



Modul 14  
Klausur Zweittermin 2023/2024  
11.04.2024

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

Familienname	Vorname	Matrikelnummer	
Beginn	18:15 Uhr		
Ende der Bearbeitungszeit	21:15 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**

<b>Erlaubte Hilfsmittel</b>	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.
<b>Unerlaubte Hilfsmittel</b>	Alle online-fähigen Medien (z.B. Laptop, Handy, Smart-Watch, etc.) sind ausdrücklich verboten.
<b>Hinweise</b>	Vergessen Sie bei Geldbeträgen, Flächenangaben etc. die entsprechenden Einheiten nicht (z.B. €, m <sup>2</sup> , ha oder €/m <sup>2</sup> ). 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 Emsland (12.800 EW) in Niedersachsen im Umland von Osnabrück verzeichnet seit einigen Jahren leicht steigende Bevölkerungszahlen. Im Zuge der Covid-19-Pandemie hat ein Gewerbebetrieb in der Kommune sehr hohe Gewinne eingefahren. Da die Kommune sich nicht abhängig von dem unerwarteten Gewerbeeinnahmen machen möchte, wird die Generierung eines langfristigen und kontinuierlichen Cash-Flows im Zuge der Wohnraumentwicklung angestrebt. Dafür betreibt die kommunale Stadtentwicklungsgesellschaft seit vielen Jahrzehnten eine langfristige und aktive Bodenvorratspolitik. Allerdings gehen der Kommune die Flächenressourcen aus. Unbebaute bebaubare Grundstücke sind zwar vorhanden, die meisten privaten Eigentümer\*innen wollen ihre Flächen jedoch nicht verkaufen.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat für die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum drei aneinander angrenzende Grundstücke in einer attraktiven und zentralen Lage im Innenbereich ins Auge gefasst. Fläche Nr. 1 ist im Besitz der Kommune. Fläche Nr. 2 ist im Besitz eines privaten Eigentümers, der die Fläche an die Stadt verkaufen will. Eigentümer Nr. 3 hat in der Vergangenheit schon häufiger Probleme mit der Kommune gehabt, da sie ihm für die Errichtung seines Wohnhauses keine Baugenehmigung erteilt hat. Dies stößt dem Eigentümer dermaßen auf, dass er in keiner Form mehr mit der Kommune kooperieren möchte. Sein attraktives Grundstück Nr. 3 möchte er daher nur in einem Höchstpreisverfahren auf dem freien Markt veräußern. Das geplante Baugebiet kann jedoch nur entwickelt werden, wenn die Grundstücke einheitlich aus einer Hand entwickelt werden.

