



Modul 14
 Klausur Ersttermin 2023/24
 09.02.2024

Prof. Dr. Thomas Hartmann

Dr. 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. €, m ² , ha oder €/m ²). 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 Talhausen (8.500 EW) liegt im Süden des Bundeslandes Bayern direkt an der österreichischen Grenze mit einer hervorragenden Straßen- und ÖPNV-Anbindung. Malerisch eingebettet in die Alpenlandschaft ist sie ein beliebter Luftkur- und Skisportort für zahlreiche Touristen. Der Tourismus ist neben der Milchwirtschaft der wichtigste Wirtschaftszweig des Ortes. Durch den Tourismus und neu entstehende Hotels, Ferienwohnungen sowie dem konstant anhaltenden Bevölkerungswachstum ist Talhausen stark gewachsen und hat die umgebende Natur zersiedelt. Gerade der Zweig der Milchwirtschaft wurde dadurch geschwächt, da immer mehr landwirtschaftliche Flächen zu Bauland umgenutzt werden. Dabei blieben jedoch immer wieder ungenutzte Baulandpotenziale im Stadtkern übrig. Im Außenbereich stehen nunmehr keine landwirtschaftlichen Flächen mehr zur Umnutzung zur Verfügung, da Milchbauern so wichtige EU-Fördermittel verlieren könnten und wirtschaftlicher Schaden die Folge wäre.

Daher hat der Gemeinderat, der vor allem aus der Milchbauernlobby besteht, einen Beschluss zur Innenentwicklung gefasst. Dieser soll eine weitere Zersiedelung der Natur und Ländereien vorbeugen und die Gemeinde anhalten für die notwendige Wohnraumbereitstellung für die heimische Bevölkerung zukünftig die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Der Stadtplaner der Gemeinde hatten anschließend ein Konzept für ein kooperatives Werkstattverfahren entwickelt und Beratungsstellen zur Aktivierung der Baulücken eingesetzt. Dafür wurden vier neue Stellen im Stadtplanungsamt ausgeschrieben. Jedoch hat die unerwartete Pandemie zu einem extremen Einbruch der Touristenzahlen in Talhausen geführt, welches dem Haushalt der Gemeinde zusätzlich stark zugesetzt hat und so die Stellenausschreibungen und auch das kooperative Werkstattverfahren durch die hohen Kosten gestrichen wurden.

Durch seine persönlichen Kontakte konnte der Stadtplaner den Eigentümer 1 und 4 (Baulücken 1 & 6) davon überzeugen schon in zwei Monaten einen Bauantrag einzureichen. Die restlichen Baulücken sind jedoch seit den 90er Jahren im privaten Eigentum von Münchnern, welche die Grundstücke als Investitionsgrundlage nutzen. Eigentümer 2 (Grundstück 2+3), Eigentümer 3 (Grundstück 4+5), sowie Eigentümer 5 (Grundstück 7+8) sind nicht an einem Verkauf der Grundstücke an Bauwillige interessiert, da sie in Talhausen weitere Bodenpreissteigerungen erwarten.

Tabelle Grundstücke:

Grundstück	Größe	Eigentümer
1	800 m ²	Eigentümer 1 (Einheimisch)
2	500 m ²	Eigentümer 2 (München)
3	650 m ²	Eigentümer 2 (München)
4	550 m ²	Eigentümer 3 (München)
5	950 m ²	Eigentümer 3 (München)
6	600 m ²	Eigentümer 4 (Einheimisch)
7	450 m ²	Eigentümer 5 (München)
8	500 m ²	Eigentümer 5 (München)



