



Modul 14
Klausur Dritttermin 2023/2024
13.06.2024

Prof. Dr. Thomas Hartmann

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

Familienname	Vorname	Matrikelnummer	
Beginn	16:30 Uhr		
Ende der Bearbeitungszeit	19:30 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

Eine deutsche Großstadt, welche aus Anonymitätsgründen im Folgenden als D-Stadt bezeichnet wird, möchte aufgrund des sehr hohen Drucks auf dem Wohnungsmarkt zusätzlichen privaten Wohnraum bereitstellen. Für die Entwicklung der Wohnbauflächen hat Vonovia bereits sein Interesse bekundet. Zudem gibt es heute bereits einen großen Bedarf an zusätzlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen, die im südlichen Bereich angesiedelt sein sollen. Um den Flächenverbrauchszielen der Bundesregierung gerecht zu werden, identifiziert und mobilisiert D-Stadt, die über eine sehr gute Haushaltslage verfügt, ihre Innenentwicklungspotenziale.

Das flächenmäßig größte und alleinige Potenzial ist eine ehemals gewerblich und industriell genutzte zentrumsnahe ca. 10 ha große Brachfläche im Stadtbezirk 5. Die Fläche ist im Besitz von zwei Eigentümern. Eigentümer Nr. 1 würde die Fläche bei einem marktwertgerechten Angebot an die Stadt verkaufen. Eigentümer Nr. 2 will aufgrund von Bodenspekulationen seine Fläche nicht veräußern. Nach Verlagerung des betrieblichen Standortes von Eigentümer Nr. 2 und anschließender betrieblichen Insolvenz, sind auch die privaten finanziellen Rücklagen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Daher hofft Eigentümer Nr. 2 nun auf einen starken Anstieg des Bodenwertes für die in Privatbesitz sich befindliche Fläche. Zudem hat Eigentümer Nr. 2 der Kommune nach ihren mehrmaligen Bemühungen bereits angekündigt, dieses Grundstück nicht zu bebauen. In dem bereits erarbeiteten Konzept sieht die Stadt die Errichtung von hochwertigem Wohnen und Arbeiten am Rhein vor. Das bereits erschlossene aber nicht in einem Bebauungsplan liegende Gebiet kann jedoch nur einheitlich entwickelt werden, wenn die Kommune im Besitz beider Flächen ist.



Abb. 1: Lage der Fläche im Stadtbezirk 5 in D-Stadt



Abb. 2: Ausgewählte Flächen mit näherer Umgebung

Teil 1: Grundstückswertermittlung – Residualwertverfahren und Altlasten

Der Eigentümer Nr. 1 möchte zu marktgerechtem Preis verkaufen und beobachtet selber den Wohnungsmarkt seit längerer Zeit. Er kennt die positiven Marktentwicklungen und weiß über die Pläne der Stadt grob Bescheid. Doch auch die Kommune hat nichts zu verschenken. Auch wenn ihre Haushaltslage einen gewissen Verhandlungsspielraum zulässt, so möchte die Kommune sich bestmöglich auf die Kaufverhandlungen vorbereiten und beauftragt ihre eigene Planungsabteilung notwendige Wertermittlungen durchzuführen. Die Stadt möchte die 40.000 m² von Eigentümer Nr. 1 (ehemals gewerblich genutzte Fläche) kaufen. Vergleichbare Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen liegen bei etwa 70 €/m² ebf. Für entwickelte Wohnbauflächen mit Mischnutzung in sehr guten Lagen liegen die Bodenrichtwerte bei etwa 450 €/m² ebf. Zudem hat die Stadt bereits vor einiger Zeit ein Bodengutachten erstellen lassen, aus dem hervorgeht, dass der Boden stark verunreinigt ist. Damit der Boden wieder für Wohnbebauung genutzt werden kann, werden Kosten in Höhe von 25 €/m³ anfallen. Insgesamt muss der Boden bis zu 2 m tief abgetragen werden.

Die Stadt möchte einen kostendeckenden Ankaufspreis ableiten und träge noch folgende Informationen und Daten zusammen:

- Kosten für die Erschließungsmaßnahmen 19% des Bodenrichtwertes (ebf)
- Sämtliche Flächenabgaben (inkl. Öffentliche Bedarfsflächen) sind mit 55% zu veranschlagen.
- Nach 10 Jahren soll das Areal zur Baureifmachung vorbereitet sein. Der Entwicklungszinssatz liegt bei 6,5%.
- Die Nebenkosten für Vermessung sind mit 4,5% zu kalkulieren.
- Der Kostenpunkt für soziale Infrastruktur beläuft sich auf 6%.