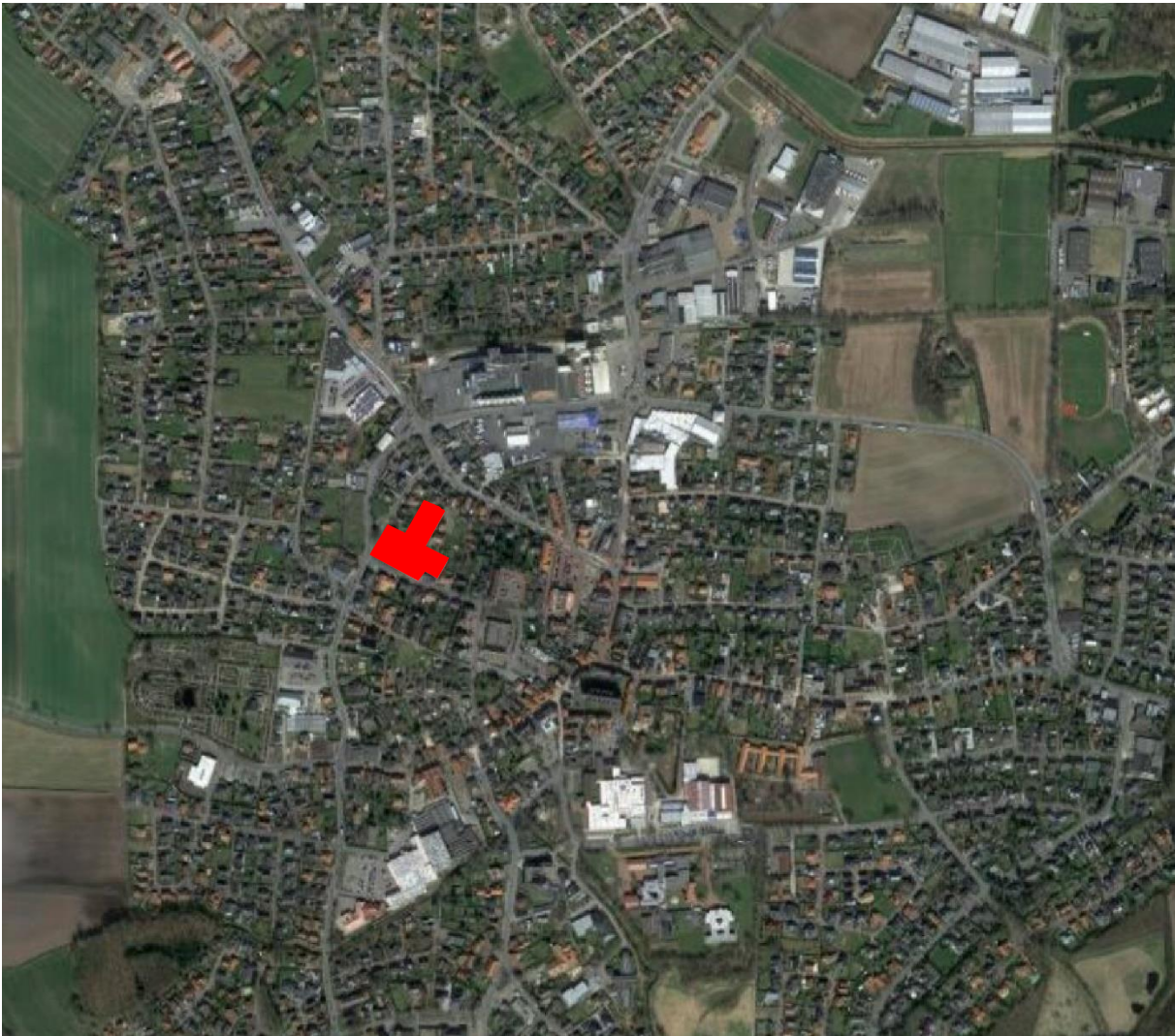


Abb. 1: Stadtgebiet Emsland





Abb. 2: Ausgewählte Flächen mit näherer Umgebung

## Teil 1: Grundstückswertermittlung - Vergleichswertverfahren

Die Kleinstadt Emsland möchte nichts dem Zufall überlassen und sich bestmöglich auf etwaige Kaufverhandlungen für das Grundstück Nr. 3 (1.200 m<sup>2</sup>) vorbereiten. Allerdings sind nur wenige Kaufpreise aus den letzten Jahren verfügbar, an denen sie sich für ein erstes Kaufangebot orientieren könnte. Daher holt sich die Gemeinde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung ein:

	Kaufpreis <sup>1</sup>	Bodenpreisindex	Verkaufsjahr	Grundstücksgröße
1	240 €/m <sup>2</sup>	129,2	2021	1.000 m <sup>2</sup>
2	290 €/m <sup>2</sup>	127,9	2020	800 m <sup>2</sup>
3	310 €/m <sup>2</sup>	132,6	2023	700 m <sup>2</sup>
4	380 €/m <sup>2</sup>	139,2	2024	600 m <sup>2</sup>
5	210 €/m <sup>2</sup>	122,5	2018	900 m <sup>2</sup>

Bitte führen Sie eine Verkehrswertermittlung für einen potenziellen Grundstückskauf durch (30%-Ausreißertest, Wertermittlungstichtag ist heute).