Abb. 1: Umgebendes Stadtgebiet Talhausen



Abb. 2: Ausgewählte Grundstücke 1-8 mit näherer Umgebung

Teil 1: Grundstückswertermittlung - Sachwertverfahren

Die Kleinstadt Talhausen hat neben den potentiell bebaubaren Baulücken auch eine Problemimmobilie identifiziert, die sich zwischen den Grundstücken 6 und 7 befindet. Das Grundstück, auf dem sich die Problemimmobilie befindet ist 550 m² groß. Die Reaktivierung des Grundstücks und die Sanierung des freistehenden Einfamilienhauses würde den Gesamteindruck des Stadtviertels aufwerten und auch die Nachfrage für die umliegenden Objekte positiv beeinflussen. Daher hat die Kleinstadt Talhausen ein großes Interesse daran, das bebaute Grundstück zu erwerben und hofft dies aufgrund des baulichen Zustandes trotz geringer finanzieller Mittel realisieren zu können. Um konkretere Vorstellungen für einen angemessenen Kaufpreis zu erhalten, möchte die Kleinstadt ein Verkehrswertgutachten durchführen und hat folgende wertrelevante Daten und Informationen eingeholt. Das freistehende Einfamilienhaus (Baujahr 1974) verfügt über ein Keller-, Erdgeschoss und Dachgeschoss voll ausgebaut. Jede Ebene umfasst 130 m² bebaute Fläche (10m x 13m). Die Giebelhöhe beträgt überall mind. 2 m lichte Höhe. Der jetzige Zustand des Einfamilienhauses lässt noch erahnen, dass es einst einen guten Ausstattungsstandard gehabt haben muss. Insgesamt ist die Standardstufe 2 anzusetzen. Zum heutigen Wertermittlungstichtag zeigt sich jedoch ein anderes Bild. Das Haus steht seit 10 Jahren leer und ist ohne Grundsanierung nicht bewohnbar. Ein Abriss ist aber nicht notwendig. Insgesamt belaufen sich die Sanierungskosten auf rd. 150.000€.

Weitere wichtige Informationen sind folgende:

- Bodenrichtwerte (1.1.2024):

230 €/m ²	ebp	Wohnen
290 €/m ²	ebf	Wohnen
50 €/m ²	ebf	Gewerbe
135 €/m ²	ebf	Großflächiger Einzelhandel

- Baupreisindex für Wohngebäude 2010: 100,0
- Baupreisindex für Wohngebäude 2024: 143,0
- Wertanteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen 2% des Bauwertes des Gebäudes
- Sachwertfaktor +2%
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Anpassungen der Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudezustandes nicht notwendig!
- Wertermittlungstichtag: heute

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

Prüfungsfragen:

15 Punkte

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

2: Wieviel beträgt der Bauwert des Einfamilienhauses (Bauwert bzw. Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag) nach Alterswertminderung in €? (3 Punkte)

3: Wie groß ist der Wertanteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen des bebauten Grundstücks in €? (2 Punkte)

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

5: Wieso ist die Anwendung des Sachwertfaktors im Sachwertverfahren relevant? (2 Punkte)

6: Wieviel beträgt der Sachwert (=Verkehrswert) des freistehenden Einfamilienhauses in €? (4 Punkte)

Lösung**15 Punkte**

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

$$725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} (143,0/100,0) = 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,43 = 1.036,75 \text{ €/m}^2$$

2: Wieviel beträgt der Bauwert des Einfamilienhauses (Bauwert bzw. Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag) nach Alterswertminderung in €? (3 Punkte)

(1 Punkt Alterswertminderung / 1 Punkt BGF-Ermittlung / 1 Punkt Bauwert ermitteln)

Alterswertminderung: GND 80 Jahre / Alter: 2024-1974 = 50 Jahre

Alter/GND = 50/80 = 0,625 (Umkehrfaktor: 0,375)

$$1.036,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 390 \text{ m}^2 \text{ BGF} (3 * 130 \text{ m}^2) = 404.332,50 \text{ €} * 0,375 = 151.624,6875 \text{ €} (= \text{Gebäudesachwert})$$

3: Wie groß ist der Wertanteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen des bebauten Grundstücks in €? (2 Punkte)

$$151.624,6875 \text{ €/m}^2 * 0,02 = 3.032,49375 \text{ €}$$

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

$$550 \text{ m}^2 * 290 \text{ €/m}^2 = 159.500 \text{ €}$$

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.

Der Sachwertfaktor ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wichtig, weil so die innerstädtische, räumliche Nachfrageverteilung in Bezug auf die Objektart mitberücksichtigt wird. Ansonsten Markttendenzen auf den Boden (BRW) und Baukosten berücksichtigt.

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

6: Wieviel beträgt der Sachwert (=Verkehrswert) des freistehenden Einfamilienhauses in €?
(4 Punkte)

(1 Punkt Formel / 1 Punkt Sachwertfaktor / 1 Punkt Sanierungskosten boG / 1 Punkt richtiges Ergebnis)

*$(151.624,6875 \text{ €} + 3.032,49375 \text{ €} (2\% \text{ von } 151.624,6875 \text{ €}) + 159.500 \text{ €}) * 1,02 = \text{rd. } 320.440,3249 \text{ €}$*

$- 150.000 \text{ €} = 170.440,3249 \text{ €} = \text{rd. } 170.000 \text{ €}$

Teil 2: Bodenmanagement - Zulässigkeitsprüfung einer Enteignung

15 Punkte

Die Kleinstadt Talhausen möchte wissen, ob sie die Privateigentümer aus München (Eigentümer 2, 3 und 5) 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

