



# **Umsiedlerfibel**

Ein Handbuch für die Umsiedler  
im Rheinischen Braunkohlenrevier



DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

Bezirksregierung Köln  
Geschäftsstelle des Braunkohlenausschusses  
Dezernat 32  
Zeughausstraße 2-10  
50667 Köln

Telefon: 0221 / 147 - 3446  
Telefax: 0221 / 147 - 2905  
E-Mail: [nicole.reiss@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:nicole.reiss@bezreg-koeln.nrw.de)  
Internet: <http://www.bezreg-koeln.nrw.de/>

#### **4. Ausgabe, Juni 2009**

Druck: Bezirksregierung Köln  
Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe

# INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel	Thema	Seite
	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Umsiedlung</b>	<b>6</b>
1.1	Die gemeinsame Umsiedlung	6
1.2	Wer ist Umsiedler	7
<b>2</b>	<b>Umsiedlung im Braunkohlenplanverfahren</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Ablauf der gemeinsamen Umsiedlung</b>	<b>15</b>
3.1	Zeitlicher Ablauf im Überblick	15
3.2	Standortfindung	17
3.3	Planung und Gestaltung des Umsiedlungsstandortes	19
3.4	Grundstückswahl	20
<b>4</b>	<b>Grundsätze der Wertermittlung</b>	<b>22</b>
4.1	Wertermittlungsverfahren	23
4.2	Sachwertverfahren	23
4.2.1	Bodenwert	24
4.2.2	Wert der baulichen Anlagen	26
4.2.3	Wert der sonstigen Anlagen	28
4.3	Verkehrswert	28
<b>5</b>	<b>Entschädigungspraxis RWE Power</b>	<b>30</b>
5.1	Erläuterung zu den Zulagen	35
5.2	Erläuterung zu den Nebenentschädigungen	41
5.3	Erläuterung zu Leistungen am Ersatzgrundstück	43
<b>6</b>	<b>Inhaltlicher und zeitlicher Ablauf der Entschädigungsverhandlung</b>	<b>46</b>
6.1	Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude	46
6.2	Wertermittlung der Grundstücke und Gebäude	48
6.3	Besichtigung des Anwesens durch RWE Power	49
6.4	Gutachtenüberprüfung	50
6.5	Sachaufklärung und Angebot	50
6.6	Frist für verbindliches Angebot	51

<b>Kapitel</b>	<b>Thema</b>	<b>Seite</b>
6.7	Überprüfung des Angebots	51
6.8	Notartermin - "Umsiedlungsvertrag"	52
6.9	Grundabtretung	54
<b>7</b>	<b>Der Neubau und die Finanzierung</b>	<b>56</b>
7.1	Kostenbewusstes Planen	56
7.2	Öffentliche Förderung	58
7.3	Finanzierungshilfen von RWE Power	58
7.4	Härteausgleich	60
<b>8</b>	<b>Mieter</b>	<b>61</b>
8.1	Förderungen für Mieter und den Mietwohnungsbau	62
8.2	Räumungserklärung und Entschädigung der Mieter	67
<b>9</b>	<b>Gewerbetreibende</b>	<b>69</b>
9.1	Betriebsverlagerung	69
9.2	Öffentliche Finanzhilfen	72
9.3	Weitere Aspekte	72
<b>10</b>	<b>Landwirte</b>	<b>74</b>
10.1	Entschädigung des Bestands und der Folgekosten der Betriebsverlagerung	75
10.2	Umsiedlung auf Neuland	77
10.3	Erwerb eines anderen landwirtschaftlichen Betriebs	79
10.4	Pachtland und Pachtbetriebe	80
10.5	Nutzungsentschädigung bei zeitlich begrenzter Inanspruchnahme von Betriebsflächen	82
10.6	Steuerliche Hinweise	83
<b>11</b>	<b>Ältere Menschen</b>	<b>85</b>
<b>12</b>	<b>Der Umsiedlungsbeauftragte</b>	<b>87</b>
<b>13</b>	<b>Härtestelle</b>	<b>89</b>
13.1	Warum gibt es Härtestellen?	89
13.2	Wie arbeitet die Härtestelle?	89
13.3	Wie läuft das Verfahren?	90

<b>Kapitel</b>	<b>Thema</b>	<b>Seite</b>
	<b>Übersicht der Umsiedlungszeiträume</b>	<b>92</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>93</b>

**Diese Umsiedlerfibel wird durch folgende Schriften ergänzt:**

**Materialienband**

**Checkliste für Umsiedler**

- **Eigentümer**
- **Mieter**
- **Gewerbetreibende**
- **Landwirte**

## **EINLEITUNG**

Umsiedlungen im Zuge des Braunkohlenabbaus sind für die betroffene Bevölkerung ein ernstes, manchmal existentielles Problem. An erfolgreichen Bemühungen, den Umsiedlern zu helfen und die Belastungen zu mildern, hat es in den vergangenen Jahrzehnten nicht gefehlt. Dennoch sind Skepsis oder Ablehnung zumeist die ersten Reaktionen, wenn den Betroffenen die Notwendigkeit der Umsiedlung bekannt wird.

In vielen Fällen spielen dabei Informationsdefizite eine Rolle, verbunden mit einer gewissen Orientierungslosigkeit. Die Fibel enthält deshalb eine ausführliche Darstellung des gesamten Umsiedlungsgeschehens sowie der damit verbundenen Gesichtspunkte für die Umsiedlungsentscheidung und die Entschädigung.

Insbesondere wird in der Fibel die unter Transparenzgesichtspunkten gefasste Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 berücksichtigt. Mit dieser Erklärung wird der Umsiedler in die Lage versetzt, die zu erwartende Entschädigung für das Altanwesen aufgrund des Wertermittlungsgutachtens und ergänzender objektiver Regelungen selbst zu berechnen.

Des Weiteren sind in der Fibel die rechtlichen Grundlagen und weiteren Regelungen für die Umsiedlung enthalten.

Zur Ergänzung der Umsiedlerfibel wurde ein Materialienband erstellt, der die einschlägigen Gesetzestexte, Formulare, Adressen und ähnliches enthält.

Die Umsiedlerfibel bildet die Grundlage für die "Checkliste für Umsiedler" die in geraffter Form - durch Fragen und Hinweise - auf die Gesichtspunkte aufmerksam macht, die für die im Zusammenhang mit der Umsiedlung zu treffenden Entscheidungen und für die Entschädigungsverhandlungen mit dem Bergbautreibenden von Bedeutung sind.

Die Umsiedlerfibel, der Materialienband und die Checkliste können auch über die Internetseite der Bezirksregierung Köln (<http://www.bezreg-koeln.nrw.de>) eingesehen werden.

## 1. UMSIEDLUNG

Neben den Eingriffen in die Natur bzw. in den Naturhaushalt ist es vor allem die Umsiedlung von Dörfern einschließlich landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebe, die die Menschen im Rheinischen Braunkohlenrevier besonders bewegt.

Die Sorgen, die hier zum Ausdruck kommen, sind verständlich und berechtigt, denn die Umsiedlung stellt einen gravierenden Eingriff dar - materiell wie immateriell. Bei Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben ist die Existenzgrundlage zu sichern, ggf. sind Arbeitsplätze betroffen.

### 1.1 Die gemeinsame Umsiedlung

Unter dem Gesichtspunkt der Sozialverträglichkeit ist das Angebot der gemeinsamen Umsiedlung von zentraler Bedeutung.

Die **gemeinsame Umsiedlung** hat zwei Aspekte, einen räumlichen und einen zeitlichen. Der räumliche Aspekt beinhaltet den Umzug an einen bestimmten, abgegrenzten Standort, der zeitliche den Umzug in einem bestimmten Zeitraum. Umsiedlungsstandort und Umsiedlungszeitraum werden im Braunkohlenplan festgelegt.

**Gemeinsame Umsiedlung** ist die Umsiedlung der Bewohner einer Ortschaft an einen von ihnen mitgewählten und mitgestalteten neuen Standort innerhalb eines begrenzten Zeitraumes.

Die Vorteile der gemeinsamen Umsiedlung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der eigentliche Umsiedlungsvorgang wird auf einen relativ kurzen Zeitraum begrenzt.
- Die Dorfgemeinschaft mit ihren Gemeinschaftseinrichtungen, ihren Pfarrgemeinden und Vereinen kann erhalten bleiben.



- Die räumliche Trennung zwischen Verwandten, befreundeten Familien, Vereinsmitgliedern, Spielkameraden usw. wird vermieden oder zeitlich überbrückbar.
- Die Aufteilung der Dorfgemeinschaft in „Frühumsiedler“ und „Nachzügler“ wird so weit wie möglich vermieden.
- Die Lebensfähigkeit des alten Ortes kann bis kurz vor Abschluss der Umsiedlung erhalten werden.
- Die Vertrautheit und eingeübte Hilfeleistung zwischen den Dorfbewohnern kann während der Umsiedlung und beim Aufbau des neuen gemeinsamen Ortes viele Probleme mildern.
- Die Planung für den neuen Standort kann spezifische Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner berücksichtigen, weil sie von vornherein befragt und in die Entwicklung der Konzeption eingebunden werden können.
- Die gegenseitige Bekanntheit und die gemeinsame Geschichte der Umsiedler bieten die Chance, auch am neuen Standort rasch eine gemeinsame Basis und Identität zu finden.
- Betriebe mit örtlichem Einzugsbereich können ihre Kundschaft "mitnehmen".

Das Angebot der gemeinsamen Umsiedlung ist in den vergangenen rund 50 Jahren von der Mehrheit der Umsiedler angenommen worden. Wenn sich auch ein Teil der Bevölkerung erfahrungsgemäß anderweitig orientiert und nicht an der gemeinsamen Umsiedlung teilnimmt, hat sich gleichwohl gezeigt, dass die Beteiligungsquoten ausreichen, um am neuen Standort die alte Dorfgemeinschaft im Wesentlichen zu erhalten und in ihrem Gefüge funktionsfähig und zukunftsfähig zu gestalten.

## 1.2 Wer ist Umsiedler?

Personen, die zu Beginn des jeweiligen Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigte in den Orten innerhalb der Sicherheitslinie des geplanten Tagebaus ansässig sind, gelten als **Umsiedler**.

Der Verlauf der Sicherheitslinie ist im jeweiligen Braunkohlenplan festgelegt.

Umsiedler ist folglich auch derjenige, der nicht an den im Braunkohlenplan festgelegten Umsiedlerstandort zieht.

Für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die Umsiedler sind, gilt ab dem Umsiedlungsbeginn für den selbstgenutzten Teil des Hauses die Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004.

Für Mieter, die Umsiedler sind, gilt ab dem Umsiedlungsbeginn das Mieterhandlungskonzept.

Für Vermieter von Mietobjekten am alten Ort gilt ab Umsiedlungsbeginn ebenfalls das Mieterhandlungskonzept.

Landwirte und Gewerbetreibende können u. a. bereits vor Beginn des Umsiedlungszeitraumes wie Umsiedler behandelt werden.

Umsiedler und Vermieter von Mietobjekten am alten Ort können innerhalb des Umsiedlungszeitraumes jederzeit mit der RWE Power AG (im Folgenden RWE Power genannt) Erwerbsgespräche für ihr Anwesen unter Anwendung der Entschädigungspraxis des Unternehmens aufnehmen.

Die hierzu erforderliche Bestandsaufnahme und anschließende Wertermittlung wird von RWE Power bereits ab einem im jeweiligen Braunkohlenplan definierten Zeitpunkt in Auftrag gegeben, sofern der Umsiedler dies wünscht.

Daraus folgt, dass vor dem Beginn der gemeinsamen Umsiedlung im Grundsatz keine Ankäufe durch RWE Power erfolgen. Dies kann in einzelnen Ausnahmefällen zu nicht beabsichtigten Härten führen. Aus diesem Grunde wurden Härtestellen eingerichtet (s. Kap. 13).

Eigentümer von Mietobjekten am alten Ort werden Umsiedlern gleichgestellt, wenn sie am Umsiedlungsstandort zur Unterbringung von Mietern aus dem alten Ort wieder ein Mietobjekt errichten.

## 2. UMSIEDLUNG IM BRAUNKOHLLENPLANVERFAHREN

Nach dem Landesplanungsgesetz NRW ist eine besondere Braunkohlenplanung durchzuführen. Durchgeführt wird diese Planung von dem dafür eingesetzten Braunkohlenausschuss (BKA).

Der **Braunkohlenausschuss** ist ein Sonderausschuss des Regionalrates des Regierungsbezirks Köln. Der Braunkohlenausschuss hat zwei wesentliche Aufgaben zu erfüllen:

1. Er trifft die sachlichen und verfahrensmäßigen Entscheidungen zur Erarbeitung der Braunkohlenpläne und beschließt deren Aufstellung.
2. Er hat sich laufend von der ordnungsgemäßen Einhaltung der Braunkohlenpläne zu überzeugen und festgestellte Mängel unverzüglich den zuständigen Stellen mitzuteilen.

Der **Braunkohlenausschuss** ist rechtlich der Träger der Braunkohlenplanung und "Herr" des Braunkohlenplanverfahrens. Er prüft insbesondere die zum Entwurf eines Braunkohlenplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen und stellt den Braunkohlenplan auf.

Die Geschäfte des Braunkohlenausschusses werden von der Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 - Geschäftsstelle des Braunkohlenausschusses (wird künftig mit Bezirksregierung bezeichnet) - wahrgenommen.

Dem Braunkohlenausschuss (s. Abb. 1) gehören derzeit 40 stimmberechtigte Mitglieder an, wobei zwischen

- Kommunalen Bank (15 Mitglieder),
- Regionalen Bank (15 Mitglieder),
- und Funktionalen Bank (10 Mitglieder)

unterschieden wird.

Die Mitglieder der **Kommunalen Bank** stammen aus den ganz oder zum Teil im Braunkohlenplangebiet liegenden Gemeinden; sie werden von den Vertretungen der Kreise und Kreisfreien Städte gewählt.