**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	240 €/m <sup>2</sup>	129,2	2021	$139,2/129,2$	$240 \text{ €/m}^2 * (139,2/129,2) = 259 \text{ €/m}^2$
2	290 €/m <sup>2</sup>	127,9	2020	$139,2/127,9$	$290 \text{ €/m}^2 * (139,2/127,9) = 316 \text{ €/m}^2$
3	310 €/m <sup>2</sup>	132,6	2023	$139,2/132,6$	$310 \text{ €/m}^2 * (139,2/132,6) = 325 \text{ €/m}^2$
4	380 €/m <sup>2</sup>	139,2	2024	$139,2/139,2$	$380 \text{ €/m}^2 * (139,2/139,2) = 380 \text{ €/m}^2$
5	210 €/m <sup>2</sup>	122,5	2018	$139,2/122,5$	$210 \text{ €/m}^2 * (139,2/122,5) = 239 \text{ €/m}^2$

2: Anpassung an Grundstücksgrößen

	Verkaufs-jahr	Grundstücksgröße	Indizierter Preis 1	Umrechnungskoeffizient	Angepasster Preis
1	2021	1.000 m <sup>2</sup>	259 €/m <sup>2</sup>	$0,96/0,97$	256 €/m <sup>2</sup>
2	2020	800 m <sup>2</sup>	316 €/m <sup>2</sup>	$0,96/0,99$	306 €/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.

3	2023	700 m <sup>2</sup>	325 €/m <sup>2</sup>	0,96/1,00	312 €/m <sup>2</sup>
4	2024	600 m <sup>2</sup>	380 €/m <sup>2</sup>	0,96/1,02	358 €/m <sup>2</sup>
5	2018	900 m <sup>2</sup>	239 €/m <sup>2</sup>	0,96/0,98	234 €/m <sup>2</sup>

3: 30%-Ausreißertest:

$$1/5 * (256 \text{ €/m}^2 + 306 \text{ €/m}^2 + 312 \text{ €/m}^2 + 358 \text{ €/m}^2 + 234 \text{ €/m}^2) = 293 \text{ €/m}^2$$

30%-Spanne:  $293 \text{ €/m}^2 * 0,7 = 205 \text{ €/m}^2$

$$293 \text{ €/m}^2 * 1,3 = 381 \text{ €/m}^2$$

Spanne: 205 €/m<sup>2</sup> bis 381 €/m<sup>2</sup> - somit kein Ausreißer vorhanden

4: Verkehrswert:  $1.200 \text{ m}^2 * 293 \text{ €/m}^2 = 351.600 \text{ € rd. } 350.000 \text{ €}$

### **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 Wertermittlungsstichtag indizierte Kaufpreis Nr. 3? (2 Punkte)

$$310 \text{ €/m}^2 * (139,2/132,6) = 325 \text{ €/m}^2$$

3: Ist ein Ausreißer vorhanden? (1 Punkte)

*Nein*

4: Wieviel beträgt der Verkehrswert für Grundstück Nr. 3 in €? (2 Punkte)

$$1.200 \text{ m}^2 * 293 \text{ €/m}^2 = 351.600 \text{ € rd. } 350.000 \text{ €}$$

5: Die Gemeinde möchte alle Möglichkeiten ausschöpfen und recherchiert, ob eventuell Altlasten auf dem Grundstück Nr. 3 vorhanden sein könnten. Inwiefern könnten sich Altlasten auf dem Grundstück förderlich für die Gemeinde bei den Kaufverhandlungen auswirken? (3 Punkte)

- *Wenn der aktuelle Eigentümer der Verursacher der Altlasten ist obliegt ihm die kostenintensive Beseitigung der Altlasten*
- *Die Gemeinde könnte anbieten, dies zu übernehmen und so eventuell den Kaufpreis drücken*
- *Das Vorhandensein von Altlasten könnte sich negativ auf die allgemeine Nachfrage nach dem Grundstück auswirken und so auch eventuell den Kaufpreis senken*

6: Wenn der Eigentümer von Grundstück Nr. 3 doch ohnehin nur an den Höchstbietenden verkaufen möchte, warum ermittelt die Gemeinde vorab den Verkehrswert für das Grundstück? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen! (2 Punkte)

- *Der Verkehrswert/ Marktwert wird in §194 BauGB definiert und bildet den Ausgangspunkt bei Kaufverhandlungen*
- *Gemeinde kann durch eigene Kalkulationen und den Verkehrswert sich vorab auf zu erwartende Kaufpreishöhen einstellen*

