kommt
- Die Enteignung führt zur Sicherstellung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben mit Bereitstellung der Infrastruktureinrichtungen KiTa sowie Pflegeheim → geeignet

Erforderlichkeit:

- Enteignung nach §87 (1) BauGB im Einzelfall zulässig, wenn der Enteignungszweck (nach Festsetzungen des Bebauungsplans mit sozialen Einrichtungen bebauen) nicht auf andere zumutbare Art und Weise durch ein milderes Mittel zu erreichen ist
- Nach §87 (2) BauGB hat sich die Kommune zuerst um einen freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen zu bemühen. Hierzu sind keine Angaben in der Aufgabenstellung, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Kommune diesen Versuch schon unternommen hat und der Großgrundbesitzer nicht verkaufen zu angemessenen Bedingungen, sondern weitaus hochpreisiger verkaufen möchte
- Der Großgrundbesitzer möchte die öffentliche Aufgabe der Realisierung von Infrastruktureinrichtungen nicht erfüllen
- Falls der Großgrundbesitzer einen Verkauf komplett ausschließt, besitzt die Gemeinde Niederstätt zusätzlich die Möglichkeit der Anwendung eines Baugebots nach § 176 (1) Nr. 1 BauGB, um die Flächen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zuzuführen
- Da der Großgrundbesitzer die Flächen gewinnbringend verkaufen möchte, könnte dies an einen Investor geschehen
- Die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrags erfüllt den Enteignungszweck → milderes Mittel verfügbar

Fazit

- Enteignung scheitert in der Verhältnismäßigkeitsprüfung an der Erforderlichkeit, da mildere Mittel wie ein städtebaulicher Vertrag oder die Anwendung eines Baugebots möglich sind
- Gemeinde kann erstmal keine Enteignung durchführen
- Ob das Baugebot tatsächlich milder ist, müssten jedoch Gerichte prüfen

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. Berücksichtigen Sie mögliche Folgen und Planungsschäden durch die Änderung des Bebauungsplans.

Lösung

30 Punkte

Oberpunkte	Antwort	Punkte
Wahl der Strategie (10 Punkte)		
Städtebaulicher Vertrag	Kommune kann aufgrund der schwierigen Haushaltslage keine eigene Flächenentwicklung gewährleisten; Investor kauft die Grundstücke von dem Großgrundbesitzer und übernimmt die Bau- und Erschließungskosten; Kommune schließt mit privaten Investor gem. § 11 BauGB einen öffentlich-rechtl. Vertrag zur Verwirklichung ihrer städtebaulichen Ziele; Vereinbarung, dass Investor Wohnraum seiner Wahl bereitstellen darf, aber verpflichtet ist Quote von 30 % soz. Wohnungsbau zu realisieren	2
Bebauungsplan	Aufgrund der Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen ist gem. § 42 BauGB eine Entschädigung zu prüfen; Zwar wird die Frist von sieben Jahren gem. Abs. 2 missachtet, allerdings besteht aufgrund der Nutzungsänderung und der Bodenwertsteigerung keine Wertminderung gem. Abs. 1 → Daher besteht kein Planungsschaden und kein Entschädigungsanspruch; Der Städtebauliche Vertrag wird im Zuge der Bebauungsplanänderung geschlossen	3
Prüfung des Koppelungsverbots	Vertragspartner der Behörde kann zur Gegenleistung verpflichtet werden, wenn die Gegenleistung für einen bestimmten Zweck im Vertrag vereinbart wird und der Behörde zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient; Gegenleistung muss gem. § 11 II BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang mit der vertraglichen Leistung der Behörde stehen; Bereitstellung von 30 % sozialem Wohnraum, Pflege- und Seniorenheim sowie Übernahme von Folgekosten z. B. einer KiTa können Vertrag vereinbart werden	3
Einordnung der Bodenstrategie	Die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages ist eine reagierende (nachfrageorientiert) Bodenpolitik	2

Begründung der Strategie (10 Punkte)		
Effektivität	Städteb. Vertrag ist effektiv, um Bauland auszuweisen und ermöglicht der Kommune die kurzfristige Entwicklung von Wohnraum, um dem hohen Wohnungsdruck entgegenzuwirken und kein finanzielles Risiko zu tragen	2
Effizienz	Aufgrund einer bestehenden Wohnraumnachfrage führt ein städteb. Vertrag und die anschließende Entwicklung zu einer effizienten Bodennutzung	2
Gerechtigkeit	Städteb. Vertrag ist libertär, da der Großgrundbesitzer mit dem Investor den Preis frei verhandeln kann	2
Legitimität	Städteb. Vertrag ist outputlegitimiert → Kommune möchte nachfrageorientierten Wohnbauland bereitstellen	2
Struktur und Roter Faden		2
Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)		
<p>In Abgrenzung zur Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages, steht die sozialgerechte Bodennutzung;</p> <p>Die SoBon ist ein Instrument, welche bei B-Plänen angewendet, die Kosten und Lasten auslösen und zu einer deutlichen Bodenwertsteigerung für die planungsbegünstigten Eigentümer führen</p>		10