Die Mitglieder der **Regionalen Bank** sollen nicht im Braunkohlenplangebiet ansässig sein und sind gleichzeitig Mitglieder der Regionalräte Köln oder Düsseldorf; sie werden von diesen in den Braunkohlenausschuss berufen.

## Braunkohlenausschuss

### Mitglieder

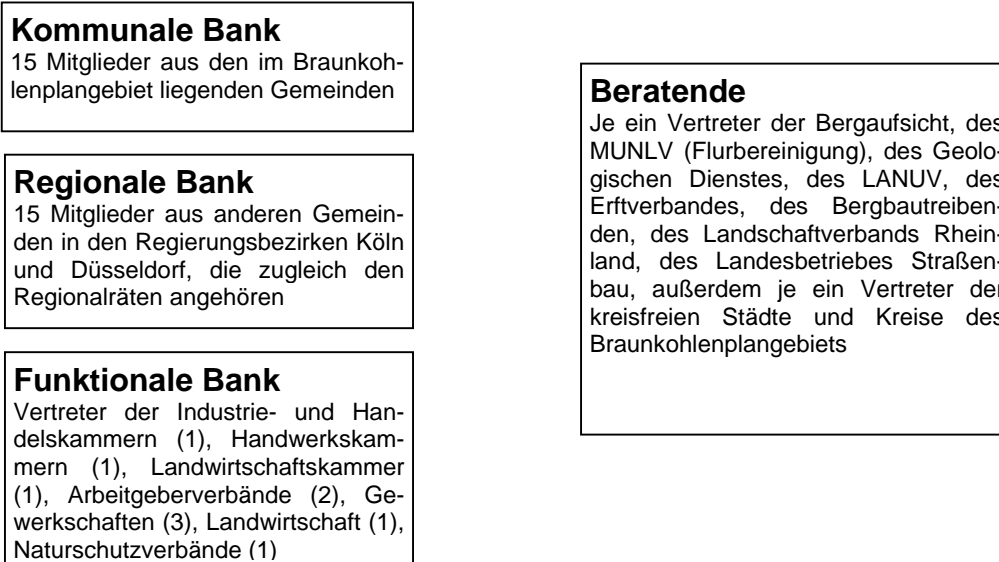


Abb. 1: Zusammensetzung des Braunkohlenausschusses

Die Mitglieder der **Funktionalen Bank** vertreten Kammern, Verbände und Gewerkschaften; sie werden vom Regionalrat Köln auf Vorschlag der vertretenen Stellen berufen (s. Abb. 1: Zusammensetzung des Braunkohlenausschusses).

Darüber hinaus nehmen an den Sitzungen des Braunkohlenausschusses die Vertreter bestimmter Fachbehörden und anderer Stellen mit beratender Befugnis teil.

Die vom Braunkohlenausschuss zu erarbeitenden und aufzustellenden **Braunkohlenpläne** legen auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und von Landesentwicklungsplänen so-

**Braunkohlenpläne** sind spezielle Regionalpläne, die der Lösung der besonderen Problematik des Braunkohlentagebaues im Rheinischen Braunkohlenrevier dienen. Sie sind sonderfallbezogene Ergänzungen des Gebietsentwicklungsplanes.

wie in Abstimmung mit den Gebietsentwicklungsplänen im Braunkohlenplangebiet Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, soweit es für eine geordnete Braunkohlenplanung erforderlich ist.

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen Braunkohlenplänen, die ein Ab-

bauvorhaben betreffen und Braunkohlenplänen, die die Darstellung von Umsiedlungsorten zum Gegenstand haben.

In **Braunkohlenplänen, die ein Abbauvorhaben** betreffen, wird insbesondere festgelegt,

- wie weit sich der Tagebau räumlich erstreckt,
- wie nachteilige Folgen des Tagebaus (z. B. für den Wasser- und Naturhaushalt, Immissionen) vermieden bzw. gemindert werden,
- zu welchen Zeitpunkten Straßen vom Abbau erfasst und wie die Verkehrsbeziehungen aufrechterhalten werden,
- wie das Abbaugbiet rekultiviert wird.

Darüber hinaus ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine Umweltprüfung durchzuführen.

In **Braunkohlenplänen, die die Darstellung von Umsiedlungsstandorten** (s. Abb. 2) zum Gegenstand haben, erfolgt insbesondere die Festlegung

- der umzusiedelnden Ortschaften,
- der Umsiedlungsfläche,
- des Umsiedlungszeitraums,
- ergänzender Regelungen, u. a. für die Umsiedlung von Mietern sowie landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben.

Des Weiteren ist eine Sozialverträglichkeitsprüfung (SVP) und ebenfalls eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen.

In der Praxis können Braunkohlenpläne, die ein Abbauvorhaben betreffen, zugleich Braunkohlenpläne sein, die die Darstellung von Umsiedlungsorten zum Gegenstand haben. Dies ist dann der Fall, wenn es Orte im Abbaugbiet gibt, die innerhalb eines Zeitraumes von ca. 15 Jahren ab Beginn der planerischen Arbeiten bergbaulich in Anspruch genommen werden sollen.

So regeln die Braunkohlenpläne Inden II und Garzweiler II neben dem Abbaugeschehen auch die Umsiedlung der Orte Inden und Altdorf bzw. Otzenrath/ Spenrath und Holz. Für die übrigen Orte, die erst später vom Tagebau erreicht werden, werden zeitgerecht gesonderte Braunkohlenpläne erarbeitet, die ausschließlich das dann anstehende ortsspezifische Umsiedlungsgeschehen regeln.

<b>VORBEREITUNG</b>	<p style="text-align: center;"><b>BRAUNKOHLENAUSSCHUSS</b></p> <p>Der Bezirksplanungsbehörde Köln mit der Erstellung eines Vorentwurfs für einen Braunkohlenplan als Folge der vorgesehenen bergbaulichen Inanspruchnahme eines Ortes. Die Bezirksplanungsbehörde erörtert mit dem Bergbaubetreibenden Gegenstand, Umfang und Methode der Sozialverträglichkeitsprüfung und unterrichtet ihn über den voraussichtlichen Untersuchungsrahmen. Die Bezirksplanungsbehörde prüft Suchräume für Umsiedlungsstandorte unter öffentlich-rechtlichen Aspekten. Für verbleibende Suchräume legt die Bezirksplanungsbehörde auf der Grundlage einer Beteiligung den Untersuchungsumfang der durchzuführenden Umweltprüfung und den Detaillierungsgrad des zu erstellenden Umweltberichts fest (§ 45 Abs. 6 i.V.m. § 15 Abs. 3 LPIG). Der Bergbaubetreibende legt die Angaben zur Prüfung der Sozialverträglichkeit (SVP) und zur Umweltprüfung (UP) vor. Die möglichen Standorte sind Gegenstand eines Bürgerentscheids. Die Bezirksplanungsbehörde erstellt den Vorentwurf eines Braunkohlenplanes, der eine vorläufige Umweltprüfung enthält. Der Braunkohlenausschuss beschließt die Erarbeitung des Braunkohlenplanes, der <u>Planvorentwurf</u> wird damit zum <u>Planentwurf</u>.</p>	
<b>ERARBEITUNG</b>	<p>Versand des Planentwurfs mit vorläufiger Umweltprüfung sowie der SVP- und UP-Angaben an Beteiligte; Anregungen von Beteiligten; Erörterung der Anregungen mit Beteiligten. (§ 46 Abs. 1 LPIG)</p>	<p>Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit vorläufiger Umweltprüfung sowie der SVP- und UP-Angaben in betroffenen Gemeinden; Anregungen von jedermann. (§ 46 Abs. 3 LPIG)</p>
	<p>Die Bezirksplanungsbehörde schließt die Umweltprüfung ab und ergänzt den Planentwurf um eine Bewertung hinsichtlich der Sozialverträglichkeit.</p>	
<b>AUFSTELLUNG</b>	<p>Dem Braunkohlenausschuss wird über das Ergebnis der Erörterung mit den Beteiligten von der Bezirksplanungsbehörde berichtet. Außerdem unterrichtet die Bezirksplanungsbehörde den Braunkohlenausschuss über alle vorgebrachten Anregungen aufgrund der öffentlichen Auslegung. Der Braunkohlenausschuss prüft alle Anregungen und entscheidet unter Berücksichtigung der Umweltprüfung und der Bewertung hinsichtlich der Sozialverträglichkeit über die Aufstellung des Braunkohlenplanes. Der Regionalrat nimmt zur Vereinbarkeit des Braunkohlenplanes mit dem Regionalplan Stellung; außerdem hat die Benehmensherstellung mit dem Erftverband zu erfolgen.</p>	
<b>GENEHMIGUNG</b>	<p>Die Landesplanungsbehörde entscheidet über die Genehmigung des Braunkohlenplanes im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Landesministerien und im Benehmen mit dem zuständigen Landtagsausschuss nach Maßgabe des § 47 Abs. 2 LPIG. Die Genehmigung wird im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Der Plan wird zur Einsicht für jedermann niedergelegt (§ 47 Abs. 3 Satz 2 LPIG).</p>	

Abb. 2: Erstellung eines Braunkohlenplanes Umsiedlung

Das **Braunkohlenplanverfahren** läuft in vier Schritten ab:

- Vorbereitung,
- Erarbeitung,
- Aufstellung und
- Genehmigung.

In der Vorbereitungsphase von Braunkohlenplänen, die das Umsiedlungsgeschehen regeln, hat der Bergbautreibende u. a. bestimmte Angaben zur Umweltprüfung und zur Prüfung der Sozialverträglichkeit vorzulegen. Darin sind auch - auf der Grundlage hierfür durchgeführter örtlicher Erhebungen - die Sozial- und Infrastruktur der Orte vor der Umsiedlung, die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Umsiedlung und die Lösungsansätze zur Vermeidung oder Minderung der Auswirkungen vorzulegen.

Unter Berücksichtigung dieser Angaben erfolgt die Erstellung eines **Planvorentwurfes** durch die Bezirksregierung Köln im Auftrag des Braunkohlenausschusses. In dieser Phase werden die Bürger insoweit einbezogen, als die Bezirksregierung im Zusammenhang mit der Suche nach einem Standort für die gemeinsame Umsiedlung Bürgerinformationsveranstaltungen und Bürgerbefragungen durchführt (Näheres s. Kap. 3). Bei der Festlegung des Umsiedlungsstandortes für das weitere Braunkohlenplanverfahren ist das so erlangte Bürgervotum maßgeblich.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes befindet der Braunkohlenausschuss, in der Regel nach Vorberatung eines Arbeitskreises, über die Einleitung des Erarbeitungsverfahrens. Mit dem Erarbeitungsbeschluss wird der Planvorentwurf zum Planentwurf.

Der **Planentwurf** wird an die betroffenen Behörden und Stellen versandt, um diesen die Möglichkeit zu geben, Anregungen vorzubringen.

Darüber hinaus kann sich zu diesem Zeitpunkt **jeder** zu dem Braunkohlenplanentwurf äußern; der Planentwurf wird in den betroffenen Gemeinden öffentlich ausgelegt.

Jede Anregung kommt zur Prüfung in den Braunkohlenausschuss.

Nach Abschluss des Erarbeitungsverfahrens entscheidet der Braunkohlenausschuss über die Aufstellung des Braunkohlenplanes und legt den

---

**aufgestellten Plan** der Landesplanungsbehörde (Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie) zur Genehmigung vor.

Die **Genehmigung** der Braunkohlenpläne ist gemäß Landesplanungsgesetz (s. Materialienband) nur zu erteilen, wenn sie den Erfordernissen einer langfristigen Energieversorgung entsprechen und die Erfordernisse der sozialen Belange der von Braunkohlentagebau Betroffenen und des Umweltschutzes angemessen berücksichtigen.



### 3. ABLAUF DER GEMEINSAMEN UMSIEDLUNG

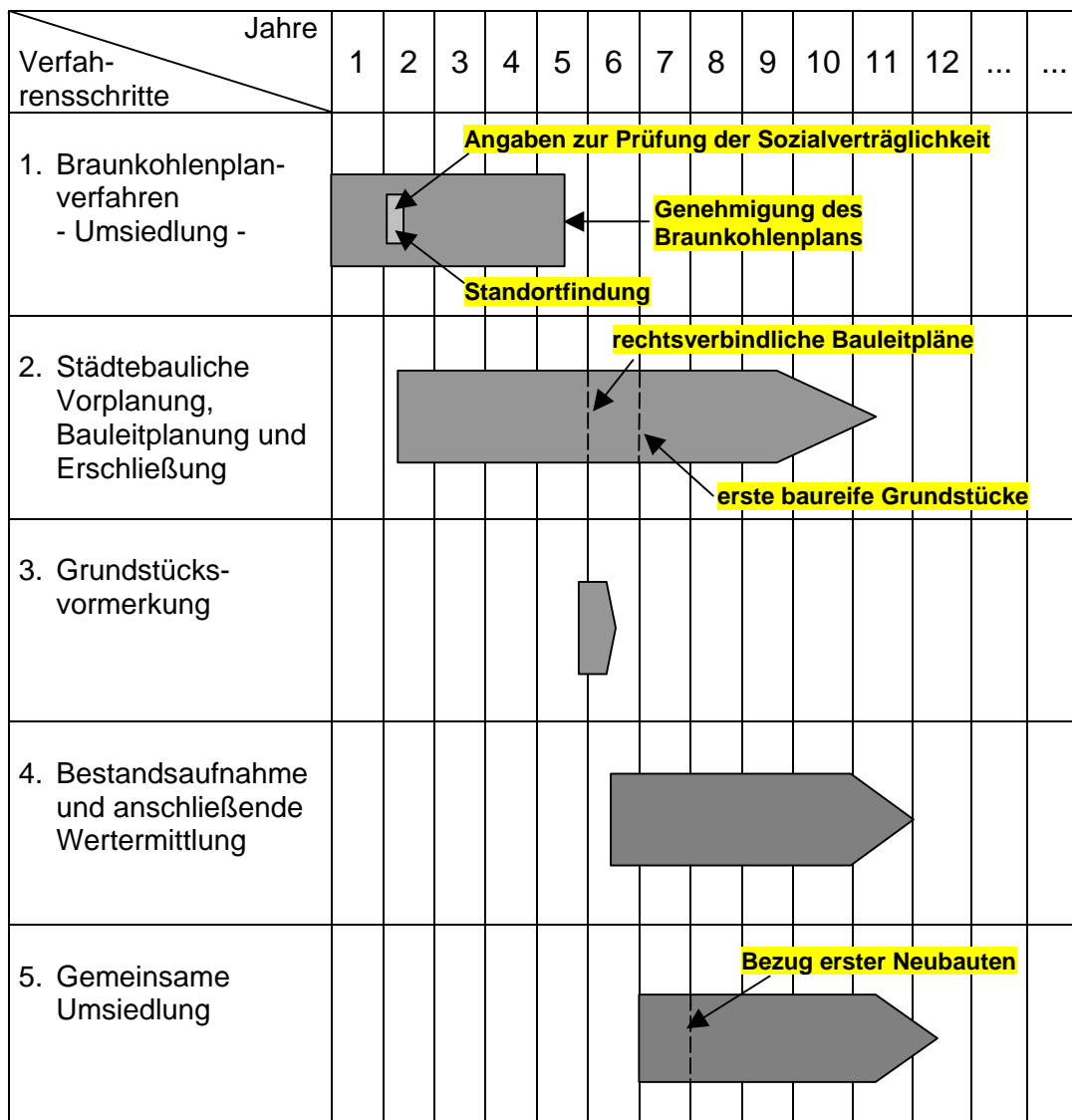


Abb. 3: Übersicht zum Ablauf des Umsiedlungsverfahrens

#### 3.1 Zeitlicher Ablauf im Überblick

Erfahrungsgemäß wird für eine gemeinsame Umsiedlung ein Zeitraum von ca. 9 Jahren benötigt. Davor liegen etwa 6 Jahre für die planerische Vorbereitung.