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. Da aber die Agrarflächen geschützt werden müssen, um etwaige Gefährdungen der landwirtschaftlichen Betriebe und der Wirtschaftsstruktur zu vermeiden und den Erhalt der Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten ist Reaktivierung von Problemimmobilien und Schließung von Baulücken im Sinne des Allgemeinwohls erforderlich → **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 nicht zugunsten der Gemeinde Talhausen statt, da privater Wohnraum entstehen soll
- Erfüllung der öffentlichen Aufgaben stehen hier nicht im Vordergrund → **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 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 Wohnraum, um sonstige Wirtschaftsstruktur zu schützen (Milchwirtschaft) 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
- 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 die Grundbesitzer aus München nicht verkaufen möchten

- Die Gemeinde Talhausen besitzt zusätzlich die Möglichkeit die Anwendung eines Baugebots nach § 176 (1) Nr. 1 BauGB durchzuführen, um die Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen
- Die Grundbesitzer aus München spekulieren auf weitere Bodenwertsteigerungen und sind evtl. an einem gewinnbringenden Verkauf interessiert. Allerdings wird die Kommune aufgrund einer gedämpften Haushaltssituation (Einbruch der Touristenzahlen aufgrund der Pandemie) nicht über derartige finanzielle Mittel verfügen.
- Die Ausübung eines Baugebots erfüllt den Enteignungszweck → milderer Mittel verfügbar

Fazit

- Enteignung scheitert in der Privatnützigkeit und der Verhältnismäßigkeitsprüfung an der Erforderlichkeit, da milderer Mittel wie 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.

Lösung Teil 3: Bodenpolitik

30 Punkte

Oberpunkte	Antwort	Punkte
Wahl der Strategie (10 Punkte)		
Stufe 1: Informationskampagne	Die Kommune kann die Eigentümer in persönlichen Gesprächen über die Notwendigkeit einer Entwicklung sowie dessen Potenziale informieren	2
Stufe 2: Androhung eines Baugebots	Die Kommune kann mit der Anwendung eines Baugebots gem. §176 BauGB drohen, um eine Bebauung zu forcieren und gleichzeitig den Haushalt der Kommune	1
Stufe 3: Erlass eines Baugebots	Die Kommune kann ein Baugebot gem. § 176 BauGB für die drei Grundstücke erlassen, um die Eigentümer zu verpflichten, ihr innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegendes Grundstück zu entwickeln	1
Zulässigkeit eines Baugebots	<i>Prüfung der Zulässigkeit eines Baugebotes</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Vorhandene Wohnungsnot ➤ Innenentwicklungsbeschluss wirksam ➤ Keine Flächen im Außenbereich (Dringlichkeit) ➤ Flächen werden nicht für Erben zurückgehalten ➤ Wirtschaftliche Belastung gegeben 	2
Betroffenheit von Eigentümer 1 & 4	Eigentümer Nr. 1 & 4 werden bebauen und stellen somit keine Problematik dar.	1
Betroffenheit von Eigentümern Nr. 2, 3 & 5	Eigentümer Nr. 2, 3 & 5 werden dazu verpflichtet die vorhandenen Baulandpotenziale auszunutzen. Durch die Verwendung als Investition werden die Flächen dementsprechend an Bauwillige verkauft oder bebaut, um Rendite via Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Damit wird das Ziel der Wohnraumbereitstellung erreicht.	1
Einordnung der Bodenstrategie	Baugebot ist eine beschützende Bodenpolitik	1
Begründung der Strategie (10 Punkte)		
Effektivität	Baugebot ist effektiv, um auf den Grundstücken die Ziele der Gemeinde zur Errichtung von Wohngebäuden umzusetzen, jedoch anschließend Veräußerung nicht unbedingt an heimische Bevölkerung.	2
Effizienz	Bodennutzung entsprechend der Thünen-Ringe, da die Strategie zum Wohnungsbau dem Markt entspricht. Baulücken widersprechen dem Markt.	2
Gerechtigkeit	Bodenwertsteigerungen verbleiben sowohl bei den Eigentümern die freiwillig bebauen, als auch bei denen, die mit der Anwendung des Baugebot konfrontiert werden	2
Legitimität	Ein Baugebot ist sowohl inputlegitimiert, aufgrund der gesetzlichen Möglichkeiten für die Kommune, als auch outputlegitimiert, da die zeitnahe Wohnraumentwicklung im Interesse der Allgemeinheit liegt	2

Struktur und Roter Faden	2
Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)	
<ul style="list-style-type: none">- Vorkaufsrecht nicht effektiv- Kein Zugriff auf die Grundstücke, daher aktive Bodenpolitik nicht durchführbar- Städtebaulicher Vertrag nicht durchführbar, da kein Wille zur Bebauung vorliegt- Umlegung, Enteignung diskutierbar?	10