7: Während der Vorbereitung auf die Kaufverhandlungen kommt Kritik aus den eigenen Reihen der Gemeinde auf, warum überhaupt der Verkehrswert ermittelt wurde? Warum nicht der Residualwert? Schließlich wird es die Gemeinde einiges kosten, das Grundstück zu entwickeln und die Gemeinde möchte doch kostendeckend bleiben. Begründen Sie in 1-2 Sätzen warum der Residualwert nicht zielführend bei den Kaufverhandlungen ist! (3 Punkte)

- Aufgrund der lokalen Situation, dass der Eigentümer Nr. 3 sich gegen die Gemeinde sperrt und nur an den Höchstbietenden verkaufen will.
- Die Gemeinde braucht das Grundstück, um das gesamte Areal entwickeln zu können
- Wenn für die Gemeinde die Entwicklung des gesamten Areals (Grundstücke 1-3) so wichtig ist, so muss mehr investiert werden – mehr als kostendeckend.



## 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 eventuell ein amtliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 - 84 BauGB und zwar nach dem Wertmaßstab gemäß § 57 BauGB einleiten. Es gibt insgesamt vier Einwurfsgrundstücke, die jeweils verschiedenen Eigentümern gehören. Die Grundstücke werden von Pächtern bislang agrarwirtschaftlich genutzt und haben folgende Größen: 2.500 m<sup>2</sup> (Eigentümer 1), 3.100 m<sup>2</sup> (Eigentümer 2), 3.400 m<sup>2</sup> (Eigentümer 3) und 1.600 m<sup>2</sup> (Eigentümer 4). Folgende Bodenwerte sind bekannt: Die Grundstücke sind ohne Bebauungsplan und Umlegung nur 6 €/m<sup>2</sup> (Agrarland) wert. Gartenlandflächen haben einen Wert von 25 €/m<sup>2</sup>. Das Rohbauland wird mit 130 €/m<sup>2</sup> bemessen. Die Zuteilung erfolgt erschließungsflächenbeitragsfrei (efbf). Der Wert für erschließungsflächenbeitragsfreies (efbf) Bauland liegt bei 225 €/m<sup>2</sup>. Die Erschließungskosten liegen bei 32 €/m<sup>2</sup>.

Die Umlegungsstelle hat einen Zuteilungsvorschlag erarbeitet: Eigentümer 1 erhält 2.200 m<sup>2</sup> Bauland, Eigentümer 2 2.700 m<sup>2</sup> Bauland, Eigentümer 3 2.900 m<sup>2</sup> Bauland und Eigentümer 4 1.200 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 4 in €? (2 Punkte)
 
$$1.600 \text{ m}^2 * 130 \text{ €/m}^2 = 208.000 \text{ €}$$
- 2: Wieviel beträgt der Sollanspruch für Eigentümer 1 in m<sup>2</sup> (Bauland)? (2 Punkte)
 
$$(2.500 \text{ m}^2 / 10.600 \text{ m}^2) * 9.000 \text{ m}^2 = 2.123 \text{ m}^2$$
- 3: Wie groß ist der Geldausgleich, den Eigentümer 2 an die Gemeinde zu zahlen hat in €? (2 Punkte)
 
$$189.217 \text{ €} + 15.283 \text{ €} = 204.500 \text{ € muss der Eigentümer an die Gemeinde zahlen.}$$
- 4: Wie groß ist die Mehr- oder Minderzuteilung von Eigentümer 3 in €? (2 Punkte)
 
$$652.500 \text{ €} - 649.528 \text{ €} = 2.972 \text{ €}$$
- 5: Wie viel beträgt der Planungsgewinn der Eigentümer insgesamt in €? (2 Punkte)
 
$$(130 \text{ €/m}^2 - 6 \text{ €/m}^2) * 10.600 \text{ m}^2 = 1.314.400 \text{ €}$$
- 6: Wie viel erhält die Kommune durch das Umlegungsverfahren als Geldausgleich in €? (2 Punkte)
 
$$647.000 \text{ € (Summe der einzelnen Geldausgleichszahlungen der Eigentümer)}$$
- 7: Wie groß ist der Vorteil der Kommune in m<sup>2</sup>? (2 Punkte)
 
$$1.600 \text{ m}^2 \text{ (Differenz V und U)}$$
- 8: Wie groß ist q? (1 Punkt)
 