- In der ersten Phase erfolgt die Festlegung der landesplanerischen Rahmenbedingungen für die jeweilige Umsiedlung in dem unter Kapitel 2 geschilderten **Braunkohlenplanverfahren**, das von der Bezirksregierung Köln durchgeführt wird (Verfahrensschritt 1). In diesem Verfahren erfolgt insbesondere die Festlegung von Lage und Größe des neuen Standortes (Umsiedlungsstandort).

- Der nach Lage und Größe bestimmte Umsiedlungsstandort wird durch die **Bauleitplanung** städtebaulich konkretisiert (Verfahrensschritt 2). Zuständig hierfür ist die Gemeinde, in der sich der Umsiedlungsstandort befindet. Die Gemeinde zieht für diese Arbeiten in aller Regel ein externes Planungsbüro hinzu.  
Die Erschließung des Umsiedlungsstandortes erfolgt ebenfalls durch die Gemeinde, die damit externe Unternehmen beauftragt. Die Umsiedlung zum neuen Ort kann beginnen, sobald dort baureife Grundstücke zur Verfügung stehen.
- Mit Beginn der **Grundstücksvormerkung** im Vorfeld der gemeinsamen Umsiedlung ist die Liegenschafts- und Umsiedlungsabteilung der RWE Power AG, im nachfolgenden RWE Power genannt, Ansprechpartner der Bürger für die Veräußerung ihres Anwesens und den Erwerb des neuen Grundstücks am Umsiedlungsstandort (Verfahrensschritt 3). Sobald die Bauleitpläne der Gemeinde genehmigungsreif vorliegen, erfolgt die Grundstücksvormerkung. Hier trifft der Umsiedler durch Auswahl seines neuen Grundstücks eine konkrete Entscheidung zur eigenen Umsiedlung.
- Zur Erstellung der **Bestandsaufnahme und der anschließenden Wertermittlung** sollte sich der Umsiedler ebenfalls an RWE Power wenden.
- Die ersten Bestandsaufnahmen und anschließenden Wertermittlungen können im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Beginn der **gemeinsamen Umsiedlung** erfolgen. Beide Zeitpunkte sind dem jeweiligen Braunkohlenplan zu entnehmen.

Der Beginn der gemeinsamen Umsiedlung liegt ca. 9 Jahre - dem Umsiedlungszeitraum - vor der bergbaulichen Inanspruchnahme des Ortes. Grundsätzlich geht es darum, genügend Zeit für die zu treffenden Entscheidungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen zu belassen, ohne dass der Sozialzusammenhang abreißt. Der jeweilige Braunkohlenplan legt den Umsiedlungsbeginn und Umsiedlungszeitraum in einem Ziel konkret fest.

Die Rahmenbedingungen der Umsiedlung werden in verschiedenen Planverfahren umgesetzt.

### 3.2 Standortfindung

Eine entscheidende Voraussetzung für die gemeinsame Umsiedlung an einen Umsiedlungsstandort ist, dass dieser von der Mehrheit der umzusiedelnden Bevölkerung getragen wird. Aus diesem Grunde müssen in ein Verfahren zur **Standortfindung**, das von der Bezirksregierung durchgeführt wird, die örtlichen Besonderheiten, die genehmigungsrechtlichen Anforderungen und die Erfahrungen aus neueren Umsiedlungen ebenso Berücksichtigung finden, wie die Ansprüche der Bürger an Information und Mitwirkung.

Die Heimatgemeinde macht unter Einbeziehung der Bürger Vorschläge für Umsiedlungsstandorte, wobei für die Auswahl eines geeigneten, attraktiven Umsiedlungsstandortes insbesondere folgendes zu berücksichtigen ist:

- Übereinstimmung mit landesplanerischen Vorgaben (z. B. Zuordnung zu allgemeinen Siedlungsbereichen; Schonung freier, schützenswerter Landschaftsräume),
- Akzeptanz durch die Umsiedler unter Berücksichtigung z. B. lokaler Bindungen und Orientierungen, der Nähe zum bisherigen Standort, Erreichbarkeit der Arbeitsplätze, Schulen und anderen Infrastruktureinrichtungen,
- erschließungs- und entwässerungstechnische Eignung (Verkehrsanbindung, Baugrund, Topographie, Vorfluter),
- städtebauliche Eignung unter Berücksichtigung der Lage außerhalb tektonischer Störzonen und möglichst außerhalb von Auegebieten,
- Lage außerhalb flächenwirksamer Restriktionen (Wasserschutzzonen, Denkmalschutzbereiche etc.), Immissionen (Staub und Lärm),
- Lage im bisherigen Gemeindegebiet,
- Eignung unter Berücksichtigung lokaler ökologischer Belange,
- Lage möglichst außerhalb abbauwürdiger Braunkohlenlagerstätten zur Vermeidung einer weiteren Umsiedlung.

Diese Anforderungen sind bei der Standortfindung gegeneinander und untereinander abzuwägen, d.h. es muss geprüft werden, ob hinreichende Gründe vorliegen, ggf. einen Belang hinter den anderen zurückstehen zu lassen.

Die möglichen Standorte werden in **Bürgerversammlungen** vorgestellt. Den Bürgern wird Gelegenheit zur Meinungsäußerung gegeben. Die Bürgerversammlung wird unter der Leitung der Bezirksregierung Köln als Geschäftsstelle des Braunkohlenausschusses durchgeführt.

Als nächster Schritt wird ein **Bürgerentscheid** in Form einer Haushaltsbefragung oder einer Wahl durch die betroffenen Einwohner herbeigeführt. Der von der Mehrheit der Befragten benannte Standort ist der **gemeinsame Umsiedlungsstandort**.

In einer **anschließenden Haushaltsbefragung** wird dann die Bereitschaft der Haushalte ermittelt werden, ob sie an den nunmehr festliegenden Standort ziehen werden. Außerdem werden die Vorstellungen zur künftigen Grundstücksgröße und zum geplanten Bauvorhaben erfragt. Auf dieser Grundlage wird die erforderliche Größe des Umsiedlungsstandortes ermittelt werden. Ggf. wird auch nach den Gründen für eine Nichtteilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung und nach dem neuen Wohnort gefragt.

Bei der Befragung wird in Kauf genommen, dass die Antworten der Umsiedler für diese unverbindlich sind und sich die Wünsche im Laufe der Zeit ändern können. Die Erfahrung hat gezeigt, dass trotz Verschiebungen am Ende einer Umsiedlung sich die Ergebnisse in ihren absoluten Zahlen bestätigen.

Die Befragung wird vertraulich in Interviewform in allen Haushalten durchgeführt. Die Auswertung erfolgt anonym. Die zusammengefassten Ergebnisse werden veröffentlicht.

Anhand der genannten Grundstückswünsche wird unter Berücksichtigung der enteignungsrechtlichen Grundlagen (§ 48 Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz - EEG NRW, s. Kasten) der private Flächenbedarf am neuen Ort ermittelt. Hinzu gerechnet werden die erforderlichen Flächen für Gemein-

bedarfseinrichtungen, Erschließungsflächen sowie Flächen für öffentliches Grün bzw. Flächen zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Land-

**§48 EEG NRW**

(1) Der Enteignungsantragsteller ermittelt für Umsiedlungen, die nach den auf Grund des Landesplanungsgesetzes genehmigten Braunkohlenplänen erforderlich werden, den notwendigen Flächenbedarf. Der Bedarf an Flächen ist nach Maßgabe der bisherigen Wohn- und Infrastruktur sowie Siedlungsdichte in der umzusiedelnden Ortschaft, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung der Umsiedlungsfläche zu ermitteln.

schaft.

Auf der Grundlage der Ergebnisse werden die Lage und Größe des Umsiedlungsstandortes im Braunkohlenplan festgelegt.

Danach erwirbt RWE Power die Fläche für den neuen Umsiedlungsstandort.

### 3.3 Planung und Gestaltung des Umsiedlungsstandortes

Zeitgleich wird die konkrete Planung des neuen Ortes von der zuständigen Gemeinde aufgenommen und ein Bebauungsplan erarbeitet. Das dafür von der Gemeinde durchzuführende Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der **Bebauungsplan** regelt u. a.

- wie der neue Ort durch Straßen, Wege und Plätze erschlossen wird,
- wie der neue Ort in Flächen für die Wohnbebauung (Einzelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) bzw. für gewerbliche Nutzungen eingeteilt wird,
- wo im neuen Ort das Dorfzentrum, Gemeinschaftseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen sowie sonstige Anlagen platziert werden können.

Damit die Wünsche der Umsiedler soweit wie möglich berücksichtigt werden können, ist es wichtig, dass sich die Umsiedler bei der Gestaltung des neuen Standortes aktiv einbringen. Die erste Gelegenheit dazu bietet nach dem Baugesetzbuch die vorgesehene **öffentliche Unterrichtung** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen. Den Bürgern ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

An die öffentliche Unterrichtung schließt sich die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes an, den die Gemeinde - in aller Regel in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro - ausarbeitet. Die öffentliche Auslegung dauert einen Monat. Während dieser Zeit kann jeder Bürger Anregungen vorbringen.

Ort und Dauer der Auslegung werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gegeben (z. B. in den Tageszeitungen oder in den Mitteilungsblättern der Gemeinde).

Außer den Bürgern werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, an der Planung beteiligt. Die Gemeinde holt deren Stellungnahme ein.

Nach den Erfahrungen aus den bisherigen Umsiedlungen hat sich im Sinne einer grundlegenden Bürgerbeteiligung bewährt, wenn die Gemeinde über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende, auf die Belange der Umsiedler zugeschnittene **Informations- und Mitwirkungsangebote** unterbreitet. Dazu gehört auch, dass die betroffenen Bürger das neue Ortsbild mitgestalten können und in die gemeindlichen Entscheidungen einbezogen sind.

Nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander entscheidet schließlich der Rat, wie der Bebauungsplan endgültig aussehen soll.

Alle Sitzungen des Rates, wie auch die Sitzungen der mit dem Bebauungsplan befassten Ausschüsse sind öffentlich.

Sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, beginnt die Gemeinde mit der **Erschließung** des neuen Baugebietes.

### 3.4 Grundstückswahl

Auf der Grundlage des **Bebauungsplanentwurfs** können sich die betroffenen Umsiedler - orientiert an der Lage und Größe des bisherigen Grundstücks - ein passendes Grundstück aussuchen und sich dafür bewerben. Hierzu erhält jeder Umsiedler von RWE Power in Zusammenarbeit mit der Gemeinde einen **Vormerkplan** mit Erläuterungen zu Größe, Maß und Art der baulichen Nutzung sowie Besonderheiten eines jeden Grundstücks.

Für die **Grundstücksbewerbung** steht ein ausreichender Zeitraum zur Verfügung. Im Rahmen der Vormerkaktion wird auch der Bedarf nach besonderen Wohnformen (Eigentumswohnungen, Mehrgenerationenhaus, Betreutes Wohnen, Kleintierhaltung, Gewerbe) erfragt.

Vermieter werden nach ihren Plänen zur Wiedererrichtung von Mietwohnungen befragt.

Dabei ist nicht entscheidend, wer als erster gekommen ist. Die Auswertung erfolgt erst nach Rücklauf sämtlicher Reservierungswünsche. Bei mehreren Vormerkungen für ein Grundstück wird in gemeinsamen Gesprächen zwischen Umsiedler und RWE Power sowie in Zusammenarbeit mit der Gemeinde die endgültige Zuteilung geklärt.

Auch bestehende oder neu gewünschte Nachbarschaften werden soweit wie möglich berücksichtigt.

Steht der jeweiligen Bewerbung nichts entgegen, erhält der Bewerber von RWE Power schriftlich die Bestätigung, dass das jeweilige Grundstück für ihn vorgemerkt ist. Das vorgemerkte Grundstück wird so lange für den Umsiedler vorgehalten, bis das Grundstück im Rahmen der Kaufverhandlung übertragen wird oder der Erwerb des alten Anwesens auf Wunsch des Umsiedlers ohne Übertragung des Ersatzgrundstückes erfolgt ist oder der Umsiedler ausdrücklich von der Vormerkung zurücktritt.