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

Prüfungsfragen Teil 1:

15 Punkte

1: Wie hoch ist der Kostenanteil für Erschließungsmaßnahmen in €/m²? (2 Punkte)

2: Wie hoch ist der Kostenanteil für die Vermessungskosten in €/m²? (2 Punkte)

3: Wie hoch ist der Kostenanteil für die soziale Infrastruktur in €/m²? (2 Punkte)

4: Wie hoch ist der Kostenanteil für Altlastensanierung in €/m²? (2 Punkte)

5: Wie hoch ist der Kostenanteil für Flächenabgaben in €/m²? (3 Punkte)

6: Welcher wertmindernder Faktor ergibt sich aus der Wartezeit, Risiko und Entwicklungszinssatz? (1 Punkte)

7: Wieso ist es für die Kommune von Vorteil die Altlastensanierung selber durchzuführen? (1 Punkt)

8: Wie hoch ist der kostendeckende Ankaufspreis (€/m²)? (2 Punkte)

Lösungen Teil 1: Grundstückswertermittlung

15 Punkte

1: Wie hoch ist der Kostenanteil für Erschließungsmaßnahmen in €/m²? (2 Punkte)

85,50 €/m² (450 €/m² * 0,19)

2: Wie hoch ist der Kostenanteil für die Vermessungskosten in €/m²? (2 Punkte)

20,25 €/m² (450 €/m² * 0,045)

3: Wie hoch ist der Kostenanteil für die soziale Infrastruktur in €/m²? (2 Punkte)

27,- €/m² (450 €/m² * 0,06)

4: Wie hoch ist der Kostenanteil für Altlastensanierung in €/m²? (2 Punkte)

25 €/m² * 40.000 m² = 1.000.000 €

1.000.000 € * 2 = 2.000.000 €

2.000.000 € / 40.000 m² = 50 €/m²

5: Wie hoch ist der Kostenanteil für Flächenabgaben in €/m²? (3 Punkte)

$$450 \text{ €/m}^2 - 85,50 \text{ €/m}^2 - 20,25 \text{ €/m}^2 - 27 \text{ €/m}^2 - 50 \text{ €/m}^2 = 267,25 \text{ €/m}^2$$

$$55\% \text{ Flächenabgaben von } 267,25 \text{ €/m}^2 = 146,9875 \text{ €/m}^2$$

6: Welcher wertmindernder Faktor ergibt sich aus der Wartezeit, Risiko und Entwicklungszinssatz? (1 Punkte)

$$10 \text{ Jahre} / 6,5\%: \text{ Abzinsungsfaktor: } 0,5327$$

7: Wieso ist für die Kommune von Vorteil die Altlastensanierung selber durchzuführen? (1 Punkt)

Die Kommune kann einen niedrigeren Kaufpreis ansetzen und sie hat selber die Kontrolle darüber.

8: Wie hoch ist der kostendeckende Ankaufspreis (€/m²)? (2 Punkte)

$$146,9875 \text{ €/m}^2 * 0,5327 = 78,30 \text{ €/m}^2$$

Teil 2: Bodenmanagement- Zulässigkeitsprüfung einer Enteignung

Da die Potenzialfläche nur im Ganzen entwickelt werden soll, möchte D-Stadt wissen, ob sie den Privateigentümer Nr. 2 enteignen kann. Beraten Sie die Kommune und begründen Sie die Zulässigkeit einer Enteignung, indem Sie die enteignungsbedingten Voraussetzungen prüfen.

Prüfen Sie **alle relevanten Kriterien** der Zulässigkeit einer Enteignung.

Bitte beantworten Sie die Fragen auf dem Bearbeitungsblatt.

Lösung Teil 2: Bodenmanagement

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 auf dem Wohnungsmarkt gegeben.
- Eine Enteignung könnte gem. § 85 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für unbebaute/geringfügig bebaute Grundstücke, die nicht im Bereich eines BPs, aber innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen, insb. zur Schließung von Baulücken, einer baulichen Nutzung zuführen → fraglich, ob die Fläche noch im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt; → **zulässig**

Fehlen der Privatnützigkeit

3 Punkte

- Grundsätzlich: ausschließlich privatnützige Enteignungen sind unzulässig!
- Außer: Private erfüllen hoheitliche Aufgaben (oder aber Private, die zwar private Interessen verfolgen, aber gleichzeitig Gemeinwohlinteressen umsetzen)
- Enteignung findet zugunsten der Gemeinde D-Stadt statt
- Erfüllung der öffentlichen Aufgaben steht hier nicht im Vordergrund, weil privater Wohnraum geschaffen werden soll → **unzulässig**

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 oder - da aber Grundstück in keinem B-Plangebiet liegt - nach §85 (1) Nr. 2 BauGB Baulücken zu schließen
- Es darf nach §92 BauGB jedoch nur das Grundstück zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben enteignet werden
- Der Nutzen durch neuen benötigten Wohnraum ist größer als die Belastung
- → **zulässig**

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 von Wohnraum → geeignet

Erforderlichkeit:

- Enteignung nach §87 (2) BauGB im Einzelfall zulässig, wenn der Enteignungszweck (Baulücken schließen) nicht auf andere zumutbare Art und Weise durch ein milderes Mittel zu erreichen ist
- Hier Notwendigkeit dass genau dies Grundstück benötigt wird

- *Nach §87 (2) BauGB hat sich die Kommune zuerst um einen freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen zu bemühen. Hierzu sind Angaben in der Aufgabenstellung, dass der Eigentümer Nr. 2 nicht verkaufen möchten*
- *D-Stadt hat die Möglichkeit eine SEM durchzuführen, um die Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen, was KEIN milderer Mittel ist*
- *→ kein milderer Mittel verfügbar*

Fazit

- *Enteignung scheitert an der Privatnützigkeit*
- *Gemeinde kann erstmal keine Enteignung durchführen*

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**15 Punkte**

Oberpunkte	Antwort	Punkte
Wahl der Strategie (10 Punkte)		
Freihändiger Grunderwerb	Kommune kann aufgrund der guten Haushaltslage Preis für Fläche Nr. 1 frei verhandeln und eigene Flächenentwicklung gewährleisten; Flächenankauf zum frühesten Zeitpunkt & gewinnbringende Entwicklung & anschließende Veräußerung oder Erbbaurecht	1
Durchführung einer SEM	Die Kommune kann für die Fläche aufgrund ihrer besonderen Bedeutung in Innenstadtnähe und aufgrund ihrer 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, zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn-/Arbeitsstätten	1
Enteignung im Rahmen der SEM	Ultima Ratio: Da Eigentümer Nr. 2 unter allen Umständen sowieso nicht bauen möchte ist eine Enteignung im Rahmen einer SEM gem. § 169 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich, um das Ziel dringend benötigte soziale Infrastruktur sowie Wohn- und Arbeitsstätten zu errichten	2
Kommunaler Zwischenerwerb	SEM basiert auf Grunderwerbs- und Privatisierungspflicht im Zuge des kommunalen Zwischenerwerbs sowie auf der Abschöpfung entwicklungsbedingter Bodenwertsteigerung zur Finanzierung der Maßnahme; Damit wird sichergestellt, dass alle Grundstücke im Entwicklungsgebiet bebaut werden; Durch die Wiederveräußerung der Grundstücke kann die Kommune Einfluss auf den Bodenmarkt nehmen	2
Einordnung der Bodenstrategie	Die SEM ist eine aktive Bodenpolitik	2
Begründung der Strategie (10 Punkte)		
Effektivität	Die SEM ist effektiv, um auf den Grundstücken Wohn- und Arbeitsstätten zu errichten	2
Effizienz	Bodennutzung entsprechend den Thünen-Ringen, da die Strategie zum Wohnungsbau dem Markt entspricht	2
Gerechtigkeit	Durch eine SEM besteht insb. für Eigentümer Nr. 2 ein Eingriff in die privaten Rechte, aber er wollte vorher nicht zu angemessenen Bedingungen an die Kommune verkaufen	2
Legitimität	Eine SEM ist sowohl 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
Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)		

<p>Baugebot verpflichtet den Bodeneigentümer hoheitlich, ein Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist einer bestimmten baulichen Nutzung zuzuführen; Insbesondere zur Schließung einer Baulücke;</p> <p>Auferlegte Handlungspflicht, da Wahl über Nutzen und Nicht-Nutzen des Eigentums aus der Entscheidungsfreiheit des Eigentümers genommen wird;</p> <p>Hinter der Enteignung das bodenpolitische Instrument im deutschen Planungsrecht, welches am weitesten in die Rechte der Privateigentümer eingreift;</p> <p>Kommune setzt Eigentümer per Bescheid eine Frist bis zu welcher er das GS den Bestimmungen des BPs anzupassen hat → 4 Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Konsultative Bemühungen sind der amtlichen Maßnahme voranzugehen• Maßnahme muss städtebaulich erforderlich und dingend sein (Wohnbedarf)• Anwendung nur bei Flächen mit einem Bebauungsplan oder im Innenbereich• Verhältnismäßigkeit insb. wirtschaftliche Zumutbarkeit → schwierig bei der Größe der Fläche und daher Ausschlusskriterium <p>Bei fehlender Zumutbarkeit könnte der Eigentümer einen Antrag auf kommunale Übernahme des Grundstücks stellen → SEM aber milderes Mittel?</p> <p>Eine Enteignung könnte gem. § 85 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für unbebaute/geringfügig bebaute Grundstücke, die nicht im Bereich eines BPs, aber innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen, insb. zur Schließung von Baulücken, einer baulichen Nutzung zuzuführen → fraglich, ob die Fläche noch im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt; alle anderen Kriterien für eine Enteignung sind nicht gegeben</p>	10
---	----