$$2.025.000 \text{ €} / 1.378.000 \text{ €} = 1,46952$$

### **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
<b>Wahl der Strategie (10 Punkte)</b>		
Freihändiger Grunderwerb	Kommune kann aufgrund der guten Haushaltslage Preis für <b>Fläche Nr. 2 frei verhandeln</b> und eigene Flächenentwicklung gewährleisten; Flächenankauf zum frühesten Zeitpunkt & gewinnbringende Entwicklung & anschließende Veräußerung oder <b>Erbbaurecht</b>	1
Nennung des Vorkaufsrechts	Bei Fläche Nr. 3 ist die notarielle Eintragung eines Vorkaufsrechts gem. <b>§ 24 ff. BauGB</b> notwendig, um die Nutzungs- und Verfügungsrechte zu erlangen	2
Prüfung des Vorkaufsrechts	Vorkaufsrecht kann mit dem <b>Wohnzweck</b> begründet werden; Wenn der Eigentümer verkaufen möchte, kann die Kommune diese Fläche zu den Konditionen erwerben, zu denen ein Dritter die Fläche verbindlich erwerben möchte; Voraussetzung dafür ist ein bereits unterschriebener, rechtswirksamer Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und einem Dritten gem. § 463 BGB; Dabei gilt üblicherweise der Vorbehalt des Rücktritts, falls das Vorkaufsrecht ausgeübt wird; Da das Vorkaufsrecht jedoch nur zum vereinbarten Verkaufspreis angewendet werden kann und nicht zum Verkehrswert, <b>braucht die Kommune einen stabilen Haushalt, der hier vorliegt</b> ; Das Vorkaufsrecht ist abhängig von der <b>allgemeinen Verkaufsbereitschaft</b> des Grundstücks, die bei Eigentümer Nr. 3 grundsätzlich vorliegt	3
Entwicklung und Weitergabe der Grundstücke	Beide Flächen können durch die kommunale Stadtentwicklungsgesellschaft nach dem Erwerb baureif entwickelt werden; Danach kann die Kommune die Flächen entweder gewinnbringend zu veräußern (Übertragung der Nutzungs- und Verfügungsrechte) oder im <b>Erbbaurecht</b> vergeben (Nutzungsvergabe im Sinne eines grundstücksgleichen Rechts durch Dritte, ohne die Verfügungsrechte zu verlieren);	2
Einordnung der Bodenstrategie	Der freihändige Grunderwerb sowie die Eintragung und Nutzung des Vorkaufsrechts sind eine aktive Bodenpolitik	2
<b>Begründung der Strategie (10 Punkte)</b>		
Effektivität	Vorkaufsrecht ist <b>mäßig effektiv</b> , um Bauland zu bekommen. Das Instrument ist eher <b>performance-orientiert</b> .	2
Effizienz	Aufgrund der sehr <b>zentralen Lage (Thünen Ringe!)</b> führt ein Vorkaufsrecht und die anschließende Entwicklung zu einer effizienten Bodennutzung	2
Gerechtigkeit	Vorkaufsrecht ist <b>libertär gerecht</b> und <b>eigentumsfreundlich</b>	2
Legitimität	<b>Vorkaufsrecht ist inputlegitimiert</b> => Festlegung per Satzung.	2

	Der evtl. <b>höhere Kaufpreis ist outputlegitimiert</b> (Realisierung der Wohnbebauung)	
Struktur und Roter Faden		2
<b>Abgrenzung zu anderen Strategien (10 Punkte)</b>		
<p>Baugebots: muss Eigentümer Nr. 3 seine Fläche entsprechend des Bebauungsplans entwickeln; liegt dieser nicht vor, kann er die Fläche entsprechend dem Innenbereichs entwickeln =&gt; kein langfristiger Cashflow für die Kommune</p> <p>SEM: Geht nicht, da keine besonders hohe Nachfrage nach Wohnen</p> <p>Enteignung: Geht nicht da, privatnützig</p> <p>Stb. Vertrag: Baurecht ist schon vorhanden – keine Verhandlungsmasse der Kommune</p> <p>Umlegung: Dazu bräuchte die Kommune Tauschflächen / Flächenpool</p>		10