Um auch für **Mieter** sicherzustellen, dass sie in der Umsiedlung wieder eine neue bedarfsgerechte Wohnung am Umsiedlungsstandort erhalten, werden die Mieter ebenfalls über ihren künftigen Wohnbedarf befragt.

Sollten Mieter Interesse am Erwerb eines Grundstücks am Umsiedlungsstandort haben, so erfolgt die Grundstücksvormerkung aus rechtlichen Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt. Mieter können nur Grundstücke erhalten, wenn alle Flächen am Umsiedlungsstandort von RWE Power **freihändig** - d.h. ohne Enteignung - erworben wurden. Zudem kann ein Grundstück an Mieter erst vergeben werden, wenn die Ansprüche der Eigentümer bebauter Grundstücke berücksichtigt sind.

## 4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

In folgendem Kapitel sollen die Grundbegriffe für die Wertermittlung erläutert werden. Die Wertermittlung stellt die wesentliche Grundlage für das Kaufpreisangebot der RWE Power für ihre Immobilie dar.

Nach dem **Bundesberggesetz** hat der Umsiedler einen Anspruch auf die Entschädigung des **Verkehrswertes** (s. Kap. 4.6) und von Folgekosten.

Der <b>Verkehrswert</b> ist im Bundesberggesetz (§ 85 Abs. 2) wie folgt definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre
---

RWE Power ist aufgrund des Bundesberggesetzes verpflichtet, sich ernsthaft um den Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen zu bemühen. Die Angebote müssen deshalb so bemessen sein, dass an anderer Stelle ein vergleichbares Objekt erworben werden kann. Im Bundesberggesetz ist hierzu geregelt, dass RWE Power den Verkehrswert und Folgekosten zu entschädigen hat.

**Folgekosten** sind Umzugskosten, Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse und Aufwendungen (s. Kap. 5.2).

Im Umsiedlungszeitraum bietet die RWE Power Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern, die Umsiedler sind, für den selbstgenutzten Teil des Hauses, eine **besondere Entschädigungspraxis** im Falle einer einvernehmlichen Regelung an.

Diese Entschädigungspraxis basiert auf der Entschädigungserklärung der RWE Power vom 3.02.2004 und beinhaltet über die gesetzliche Verpflichtung hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen; hinzu kommen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort (s. Kap. 5).



## 4.1 Wertermittlungsverfahren

Nach dem Bundesberggesetz sind für die Ermittlung des Verkehrswertes die folgenden Vorschriften anzuwenden:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung, s. Materialienband)
- Richtlinie für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien, s. Materialienband).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes gibt es drei gebräuchliche Verfahren:

- **Vergleichswertverfahren**  
wird in der Regel zur Ermittlung des Bodenwertes angewandt
- **Ertragswertverfahren**  
wird bei der Wertermittlung von Miet- und Geschäftshäusern aber auch bei gewerblichen Immobilien angewandt. Der Ertragswert wird nach dem heutigen Wert der künftigen nachhaltig erzielbaren Erträge unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt
- **Sachwertverfahren**  
wird für eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser angewandt

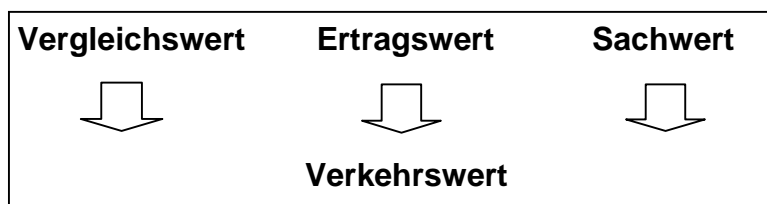


Abb. 4: Verkehrswert

## 4.2 Sachwertverfahren

Im Folgenden wird das **Sachwertverfahren** ausführlicher erläutert. Dieses Verfahren wird vorwiegend bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewandt und somit für den überwiegenden Teil der Umsiedler relevant sein.

**Der Sachwert umfasst den Bodenwert (s. Kap. 4.2.1) und den Wert der baulichen Anlagen (s. Kap. 4.2.2) sowie ggf. den Wert der sonsti-**

**gen Anlagen (s. Kap. 4.2.3).**

<b>Sachwertverfahren</b>		
<b>Bodenwert</b>	und	<b>Wert der baulichen Anlagen</b>
Zustand und Entwicklung von Grund und Boden		Herstellungswert (incl. Baunebenkosten)
Art und Maß baulicher Nutzung		Wertminderung wegen Alters
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen		Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände
Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks		
Lagemerkmale		

Abb. 5: Sachwertverfahren gem. Wertermittlungsrichtlinien 2006

**4.2.1 Bodenwert**

Nach den Wertermittlungsrichtlinien ist der **Bodenwert** grundsätzlich durch Preisvergleich (Vergleichswertverfahren) zu ermitteln, wobei auch Richtwerte herangezogen werden können. Wertbeeinflussende Umstände sind regelmäßig zu berücksichtigen; das sind Zustand und Entwicklung, Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die Eigenschaften des Grundstücks sowie die Lagemerkmale.

Der Entwicklungszustand ist für den Bodenwert von besonderer Bedeutung. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um

- **baureifes Land,**
  - **Rohbauland,**
  - **Bauerwartungsland oder**
  - **Flächen der Land- und Forstwirtschaft**
- handelt.

Bei **baureifem Land** handelt es sich um Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist. In Zweifelsfragen bringt eine Bauvoranfrage bei der Gemeinde Klarheit.

**Rohbauland** sind Flächen, die aufgrund ihrer Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) oder innerhalb bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bei **Bauerwartungsland** handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

**Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

- von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
- die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die **Bewertung der Grundstücke** erfolgt auf der Grundlage sog. Bodenrichtwerte. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Das Richtwertgrundstück für Wohnbauland hat z. B. gem. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg folgende Eigenschaften:

Erschlossene Baugrundstücke in reinen und allgemeinen Wohngebieten mit 1-2 geschossiger Bebauung und 35 m Grundstückstiefe bei rechteckigem Grundstückszuschnitt.

Im Richtwert sind in aller Regel die Erschließungskosten gem. BauGB und KAG enthalten.

#### 4.2.2 Wert der baulichen Anlagen

Maßgebend für die Berechnung der **baulichen Anlagen** sind

- **der Herstellungswert einschließlich der Baunebenkosten,**
- **die Wertminderung wegen Alters,**
- **die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden,**
- **sonstige wertbeeinflussende Umstände,**

Der **Herstellungswert** ist aus den Normalherstellungskosten zu ermitteln. Hierfür werden i.d.R. aus der in der Bestandsaufnahme ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) durch Multiplikation mit dem der Bauart und Bauweise entsprechenden durchschnittlichen Flächenpreis (Euro/m<sup>2</sup>) die Kosten errechnet; frühere Ermittlungen nahmen die Multiplikation mit der Anzahl der Kubikmeter umbauten Raumes (Euro/m<sup>3</sup>) vor. Die Normalherstellungskosten können bei relativ neuen Häusern über die Rechnungen des Bauunternehmers ermittelt werden. Die Bruttogrundfläche entnimmt der Sachverständige der Bestandsaufnahme.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die **Baunebenkosten**. Das sind insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung (Honorare für Architekt, Statiker, Fachingenieure), behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie die Kosten für die Beschaffung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung. Sie hängen von der Höhe der Bausumme und dem Schwierigkeitsgrad des Gebäudes ab. Die Baunebenkosten betragen für ein Wohnhaus üblicherweise ca. 15 % der Herstellungskosten; bei größeren Bauvorhaben sind die Baunebenkosten tendenziell niedriger, es sei denn, es bestehen besondere Anforderungen.

Der **Herstellungswert** ist nach den Verhältnissen des Einzelfalls gemäß Wertermittlungsrichtlinien anzupassen durch **die Wertminderung wegen Alters, wegen Baumängeln und Bauschäden sowie durch die Be-**

**rücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände.**

Im Regelfall kommt bei gut erhaltenen Wohngebäuden im Wesentlichen die Altersabschreibung zum Tragen.

**- Wertminderung wegen Alters**

Die Nutzungsdauer z. B. eines Wohngebäudes wird in der Regel mit 80-100 Jahre angenommen. Die inzwischen vergangenen Jahre führen zu einer Alterswertminderung gemäß der Wertermittlungs-Richtlinie. Besondere Verhältnisse können die Restnutzungsdauer beeinflussen, wie z. B. umfangreiche Instandsetzungs-, Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen. Wegen der dann verlängerten Restnutzungsdauer ist die Wertminderung wegen Alters entsprechend zu verringern.

**- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden**

Baumängel entstehen während der Bauzeit, dazu gehören z. B. mangelnde Isolierung, unzureichende Baustoffe.

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung infolge äußerer Einwirkungen, dazu gehören z. B. vernachlässigte Instandhaltung, Wasserschäden etc.

**- Sonstige wertbeeinflussende Umstände**

Sonstige den Wert beeinflussende Umstände, die bisher nicht erfasst oder berücksichtigt worden sind, sind durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Es kommen insbesondere in Betracht wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung.

**• Wirtschaftliche Wertminderung**

Für eine wirtschaftliche Wertminderung kommen folgende Umstände in Betracht: zeitbedingte oder zweckbedingte Baugestaltung, unorganischer Aufbau und Grundriss des Gebäudes, unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und zueinander, Strukturänderung, Zweckentfremdung, nicht mehr gewährleistete Funktionserfüllung auf Grund Gestaltung und Alters der Gebäude, wirtschaftliche Überalterung (allgemeine Nutzungsmöglichkeit).

- **Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger bzw. lagetypischer Nutzung**
- **Geringer Wert der baulichen Anlagen**  
Sind im Einzelfall die baulichen Anlagen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar, dann ist der Sachwert des Grundstücks gleich dem Bodenwert vermindert um die Freilegungskosten.

#### 4.2.3 Wert der sonstigen Anlagen

Der Wert der sonstigen Anlagen, wie außergewöhnlicher und nicht ortsüblicher Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks ist nur dann gesondert zu ermitteln, soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (s. Kap. 5.1.4 und Kap. 6.2).

#### 4.3 Verkehrswert

Um vom Sachwert zum **Verkehrswert** zu gelangen, ist die Lage auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen. In Form von Zu- oder Abschlägen wird eine **Marktanpassung** vorgenommen.

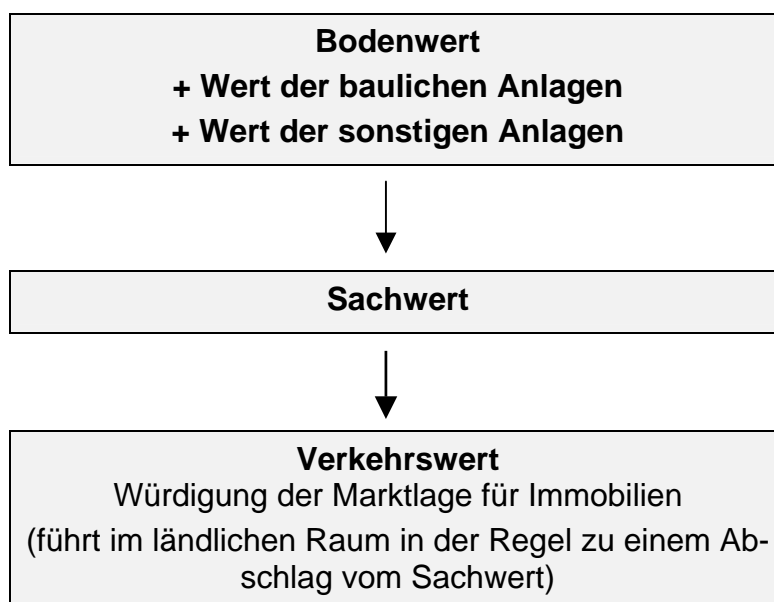


Abb. 6: Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren

So kann es z. B. in ländlichen Gegenden mit geringer Nachfrage zu Abschlägen und in Großstadtlagen bei großer Nachfrage zu Zuschlägen kommen.

Auch sind Zu- und Abschläge nach Regionen und Art des Verkaufsobjekts unterschiedlich. Eine Beeinflussung durch den bevorstehenden Braunkohlentagebau bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt. Es wird der Preis ermittelt, der für das betreffende Objekt gezahlt würde, wenn ein **ungestörter Markt** bestünde.

Damit ist das Wertermittlungsverfahren für Grundstücke und Gebäude vereinfacht dargestellt.

Die Berechnungen im Wertermittlungsgutachten sind allgemein verständlich zu begründen und bei Bedarf vom Gutachter zu erläutern.

Das Wertermittlungsgutachten stellt die Grundlage für die Entschädigung der RWE Power dar.

## 5. ENTSCHÄDIGUNGSPRAXIS RWE POWER

Im Umsiedlungszeitraum bietet die RWE Power Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern, die Umsiedler sind, für den selbstgenutzten Teil des Hauses, eine **besondere Entschädigungspraxis** im Falle einer einvernehmlichen Regelung an. Diese Entschädigungspraxis basiert auf der Entschädigungserklärung der RWE Power vom 03.02.2004 und beinhaltet über die gesetzliche Verpflichtung des Verkehrswertes (s. Kap. 4) hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen; hinzu kommen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort.

Mit der besonderen **Entschädigungspraxis** von RWE Power soll für den Fall einer einvernehmlichen Regelung, bezogen auf die Substanz am alten Ort, erreicht werden, dass die Umsiedler mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den später noch näher zu erläuternden Zulagen ein dem Altanwesen strukturell vergleichbares Neuanwesen - evtl. mit einer vertretbaren Eigenbeteiligung - errichten können.

Eine Eigenbeteiligung ist insofern vertretbar, als für den Umsiedler bei Errichtung eines Neubaus künftig geringere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten anfallen, ihm Renovierungen und Modernisierungsaufwendungen erspart bleiben und eine standardbedingte Wertverbesserung eintritt.

Bevor im Folgenden die Entschädigungspraxis von RWE Power dargestellt wird, sei ergänzend auf die von der Bezirksregierung Köln erstellte "**Checkliste für Umsiedler**" hingewiesen, die in vier Versionen vorliegt: als Checkliste für **Eigentümer**, für **Mieter**, für **Gewerbetreibende** und für **Landwirte**.

In der Checkliste wird in Kurzform - durch Fragen und Hinweise - auf die Gesichtspunkte aufmerksam gemacht, die für die im Zusammenhang mit der Umsiedlung zu treffenden Entscheidungen und für die Entschädigungsverhandlungen mit RWE Power von Bedeutung sind.

Basis für die Entschädigungsermittlung ist nach den rechtlichen Bestimmungen des Bundesberggesetzes der Verkehrswert.

Ein wichtiges Ziel im Rahmen der Umsiedlung ist, dass die Vermögenssubstanz der Umsiedler zumindest erhalten werden soll.



Hier sind besonders

- das Grundstück und dessen Qualität (insbesondere Größe, Lage, Zugschnitt, bauliche Nutzbarkeit) sowie
- die Aufbauten und deren Qualität (insbesondere Bauweise - z. B. freistehend, Doppelhaus, geschlossene Bebauung, umbauter Raum, Ausbaustandard, Alter und Erhaltungszustand, Zweckmäßigkeit)

zu berücksichtigen.

RWE Power bietet den Umsiedlern, die Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses sind, für den selbstgenutzten Teil des Hauses, im Fall einer einvernehmlichen Regelung im Umsiedlungszeitraum ein Gesamtpaket an. Es beinhaltet über die gesetzliche Verpflichtung des Verkehrswertes hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen; hinzu kommen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort.

Vor diesem Hintergrund baut sich die Entschädigung für den selbstgenutzten Teil von Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt auf:

### **1. Verkehrswert**

gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage

### **2. Zulagen**

- Differenz Verkehrswert zum festgestellten Sachwert für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen
- Nichtabschreibung der Baunebenkosten
- Bodenbewertung gemäß den ortsspezifischen Regelungen (s. Kap. 5.1.3)
- Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung, ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentzündung (s. Kap. 5.1.4)
- Vorzeitige Kaufpreisauszahlung

Bezogen auf die Substanz am alten Ort wird mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den vorgenannten Zulagen erreicht, dass die Umsiedler ein dem Altanwesen strukturell vergleichbares Neuanwesen - evtl. mit einer vertretbaren Eigenbeteiligung - errichten können.

Eine Eigenbeteiligung ist insofern vertretbar, als für den Umsiedler bei Errichtung eines Neubaus künftig geringere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten anfallen, ihm Renovierungen und Modernisierungsaufwendungen erspart bleiben und eine standardbedingte Wertverbesserung eintritt.

### **3. Nebenentschädigungen**

- Beratungskostenpauschale gemäß den ortsspezifischen Regelungen
- Umzugskosten
- Umzugspauschale für Erschwernisse
- Ab- und Aufbau der Anbauküche und eingepasster Möbel incl. Anpassung
- Container (Bereitstellung durch RWE Power)
- Verlegung Telefonanschluss
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)

### **4. Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort**

- Vergleichbares Ersatzgrundstück im wertgleichen Tausch gemäß den ortsspezifischen Regelungen (frei von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG sowie frei von Kosten Grundstücksanschluss Abwasser <sup>1)</sup> frei von Ortsnetzkosten Strom und Wasser;
- Neuwertige zeitgemäße Grundstücksinfrastruktur als Naturalersatz (anstelle Entschädigung der Hausanschlüsse Strom und Wasser, Grundstücksanschluss Abwasser bzw. Kleinkläranlagen etc.);
- Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinemessung und Grenzbescheinigung;
- Bereitstellung von allgemeinen Angaben zum Baugrund - bei begründeten Zweifeln des Architekten an der Baugrundeignung: Prüfung Baugrundeignung durch RWE Power - erforder-

---

<sup>1)</sup> Soweit am alten Grundstück keine vollständige Erschließung bestand, ist Sonderregelung erforderlich.

derlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischen Angaben RWE Power;

- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Ersatzgrundstücks (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten);
- Ggf. sonstige Leistungen am Ersatzgrundstück gemäß ortsspezifischen Regelungen.

## 5. Finanzierungshilfen

Zur Ermittlung von Finanzierungshilfen finden die Regelungen des Härteausgleichs nach dem "Hambach-Vertrag" mit der Ergänzung vom 10.02.1982 Anwendung. In Fällen, in denen die Finanzierung von Ersatzwohnraum zur familiengerechten Unterbringung gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen unter Anrechnung der Entschädigungsleistungen von RWE Power zu einer unzumutbaren Eigenbelastung führt, ermöglicht RWE Power unter Berücksichtigung des Einzelfalls Finanzierungshilfen auf Basis

- zinsloser Darlehen (0 % Zinsen, 1,0 % Tilgung und 0,5 % Verwaltungskosten)
- zinsgünstiger Darlehen (4,0 % Zinsen, 2,0 % Tilgung und 0,5 % Verwaltungskosten).

In besonderen Fällen wird Umsiedlern auf Beschluss der Härteausgleichsstelle bei der Bezirksregierung Köln ein Härteausgleich gewährt, wenn im Einzelfall persönliche oder soziale Härten unter Abwägung aller Umstände einen billigen Ausgleich erfordern. Dieser Härteausgleich kann auch ein Zuschuss sein, der erst im Erbfall oder beim Verkauf des Hauses zinslos zurückzuzahlen ist. Die Leistungen im Rahmen des Härteausgleichs trägt RWE Power.

Diese **Entschädigungspraxis** der RWE Power AG wird im Umsiedlungszeitraum unabhängig davon angewendet, ob eine Ansiedlung im Umsiedlungsstandort oder in einem anderen Ort erfolgt.

Umsiedler, die einen anderen Ort wählen, sind naturgemäß von den Leistungen am Ersatzgrundstück ausgenommen (s. Ziffer 4).

Mit der vorstehend beschriebenen Praxis gemäß der Entschädigungserklärung von RWE Power vom 03.02.2004 wird der Umsiedler in die Lage versetzt, die zu erwartende Entschädigung für das Altanwesen durch

Rückrechnung aus dem geprüften Verkehrswertgutachten, durch unmittelbare Anwendung der ortsspezifischen Regelungen zur Grundstücksbewertung, durch Einrechnung des Entgeltes für die Gartenneuanlage und durch Ermittlung des Zinsvorteils aufgrund der vorzeitigen Kaufpreisauszahlung selbst zu berechnen.

Damit ist die vielfach vorgebrachte berechnete Forderung nach hinreichender Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entschädigungsleistungen erfüllt.

In materieller Hinsicht wird mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den genannten Zulagen erreicht, dass die Umsiedler ein dem Altanwesen strukturell vergleichbares Neuanwesen - evtl. mit einer vertretbaren Eigenbeteiligung - errichten können.

Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass ausnahmslos eine Zulage der Differenz zwischen Verkehrswert und Sachwert der baulichen Substanz gewährt wird. Etwaige Abschläge vom Sachwert der baulichen Substanz, die gutachterlicherseits bei der Verkehrswertermittlung zur Anpassung an die Marktlage vorgenommen werden können, werden in jedem Fall rückgängig gemacht.

Der Sachwert von Gebäuden wird nach Herstellungswerten unter Berücksichtigung ihres Alters und von Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände ermittelt. Im Wesentlichen gilt:  
Sachwert = Herstellungswert minus Wertminderung.

Neubaukosten übersteigen in der Regel den Herstellungswert des Altanwesens um den aus der Berücksichtigung heutiger Baustandards resultierenden Mehraufwand.

Eine Eigenbeteiligung des Umsiedlers für die Errichtung eines dem Altanwesen strukturell vergleichbaren Neuanwesens ist demnach in der Höhe erforderlich, in der die Wertminderung und der standardbedingte Mehraufwand die Zulagen übersteigen, die sich aus der Nichtabschreibung der Baunebenkosten, der Bodenbewertung gemäß den ortsspezifischen Regelungen, dem Entgelt für die Gartenneuanlage (ggf. in Verrechnung mit einer im Verkehrswert bereits vorhandenen Aufwuchsentzündung) und der vorzeitigen Kaufpreiszahlung ergeben. Je älter das Gebäude ist und je

schlechter der Erhaltungszustand, desto eher wird eine Eigenbeteiligung nötig bzw. desto größer wird ihr Umfang sein. Dabei ist die Zulage aus der Nichtabschreibung der Baunebenkosten umso größer, je höher die Wertminderung ist.

Vor diesem Hintergrund ist eine Eigenbeteiligung insofern vertretbar, als für den Umsiedler bei Errichtung eines Neubaus künftig geringere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten anfallen, ihm Renovierungen und Modernisierungsaufwendungen erspart bleiben und eine standardbedingte Wertverbesserung eintritt.

## 5.1 Erläuterung zu den Zulagen

Die **Zulagen** dienen dem Ziel, dass die Umsiedler ein dem Altanwesen strukturell vergleichbares Neuanwesen - evtl. mit einer vertretbaren Eigenbeteiligung - errichten können.

Insoweit ein Eigentümer nur anteilig Eigentümer des von ihm genutzten Anwesens ist oder das Anwesen nur in Teilen von ihm selbstgenutzt wird, kommen die Zulagen entsprechend anteilig zum Tragen.

### 5.1.1 Differenz Verkehrswert zum festgestellten Sachwert für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen

Im Verkehrswertgutachten wird neben dem Verkehrswert auch der **Sachwert** ermittelt. In ländlichen Gebieten ist der Sachwert meistens höher als der Verkehrswert, denn die Würdigung der Marktlage für Immobilien führt hier in der Regel zu einem Abschlag. Dieser Abschlag wird rückgängig gemacht (s. Kap. 4.2 und 4.3).

### 5.1.2 Nichtabschreibung der Baunebenkosten

Der Teil der Abschreibung, der auf die Baunebenkosten entfällt, wird rückgängig gemacht. Baunebenkosten werden also in der Höhe entschädigt, wie sie beim Neubau des aufzugebenden Anwesens anfallen würden. Das kann je nach Höhe des Abschreibungsbetrags mehrere Tausend Euro ausmachen.

### 5.1.3 Bodenbewertung gemäß den ortsspezifischen Regelungen

#### Ortsbereichsabgrenzung

Im Vorfeld der Umsiedlung können gemeinsam mit der Gemeinde und ggf. dem Kreis anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse unter Einbeziehung der planungsrechtlichen Ausgangslage **Ortsbereichsabgrenzungen** erarbeitet werden. Diese umfassen Flächen gemäß der Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB); Flächen, die von Bebauungsplänen erfasst sind; Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen vorgesehen sind sowie Flächen, die zu einer sinnvollen Abrundung des Ortes beitragen.

Die innerhalb der Abgrenzung liegenden Flächen werden jeweils in Abhängigkeit von ihrem Entwicklungsstand als Bauland unterschiedlicher Qualität bewertet (s. Kap. 4.2.1):

- Baureifes Land,
- Rohbauland,
- Bauerwartungsland.

Außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung liegende, unbebaute Grundstücke sind in aller Regel als landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland) zu bewerten.

#### Bewertung bebauter Grundstücke am alten Ort

##### Wertermittlung Handhabung Kreisgutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt turnusmäßig die **aktuellen Baulandrichtwerte** (erschließungsbeitragsfrei und erschließungsbeitragspflichtig). Ferner werden die Ackerlandrichtwerte ermittelt. Um etwaige Vorwirkungen des Tagebaues zu korrigieren, werden jährlich vom Gutachterausschuss, ggf. durch Heranziehung von Referenzorten, die fortzuschreibenden Baulandrichtwerte sowie die Ackerlandrichtwerte ermittelt. Diese sind Basis für die Grundstücksbewertungen im Umsiedlungszeitraum.

Der Baulandrichtwert gilt für **Wohnbauland** und bezieht sich auf Grundstücke entsprechend der Definition des jeweiligen Richtwertgrundstücks (i.d. Regel ein regelmäßig geschnittenes Grundstück einer bestimmten Breite und Tiefe) im Bereich des zuständigen Gutachterausschusses.

Darüber hinaus kann der Kreisgutachterausschuss Hinweise geben zur Bewertung des Hinterlandes sowie zum Umgang mit nicht vollständiger Erschließung. Für Besonderheiten z. B. durch eine rückwärtige Erschließung, muss eine gesonderte Bewertung vorgenommen werden.

### **Wertermittlung Handhabung RWE Power**

Bebaute voll erschlossene und nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz (KAG) erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke werden unabhängig von ihrem Zuschnitt bis zu einer ortsspezifisch vereinbarten Tiefe als Bauland mit dem vom Gutachterausschuss ermittelten jeweils aktuellen erschließungsbeitragsfreien Baulandrichtwert bewertet. Erfolgt ein wertgleicher Tausch mit Flächen am Umsiedlungsstandort, so wird der Verrechnungspreis zu Beginn der Umsiedlung festgeschrieben.

Die Bewertung darüber hinaus gehender Flächen innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung wird für jede Umsiedlung ortsspezifisch geregelt.

Für außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung gelegene oder durch eine betriebliche Nutzung geprägte bebaute Grundstücke erfolgt eine Bewertung im Einzelfall.

Unbebaute Grundstücke werden zum Verkehrswert entsprechend den Regeln der Richtwertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte entschädigt.

#### **5.1.4 Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung, ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentschädigung**

Der Aufwuchs am alten Ort ist im Verkehrswertgutachten grundsätzlich enthalten. Es wird für den Aufwuchs nur dann ein eigener Wert ausgewiesen, wenn sich der Aufwuchs auf den Verkehrswert des Gesamtanwesens wertsteigernd auswirkt. Für ortsübliche Gärten wird in der Regel kein eigener Wert im Gutachten ausgewiesen werden (s. auch Kap. 4.2.3 und 6.2).

Durch die **Zulage Gartenaufwuchs** soll es dem Umsiedler im

Grunde nach ermöglicht werden, einen dem alten Garten entsprechenden Garten auf seinem Ersatzgrundstück wieder anzulegen.

Hierfür wurden **Anschaffungspauschalen** für der Wiederanlage des Gartens mit Pflanzen in einer handelsüblichen Größe unter Einrechnung einer 2-jährigen Anwuchspflege (= Anschaffungspauschale oder **Einheitspreis**) fiktiv ermittelt. Von dem so ermittelten Betrag wird ggf. der gesonderte Ansatz für Aufwuchs im Verkehrswert gemäß Gutachten in Abzug gebracht.

Den ggf. verbleibenden Betrag erhält der Umsiedler als Zulage.

Nach vorheriger Abstimmung mit RWE Power und auf deren Kosten wird von einem Fachmann eine Bestandsaufnahme des Gartens als Grundlage für die Wiederanlagekosten durchgeführt.

Tabelle 1: Aufnahme des Gartens

#### Aufnahme des Gartens

Kategorien		Beispiele	Bezugsgröße
Bäume	Laubbäume (solitär)	Ahorn, Linde, Buche, Walnuss, Kastanie, Eiche, Birke, Eberesche, Esche	Stück
	Nadelbäume (solitär <sup>1</sup> )	Fichte, Kiefer, Tanne, Zeder, Lärche, Eibe, Zypresse als Solitär	
	Obstbäume (solitär)	Apfel-, Kirsch-, Birn-, Pflaumen-, Pfirsich-, Zwetschgenbaum	
Hecken	Laubholzhecken (> 1 m)	Buchenhecken, Ligusterhecken, <b>Weissdornhecken</b> , Kirschlorbeer, Himbeere, Brombeere	Lfd. Meter
	Nadelholzhecken (> 1 m)	Zypressen, Thuja, Taxus, Buxus	
	Hecken (≤ 1 m)	alle vorgenannten < 1 m	
Sträucher & Heister <sup>2</sup>	Sträucher (> 1,5 m)	Blütengehölze wie Forsythia, Weigelia, Holunder, Hibiscus, Kerria, Stachel- u- Johannesbeere	Stück
	Sträucher (≤ 1,5 m)	Buche, Ahorn, Erle, Eberesche	
Stauden & Bodendecker <sup>3</sup>		mehnjährige Blütenstauden (Phlox, Margeriten, Lilien, Astern, Pfingstrosen, Fette Henne	m <sup>2</sup>
		Efeu, Cotoneaster, Geranium, Immergrün, Dickmännchen, Polsterstauden	
Rosen			Stück
Rasen		regelmäßige gemähte Rasenfläche, keine Wildwiesen	m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>solitär: in Einzelstellung stehende Laub-, Nadel- und Obstbäume

<sup>2</sup>Heister: Laubbaum vom Boden an beaset

<sup>3</sup>Bodendecker: Wandbegrünungen wie Wilder Wein, Efeu werden den Bodendeckern zugeordnet



Der von RWE beauftragte Fachmann erfasst den Aufwuchs und ordnet die dort vorhandenen Pflanzen elf Kategorien zu (s. Tab. 1: Aufnahme des Garten). Dabei werden Bäume, Sträucher und Rosen je Stück erfasst. Hecken werden nach laufenden Metern und Stauden, Bodendecker sowie Rasen nach der bewachsenen Fläche in Quadratmetern erfasst.

Die Bestandsaufnahme des Aufwuchs für die Zulage Gartenaufwuchs gemäß Erkelenz-Vertrag wird dem Umsiedler durch RWE Power mit einem Begleitbrief zugesandt.

Tabelle 2: Berechnung der Zulage Aufwuchs

**Berechnung der Zulage Aufwuchs**

Kategorien gemäß Bestandsaufnahme		Handelsübliche Größe	Anschaffungspreis (Einheitspreis)	Pflanzkosten(€) (35 % vom Einheitspreis)	Kosten (€)	Wiederanlagekosten (€)
Bäume	Laubbäume (solitär) Stück	14/16	315,00	110,00	425,00	Anzahl x Kosten
	Nadelbäume (solitär) Stück	125-150	130,00	45,00	175,00	Anzahl x Kosten
	Obstbäume (solitär) Stück	125-150	130,00	45,00	175,00	Anzahl x Kosten
Hecken	Laubholzhecken (> 1 m) lfd. m	125-150	55,00	20,00	75,00	Anzahl x Kosten
	Nadelholzhecken (> 1 m) lfd. m	125-150	134,00	46,00	180,00	Anzahl x Kosten
	Hecken (≤ 1 m) lfd. m	60-80	70,00	25,00	95,00	Anzahl x Kosten
Sträucher & Heister	Sträucher (> 1,5 m) Stück	100-125	48,00	17,00	65,00	Anzahl x Kosten
	Sträucher (≤ 1,5 m) Stück	60-80	33,00	12,00	45,00	Anzahl x Kosten
Stauden & Bodendecker	m <sup>2</sup>		12,00	4,50	16,50	Anzahl x Kosten
Rosen	Stück		6,30	2,20	8,50	Anzahl x Kosten
Rasen	m <sup>2</sup>				5,00	Anzahl x Kosten
Summe Wiederanlagekosten						Zwischensumme
abzgl. Wertanteil für Aufwuchs im Verkehrswert						Abzugsbetrag
Zulage Aufwuchs						Summe

Für jede der elf Kategorien wurden die durchschnittlichen Wiederanlagekosten pro Stück, lfd. Meter bzw. m<sup>2</sup> von einem Fachgremium ermittelt (s. Tab. 2: Berechnung der Zulage Aufwuchs). Diese beinhaltet die Anschaffungspauschale der Pflanzen (= Einheitspreis) und Pflanzkosten. Durch Multiplikation dieser Einheitspreise

mit der Anzahl der im Garten des Umsiedlers erfassten Pflanzen werden nun die **Wiederanlagekosten** ermittelt. Zur Ermittlung der Zulage Aufwuchs wird von den auf diese Weise ermittelten Wiederanlagekosten noch der Betrag abgezogen, den der Gutachter, der das Anwesen bewertet hat, ggf. im Verkehrswert seines Gutachtens ausgewiesen hat.

Die Zulage Gartenaufwuchs ermöglicht dem Umsiedler somit eine Neuanlage des Gartens in handelsüblichen Pflanzgrößen auf seinem Ersatzgrundstück.

Bei einem außergewöhnlichen und über das Ortsübliche hinausgehenden Garten (z. B. Parkanlagen) wird nach vorheriger Abstimmung mit RWE Power und auf deren Kosten von einem Fachmann eine Bestandsaufnahme des Gartens als Grundlage für die Wiederanlagekosten durchgeführt.

#### 5.1.5 Vorzeitige Kaufpreisauszahlung

Beim Erwerb von bebauten Grundstücken wird die Gesamtschädigung - bzw. bei gleichzeitiger Übertragung eines Ersatzgrundstückes der Herauszahlungsbetrag - wie folgt ausgezahlt:

**100%** werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung erfolgt ist oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und, in beiden Fällen, zusätzlich die **Räumung und die Übergabe** erfolgt sind;

**90%** werden ausgezahlt, wenn die **lastenfreie Eigentumschreibung** erfolgt ist oder eine **Auflassungsvormerkung** eingetragen ist. Die Auszahlung des Restbetrages erfolgt nach Räumung und Übergabe des Objektes. Der Umsiedler kann darüber hinaus das Anwesen bis zur bezugsfähigen Bebauung des Ersatzgrundstückes **mietfrei nutzen**. Hierfür stehen bei Neubau in der Regel 2 Jahre zur Verfügung. Wenn ein Ersatzanwesen erworben wird, beträgt die Räumungsfrist ein Jahr.

Die gegenüber dem allgemeinen Geschäftsverkehr vorgezogene Auszahlung des überwiegenden Teiles des Kaufpreises, 2 - 3 Jah-

re vor Räumung des Anwesens, ermöglicht den Umsiedlern die zeitgerechte Bezahlung von Baurechnungen bzw. eine **größtmögliche Dispositionsfreiheit**. Diese Vorgehensweise stellt eine weitere Finanzierungshilfe dar.

## 5.2 Erläuterung zu den Nebenentschädigungen

Die **Nebenentschädigungen** dienen insbesondere dem Ausgleich für sonstige Vermögensnachteile und sind in der Regel Kostenfreistellungen.

### 5.2.1 Beraterkostenpauschale

Häufig besteht Beratungsbedarf z. B. über Steuer- und Rechtsfragen; mitunter bestehen auch Verständnisfragen oder der Umsiedler wünscht zur Unterstützung der eigenen Entscheidungen eine vertraute fachkundige Begleitung und Beratung für die Erwerbssprache. Hierfür bietet RWE Power beim gütlichen Erwerb bebauter Grundstücke im Umsiedlungszeitraum eine Beratungskostenpauschale an, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird.

Die **Beraterkostenpauschale** richtet sich nach der Gesamtentschädigung und wird ortsspezifisch geregelt.

So beträgt die Beraterkostenpauschale z. B. gem. Erkelenz-Vertrag

- bei einem Entschädigungsbetrag bis 150.000,- €: 3.600,- €
- bei einem Entschädigungsbetrag bis 300.000,- €: 4.100,- €
- bei einem Entschädigungsbetrag ab 300.000,- €: 4.600,- €

Wenn ein Grundabtretungsverfahren nicht zu vermeiden ist, erhält der Umsiedler gemäß den gesetzlichen Regelungen die Bezahlung der Kosten, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig sind (s. Kap. 6.9).

### 5.2.2 Umzugskosten

RWE Power trägt die Kosten des Umzuges bis zu 25 km durch einen von RWE Power zu beauftragenden Spediteur. Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll, erhält der Umsiedler einen ortsspezifisch festgelegten Betrag. So beträgt die Erstattung

der Umzugskosten z. B. gemäß Erkelenz-Vertrag 26,- € /m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 5.2.3 Umzugspauschale für Erschwernisse

Als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse erhält der Eigentümer eine ortsspezifisch festgelegt Pauschale. So beträgt die Pauschale z. B. gemäß Erkelenz-Vertrag 255,- €/Wohnraum.

### 5.2.4 Ab- und Aufbau der Anbauküche und eingepasster Möbel incl. Anpassung

Auch die Abbau- und Aufbaukosten sowie Anpasskosten von Anbauküchen, werden in der Gesamtentschädigung berücksichtigt.

### 5.2.5 Container (Bereitstellung durch RWE Power)

Von RWE Power werden je nach Bedarf bis zu 3 Sperrmüllcontainer je Anwesen zur Verfügung gestellt.

### 5.2.6 Verlegung Telefonanschluss

Von RWE Power werden die Gebühren für den Anschluss des Telefons am neuen Ort pauschal erstattet, falls dieser am alten Ort vorhanden war.

### 5.2.7 Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)

Der Verkauf des Altanwesens wird in einem Notarvertrag geregelt. Die anfallende **Grunderwerbsteuer** sowie die **Notar- und Gerichtskosten** trägt RWE Power.

RWE Power erwirbt in der Regel nur **lastenfreie Grundstücke**; Belastungen im Grundbuch in Abteilung III (Grundpfandrechte wie Hypotheken oder Grundschulden) müssen generell gelöscht oder übertragen werden. In dem Vertrag können vorhandene weitere

Belastungen (z. B. Wohn- oder Nießbrauchsrechte, Grundschulden, Hypotheken) auf das Ersatzgrundstück übertragen werden. Die damit verbundenen Notar- und Gerichtskosten incl. zugehöriger Löschungskosten werden von RWE Power getragen. Sonstige Löschungskosten und ggf. Vorfälligkeitsgebühren gehen zu Lasten des Umsiedlers.

### 5.3 Erläuterung zu Leistungen am Ersatzgrundstück

Die gemeinsame Umsiedlung bietet im Sinne der Sozialverträglichkeit die größte Chance zum Erhalt der Dorfgemeinschaft und hat die in Kap. 1.1 beschriebenen Vorteile.

Dieses wichtige Ziel der Braunkohlenplanung wird von RWE Power durch weitere Angebote für die Umsiedler zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung gefördert. Die zusätzlichen **Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück** am Umsiedlungsstandort beinhalten zur Förderung der Ansiedlung am Umsiedlungsstandort baukostenreduzierende Positionen und Risikoabsicherungen.

#### 5.3.1 Vergleichbares Ersatzgrundstück im wertgleichen Tausch gemäß den ortsspezifischen Regelungen (frei von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG, frei von Kosten Grundstücksanschluss Abwasser sowie frei von Ortsnetzkosten Strom und Wasser)

Jeder Umsiedler, der **Eigentümer** eines bebauten Grundstücks ist und am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen erstellen möchte, hat Anspruch auf ein angemessenes Grundstück am Umsiedlungsstandort.

Für **Eigentümergeinschaften** gilt, dass ebenfalls Anspruch auf ein Ersatzgrundstück besteht.

Grundsätzlich kommt für die **Zuteilung am neuen Ort** folgender Personenkreis in Betracht:

- Jeder Eigentümer, der Umsiedler ist, wenn er für sich selbst dort ein Haus baut.
- Eigentümer eines Mietobjektes, der für seine Mieter, die Umsiedler sind, dort ein Haus errichten will.

- Sofern die Flächen am neuen Standort in hinreichendem Umfang vorhanden sind und freihändig - d.h. ohne Enteignung - erworben wurden, können Mieter, die Umsiedler sind, in einem zweiten Schritt ein Grundstück erwerben.
- Der Erwerb weiterer Grundstücke ist für **Eigentümergeinschaften** unter bestimmten Bedingungen eventuell möglich (s. Kap. 8.1, Stufe 2).

Hieraus ist aber auch zu folgern,

- dass **Eigentümer von unbebauten Grundstücken** am alten Ort hierfür keine neuen Grundstücke erhalten und
- dass Eigentümer auch dann nur **ein** Grundstück am neuen Ort erhalten, wenn ihr bebautes Grundstück sehr groß ist und dort noch ein weiteres Haus hätte gebaut werden können.

**Ausnahme ist**, wenn z. B. ein Kind auf dem großen bebauten Grundstück oder weiteren unbebauten Grundstücken der Eltern hätte bauen können und dies wegen der bevorstehenden Umsiedlung nachweislich (z. B. positiv beschiedene Bauvoranfrage / genehmigter Bauantrag) verschoben hat.

Gemäß den ortsspezifischen Regelungen erfolgt in der Regel ein wertgleicher Tausch im Preisverhältnis 1:1 - jeweils getrennt für Bauland, für Gartenland usw. entsprechend den individuellen Verhältnissen am alten Ort, ggf. bis zu einer festgelegten Grundstücksgröße.

Wenn das neue Grundstück eine andere Größe oder Qualität (Bauland, Gartenland) haben soll, so erfolgt eine Verrechnung der Unterschiedsbeträge, die der Umsiedler zu zahlen hat bzw. die ihm ausgezahlt werden.

### 5.3.2 Neuwertige zeitgemäße Grundstücksinfrastruktur als Naturalersatz

Der Umsiedler erhält eine neuwertige zeitgemäße Grundstücksinfrastruktur als Naturalersatz. Das heißt, anstelle der Entschädigung erhält der Umsiedler am Umsiedlungsstandort

- die Hausanschlüsse für Strom und Wasser,
- den Grundstücksanschluss Abwasser.

### **5.3.3 Sonstige Leistung am Ersatzgrundstück gemäß ortsspezifischen Regelungen**

In den ortsspezifischen Regelungen kann z. B. geregelt werden, dass bei bebauten, Wohnzwecken dienenden Grundstücken, die kleiner als 200 m<sup>2</sup> sind, dem Umsiedler im Sinne einer Härterege- lung am Umsiedlungsstandort ein Baugrundstück ohne Zuzahlung bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt wird. Dies ermöglicht dem Umsiedler, ein neues Anwesen mit angemessener Wohnfläche und in vergleichbarer Bauweise wieder zu errichten. Entsprechende Grundstücke sollen nach Art und Größe im Be- bauungsplan ausgewiesen werden.

Zusätzlich werden folgende Leistungen gewährt:

### **5.3.4 Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeein- messung und Grenzbescheinigung**

### **5.3.5 Bereitstellung von allgemeinen Angaben zum Baugrund bei begründeten Zweifeln des Architekten an Baugrundeignung: Prüfung Baugrundeignung durch RWE Power - erforderli- chenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß techni- scher Angaben RWE Power (entsprechende Regelung im No- tarvertrag)**

### **5.3.6 Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Ersatzgrundstücks (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichts- kosten, Vermessungskosten)**

### **5.3.7 Soweit verfügbar: Kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort**

### **5.3.8 Soweit möglich: Kostenfreie Verkipfung von Aushub im Tage- bau\***

---

\* Insoweit mit rechtlichen Vorgaben vereinbar.

## 6. INHALTLICHER UND ZEITLICHER ABLAUF DER ENTSCHÄDIGUNGSVERHANDLUNG

In der Regel muss für ein Wohnanwesen ca. ein Jahr für die Entschädigungsverhandlungen berücksichtigt werden (s. Abb. 7). Wenn besondere Rahmenbedingungen vorgefunden werden, ist für Ermittlungen und Recherchen ein längerer Zeitraum ist einzuplanen.

### 6.1 Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude

Rechtzeitig zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung können Bestandsaufnahme und Bewertung in Auftrag gegeben, sowie die Verhand-

Der **Umsiedlungszeitraum** wird im Braunkohlenplan festgelegt. Der **Umsiedlerstatus** wird mit Beginn des Umsiedlungszeitraumes erlangt und währt so lange wie dieser.

lungen mit RWE Power aufgenommen werden. Die konkreten Termine sind den jeweiligen Braunkohlenplänen zu entnehmen.

Grundlage für die Wertermittlung des Anwesens ist eine umfangreiche und sorgfältige **Bestandsaufnahme**. Sie besteht aus einer Grund- und Bodenbeschreibung, einer Baubeschreibung sowie einer Beschreibung der Außenanlagen. Darüber hinaus erfolgt eine Berechnung des umbauten Raums und des Bruttorauminhalts sowie der Wohn- und Nutzfläche. Pläne und Fotos, insbesondere der wertbestimmenden Teile des Anwesens, gehören ebenfalls dazu.

Die Bestandsaufnahme wird von einem **Architekten** durchgeführt, den der Umsiedler selbst auswählt. Als Hilfestellung für die Auswahl halten die Gemeinde, ggf. ein Beratungsbüro und RWE Power eine einvernehmlich abgestimmte Liste von Architekten bereit, mit denen RWE Power Rahmenverträge abgeschlossen hat. Nach der Auswahl eines Architekten nimmt der Umsiedler Kontakt mit RWE Power auf, die den ausgewählten Architekten beauftragt. RWE Power trägt die Kosten der Bestandsaufnahme gemäß einem von RWE Power vorgelegten Leistungsbild (s. Materialienband).

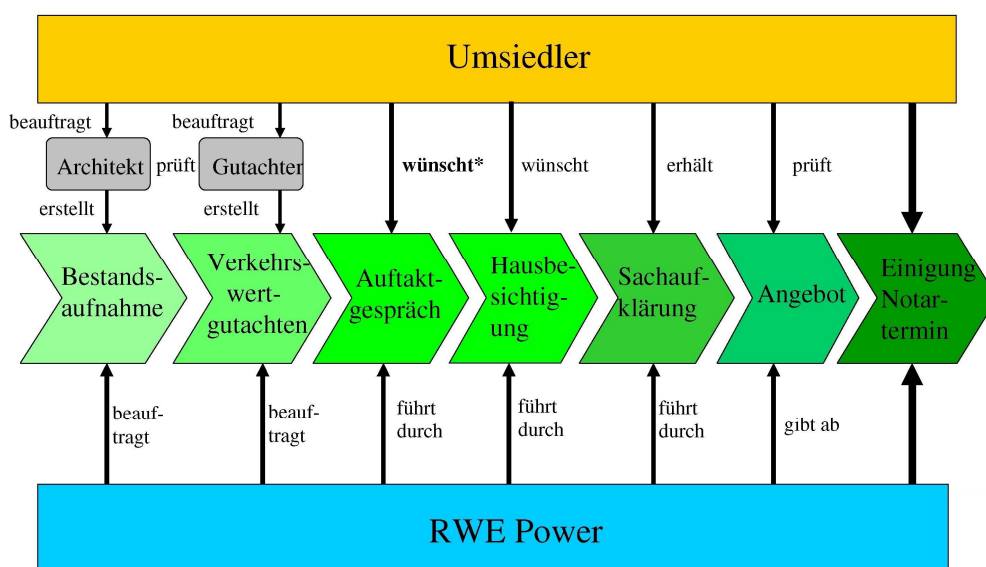
Alternativ kann der Umsiedler auch ein ihm bekanntes Architektur- oder Ingenieurbüro benennen und - falls er dies wünscht - selbst beauftragen. RWE Power stellt auf Nachfrage das Leistungsbild zur Verfügung. In die-



sem Fall erstattet RWE Power die angemessenen Honorarkosten an den Umsiedler in Anlehnung an die Kosten, die bei einer Beauftragung durch RWE Power entstanden wären, soweit die vorgelegte Bestandsaufnahme den üblichen fachlichen Anforderungen entspricht. Die **Erstattung** erfolgt in der Regel mit dem Erwerb des Anwesens. Sollte sich der Erwerb länger hinziehen, so wird die Erstattung der Kosten für die Bestandsaufnahme auf Wunsch des Umsiedlers ca. ½ Jahr nach Vorlage der vollständigen Bestandsaufnahme erfolgen.

### Regel - Ablauf der Erwerbsverhandlungen

Dauer ca. 1 Jahr



\*Die Gespräche beginnen auf Wunsch des Umsiedlers, wenn die Bestandsaufnahme und das Verkehrswertgutachten vorliegen!

Abb. 7: Regelablauf der Erwerbsverhandlungen

RWE Power wird zur gegenseitigen Sicherheit stichprobenhaft nach Terminabstimmung mit dem Umsiedler die Bestandsaufnahmen sachlich und fachlich i.d.R. durch Fachbüros örtlich überprüfen lassen.

Der Umsiedler erhält zeitgleich mit RWE Power eine Ausfertigung der Bestandsaufnahme, die der Umsiedler auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen sollte.

Dazu kann u. a. die Checkliste mit herangezogen werden.

## 6.2 Wertermittlung der Grundstücke und Gebäude

Zweck der Wertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Anwesens. Das heißt, es wird der Preis ermittelt, der zu erzielen wäre, wenn das Anwesen nach den Regeln des Marktes (Angebot/Nachfrage) ohne Berücksichtigung der Auswirkungen des Tagebaus verkauft würde (s. Kap. 4).

Das Verkehrswertgutachten ist die Grundlage für die Entschädigung der RWE Power.

Die **Wertermittlung** basiert auf der Bestandsaufnahme und wird von einem von der Industrie- und Handelskammer (IHK), Ingenieurkammer oder Architektenkammer **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke durchgeführt. Auch hierzu halten die Gemeinde, ggf. ein Beratungsbüro und RWE Power eine einvernehmlich abgestimmte Liste von Sachverständigen bereit. RWE Power beauftragt den vom Umsiedler ausgewählten Sachverständigen und trägt die Kosten des Verkehrswertgutachtens. Das Gutachten erhält RWE Power und reicht dieses nach einer Erstprüfung, ggf. mit Hinweisen zum Prüfergebnis, an den Umsiedler weiter.

Der Umsiedler kann auch einen anderen von den o. g. Kammern öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke wählen. Die üblichen Kosten für die Erstellung dieser Unterlagen werden dem Umsiedler von RWE Power in Anlehnung an die Kosten erstattet, die bei einer Beauftragung durch RWE Power entstanden wären, wenn das Wertgutachten den gesetzlichen Grundlagen und den anerkannten Regeln der Bewertungslehre in Deutschland entspricht.

Die **Erstattung** erfolgt in der Regel mit dem Erwerb des Anwesens. Sollte sich der Erwerb länger hinziehen, so wird die Erstattung der Kosten für die Wertermittlung auf Wunsch des Umsiedlers ca. ½ Jahr nach Vorlage der vollständigen Gutachten erfolgen.

Im Einzelnen geht es um die Wertermittlung des Grundstücks einschließlich der Aufbauten, Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Die Wertermittlung ist ein ausführliches Gutachten mit einer Begründung der einzelnen Wertansätze. Der Umsiedler kann sich auf Wunsch das

Gutachten vom Sachverständigen zusätzlich mündlich erläutern lassen. Auch hier sollten die Angaben überprüft werden. Dazu kann u. a. die Checkliste mit herangezogen werden.

Der **Aufwuchs** (sonstige Anlage nach WertR - Kap. 4.2.3 und 5.1.4) am alten Ort ist im Verkehrswertgutachten grundsätzlich enthalten. Es wird für den Aufwuchs nur dann ein eigener Wert ausgewiesen, wenn sich der Aufwuchs auf den Verkehrswert des Gesamtanwesens wertsteigernd auswirkt. Für ortsübliche Gärten wird in der Regel kein eigener Wert im Gutachten ausgewiesen werden.

Durch die **Zulage Gartenaufwuchs** soll es dem Umsiedler im Grunde nach ermöglicht werden, einen dem alten Garten entsprechenden Garten auf seinem Ersatzgrundstück wieder anzulegen.

Hierfür wurden **Anschaffungspauschalen** für der Wiederanlage des Gartens mit Pflanzen in einer handelsüblichen Größe unter Einrechnung einer 2-jährigen Anwuchspflege (= Anschaffungspauschale oder **Einheitspreis**) fiktiv ermittelt. Von dem so ermittelten Betrag wird ggf. der gesonderte Ansatz für Aufwuchs im Verkehrswert gemäß Gutachten in Abzug gebracht. Den ggf. verbleibenden Betrag erhält der Umsiedler als Zulage.

Bei einem außergewöhnlichen und über das Ortsübliche hinausgehenden Garten (z. B. Parkanlagen) wird nach vorheriger Abstimmung mit RWE Power und auf deren Kosten von einem Fachmann eine Bestandsaufnahme des Gartens als Grundlage für die Wiederanlagekosten durchgeführt.

### 6.3 Besichtigung des Anwesens durch RWE Power

Nach Vorlage des Verkehrswertgutachtens ist RWE Power - auf Wunsch des Umsiedlers - kurzfristig zur Vereinbarung eines Termins für die **Besichtigung des Anwesens** bereit. Diese Besichtigung durch RWE Power ist zur Prüfung des vorgelegten Wertgutachtens und zur Vorbereitung der nachfolgenden Verhandlungen erforderlich. Dabei können auch bereits eventuelle Anmerkungen des Umsiedlers zu Bestandsaufnahme und Wertgutachten erörtert werden.

Zudem wird abgestimmt, inwieweit zur Ermittlung der Zulage für den Aufwuchs anstelle der angebotenen Pauschale im Einzelfall noch eine örtli-

che Aufnahme des Gartens durch einen von RWE Power beauftragten Fachmann gewünscht ist.

#### 6.4 Gutachtenüberprüfung

Sollten nach Vorlage und Prüfung des Sachverständigengutachtens Zweifel an der darin vorgenommenen Bewertung als Grundlage für die Entschädigungsverhandlungen bestehen, so haben beide Seiten die Möglichkeit, ihre Einschätzung zur vorliegenden Bewertung z. B. durch den **Kreisgutachterausschuss** überprüfen zu lassen. Für den Fall, dass der Umsiedler diese Prüfung veranlasst, wird hinsichtlich der entstehenden Kosten auf die Beraterkostenpauschale (s. Kap. 5.2.1) verwiesen.

#### 6.5 Sachaufklärung und Angebot

Nach der Besichtigung des Anwesens und zur abschließenden Prüfung des Gutachtens wird das vorliegende Gutachten mit RWE Power, auf Wunsch unter Hinzuziehung des Wertgutachters, erörtert.

Ziel dieser Gespräche ist die weitgehende Aufklärung aller in Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens stehenden sachlichen Fragen. Zudem kann die grundsätzliche Anwendung der ortsspezifischen Erklärungen nochmals erläutert werden.

Der erste Termin für diese Gespräche wird in der Regel bei der Besichtigung des Anwesens vereinbart. Weitere Termine können bei Bedarf zum Abschluss eines Gespräches vereinbart werden.

Nach Klärung möglichst aller Sachfragen unterbreitet RWE Power auf der Basis des geprüften Gutachtens in einem weiteren Termin ein umfassendes Angebot gemäß der vorstehend beschriebenen Entschädigungspraxis und gemäß der jeweiligen ortsspezifischen Erklärung. Das Angebot basiert auf dem Verkehrswert gemäß geprüfem Gutachten als gesetzliche Grundlage.

Das **Angebot** wird auf der Grundlage einer - beim ersten Verhandlungsgespräch in einem eigenen Verhandlungsordner übergebenen - "Übersicht für die Verhandlungsgespräche" erläutert.

Wenn zwischen Gutachtenerstellung und Verhandlungsbeginn mit RWE Power ein längerer Zeitraum verstrichen ist, sollte der Umsiedler beachten, dass das Gutachten möglicherweise nicht mehr aktuell ist. Es können

sich inzwischen Veränderungen der Baupreise ergeben haben oder die Wertermittlung muss dem fortgeschrittenen Alter des Gebäudes angepasst werden.

Möchte der Umsiedler **Gegenstände aus seinem Altanwesen**, die üblicherweise Gegenstand der Entschädigung sind, mitnehmen, z. B. die Haustür, so sollte er dies gegenüber RWE Power möglichst frühzeitig bei der Sachaufklärung ansprechen.

## 6.6 Frist für verbindliches Angebot

RWE Power erklärt sich bereit, das vorgenannte Entschädigungsangebot spätestens **3 Monate nach Erstellung** des beidseits als Verhandlungsgrundlage anerkannten Wertermittlungsgutachtens abzugeben.

In der Phase der Verhandlungen mit RWE Power sollte bereits über die **Finanzierung des Neubaus** bzw. des zu erwerbenden Objektes nachgedacht und ggf. mit RWE Power darüber gesprochen werden. Eventuell notwendige **Finanzierungshilfen** durch RWE Power sollten rechtzeitig abgeklärt werden (s. auch Kapitel 7).

## 6.7 Überprüfung des Angebotes

Für Umsiedler, die in Entschädigungsfragen Zweifel an der Gleichbehandlung mit anderen Umsiedlern haben, wurde eine Stelle eingerichtet (Anrufungsstelle), die auf Antrag die sachgerechte Anwendung der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 (s. Materialienband) durch RWE Power prüft.

Die Anrufungsstelle besteht aus einem Vertreter der Bezirksregierung Köln (Vorsitzender), der jeweils betroffenen Gemeinde und der RWE Power.

Bezirksregierung Köln - Dezernat 32 - Zeughausstraße 2 - 10 50667 Köln
---

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass es nicht Aufgabe der Anrufungsstelle sein kann, die absolute Höhe der Entschädigung für das Altanwesen zu beurteilen. Die absolute Höhe der Entschädigung ergibt sich

- durch Rückrechnungen aus dem geprüften Verkehrswertgutachten,
- durch unmittelbare Anwendung der ortsspezifischen Regelungen zur Grundstücksbewertung,
- durch Einrechnung des Entgeltes für die Gartenneuanlage und

- durch Ermittlung des Zinsvorteils aufgrund der vorzeitigen Kaufpreisauszahlung.

Sollten Zweifel an der Bewertung im Verkehrswertgutachten bestehen, besteht die Möglichkeit, die Bewertung durch den Kreisgutachterausschuss überprüfen zu lassen (s. Kap. 6.4).

## 6.8 Notartermin - "Umsiedlungsvertrag"

Die Verhandlungsergebnisse zwischen dem Umsiedler und RWE Power fließen in einen **Vertrag** ein, der von einem Notar beurkundet wird.

Im Rahmen der Umsiedlung ist es Ziel, dass mit der Entschädigung die Bewohner eines jeden Anwesens in geeigneter Weise an anderer Stelle wiederuntergebracht werden. Dies muss vor Abschluss des Umsiedlungsvertrags geklärt sein.

RWE Power wird in Abstimmung mit dem Umsiedler ein Notariat mit der Erstellung eines Vertragsentwurfes beauftragen.

Die damit verbundenen **Notar- und Gerichtskosten** sowie die Grunderwerbsteuer werden von RWE Power getragen.

Der **Umsiedlungsvertrag** besteht aus drei Teilen:

- Regelung zur Übertragung des Altgrundbesitzes auf RWE Power,
- ggf. Übertragung des Ersatzgrundstücks,
- gemeinsame Bestimmungen für beide Übertragungen.

Bevor der Vertrag beim Notar unterschrieben wird, erhält der Umsiedler den **Vertragsentwurf** mindestens zwei Wochen vor dem Termin, um ihn sorgfältig prüfen zu können. Zu einer Erläuterung ist der Notar verpflichtet. Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, den Vertragstext von einem fachkundigen Bekannten, Verwandten, Berater oder von RWE Power erläutern zu lassen.

Sobald Einvernehmen über den Vertragstext besteht, kann in einem Notartermin die Beurkundung erfolgen. Rechtzeitig vor dem Notartermin sollte geklärt sein, wer als **Eigentümer des Ersatzgrundstücks** im Grundbuch eingetragen werden soll. In diesem Zusammenhang kann eine Beratung durch den Notar zur Frage einer vorgezogenen **Erbschaftsregelung** sinnvoll sein. So kann man z. B. das Ersatzgrundstück direkt an die Kinder übertragen. Der Alteigentümer sollte jedoch über seine Absicherung

nachdenken, z. B. durch Eintragung von Wohnrecht oder Nießbrauch. Wegen der steuerlichen Seite sollte ein Steuerberater hinzugezogen werden.

Der Vertrag beinhaltet folgende Regelungen:

1. Es wird die **Höhe der vereinbarten Gesamtentschädigungssumme** für das Altanwesen (incl. Zulagen und Nebenentschädigungen) aufgeführt.

Falls RWE Power ein **Ersatzgrundstück** am Umsiedlungsstandort überträgt, wird der Kaufpreis für das neue Grundstück genannt und mit der Gesamtentschädigungssumme verrechnet; es ergibt sich der Herauszahlungsbetrag. Ferner verpflichtet sich RWE Power, für das übertragene Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen zu übernehmen.

Es werden die **Zahlungsmodalitäten** für die Entschädigungssumme bzw. für den Herauszahlungsbetrag geregelt.

Die Bedingungen der **Kaufpreisauszahlung** beim Erwerb von bebauten Objekten am alten Ort werden entsprechend den ortsspezifischen Regelungen festgelegt; die Kaufpreisauszahlung ist in aller Regel geknüpft an bestimmte Zahlungsvoraussetzungen (Eigentumsumschreibung, Räumung).

Der Umsiedler sollte hier auch **steuerliche Gesichtspunkte** abklären.

2. RWE Power erwirbt in der Regel nur **lastenfreie Grundstücke**; Belastungen im Grundbuch in Abteilung III (Grundpfandrechte wie Hypotheken oder Grundschulden) müssen generell gelöscht oder übertragen werden. In dem Vertrag können vorhandene weitere Belastungen (z. B. Wohn- oder Nießbrauchsrechte, Grundschulden, Hypotheken) auf das Ersatzgrundstück übertragen werden. Die damit verbundenen Notar- und Gerichtskosten incl. zugehöriger Löschungskosten werden von RWE Power getragen. Sonstige Löschungskosten und ggf. Vorfälligkeitsgebühren gehen zu Lasten des Umsiedlers.
3. Ggf. erforderliche Regelungen zu **Mehrgründungen** sind im Vertrag enthalten.

4. Es wird der späteste **Räumungstermin** festgelegt. Der Umsiedler sollte bei der Festlegung des Räumungstermins die Bauzeit des Neubaus und seinen Umzugstermin gründlich überdenken - mit allen Unwägbarkeiten, die ein Hausbau mit sich bringen kann. Bis zur Räumung muss der Umsiedler (Eigentümer) die mit der Unterhaltung des Anwesens verbundenen Kosten tragen, kann das Anwesen jedoch bis zum Tage der geräumten Übergabe mietfrei nutzen. Hierfür stehen bei Neubau in der Regel 2 Jahre zur Verfügung. Wenn ein Ersatzanwesen erworben wird, beträgt die Räumungsfrist ein Jahr.

Mit der Übernahme des geräumten Anwesens durch RWE Power gehen Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren des Altanwesens auf RWE Power über.

5. Falls sich der Umsiedler ein Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort übertragen lässt, sollte er beachten, dass dieses bis zu einem **bestimmten Termin bezugsfertig** zu bebauen ist. Eine entsprechende Verpflichtung wird in den Umsiedlungsvertrag aufgenommen. Sollte das Grundstück ganz oder eine nachträglich gebildete und vermessene Teilfläche daraus vom Umsiedler nicht bebaut werden, so ist das Grundstück bzw. die Teilfläche an RWE Power zurückzuübertragen. Eine entsprechende Verpflichtung wird in den Umsiedlungsvertrag aufgenommen. RWE Power behält sich die Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch zur Sicherung dieses Rückkaufrechtes vor (**Rückkaufassungsvormerkung**).

## 6.9 Grundabtretung

In der weit überwiegenden Zahl der Fälle enden die Vertragsverhandlungen im gegenseitigen Einvernehmen. Daher sollten die Gespräche auch so frühzeitig begonnen werden, dass sie ohne Zeitdruck durchgeführt werden können. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass trotz intensiver Bemühungen keine Einigung erzielt wird.

Bei heranrückendem Tagebau kann auf Antrag von RWE Power eine **Grundabtretung** durchgeführt werden. Das Nähere richtet sich nach den Vorschriften des Bundesberggesetzes (§§ 77 bis 106, s. Materialienband). Die zuständige Behörde - das ist die Bezirksregierung Arnsberg - überprüft dann die Zulässigkeit der Grundabtretung und das Angebot von RWE



Power auf Richtigkeit und Angemessenheit u. a. durch neue Gutachten. Wenn die Behörde die Grundabtretung ausspricht, wird die Höhe der Entschädigung in Geld festgesetzt.

Für die Höhe der Entschädigung ist dann gemäß BBergG der **Verkehrswert** maßgeblich; des Weiteren sind **Folgekosten** zu entschädigen. Folgekosten sind Umzugskosten, Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse und Aufwendungen. In diesem Fall besteht kein Anspruch auf sonstige Leistungen aus der besonderen Entschädigungspraxis von RWE Power oder auf ein Ersatzgrundstück.

Die erforderlichen Kosten des **Grundabtretungsverfahrens** hat gemäß § 103 Bundesberggesetz RWE Power als Grundabtretungsbegünstigter zu tragen.

## 7. DER NEUBAU UND DIE FINANZIERUNG

Ziel der Entschädigungspraxis von RWE Power ist es, dass möglichst viele Umsiedler an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen können und es ihnen möglich ist, einen Neubau zu errichten. Trotz der geschilderten Leistungen reicht in Einzelfällen die Entschädigung des Anwesens nicht aus, um einen angemessenen Neubau zu finanzieren. Dies kann insbesondere bei besonders alten Häusern in Verbindung mit neuen Vorschriften und gestiegenen Anforderungen an die bauliche Ausstattung für die neuen Objekte vorkommen. Auch erhöhte persönliche Ansprüche an die Wohnfläche und die Ausstattung können zu Finanzierungslücken führen.

Deshalb sollten die Neubaukosten bereits bei den Überlegungen über notwendige Räume und Nutzungsmöglichkeiten des neuen Hauses beachtet werden. Es können u. a. folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Information über Neubaupreise,
- steuerliche Gesichtspunkte,
- Fördermittel für Energiesparmaßnahmen,
- Beratung über Finanzierungshilfen,
- weitere Hilfen (s. Kap. 7.3 und 7.4).

### 7.1 Kostenbewusstes Planen

Bereits im Bebauungsplanverfahren werden die Weichen für die später anfallenden Kosten des jeweiligen Hausbaus gestellt.

So werden die **Baukosten** bereits durch die Wahl der Hausform und der Bauweise (freistehendes Haus, Doppelhaus, Reihenhäuser) in Verbindung mit der Grundstücksgröße erheblich beeinflusst.

Die **Grundstücksfläche** für ein freistehendes Einfamilienhaus ist wesentlich größer als für ein Reihenhäuser mit gleicher Wohnfläche, u. a. bedingt durch die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen. Diese Überlegungen können bei der Mitwirkung der Umsiedler am Bebauungsplan (s. Kap. 3.3) eingebracht werden.

Weiter werden die **Baukosten** beeinflusst durch:

- die Wahl der Geschosse,
- die Orientierung am vorgefundenen Gelände,
- die Gestaltung des Gebäudes,
- die Wahl von Gestaltungselementen (z. B. Fassaden, Türen, Dachflächen etc.),
- die Nutzung des Dachraumes und
- den Umfang der Unterkellerung.

Die Baukosten für ein eingeschossiges Haus sind erfahrungsgemäß etwa 10 bis 25 % höher als die Kosten für ein zweigeschossiges Haus gleicher Wohnfläche.

Der Bedarf an **Wohnfläche** sollte im Hinblick auf die darauf entstehenden Baukosten und auch späterer Bewirtschaftungskosten gut durchdacht sein.

Auch durch eine geschickte **Grundrissgestaltung**, wie Verzicht auf viele Kleinräume und Verkehrsflächen, können etliche Quadratmeter eingespart und somit beachtliche Ersparnisse erzielt werden.

Weitere Einsparmöglichkeiten sind z. B.:

- eine kompakte Gebäudeform,
- der Verzicht auf den Keller,
- die Wahl eines Reihen- bzw. Doppelhauses statt Einzelhauses,
- ein Satteldach statt Walmdach,
- die Installation des Heizkessels unter dem Dach,
- die Planung eines einfachen Grundrisses.

Ein **Walmdach** verursacht durch seine vier Dachflächen erheblich höhere Kosten als ein Satteldach mit zwei Dachflächen.

Durch **moderne Heiztechnik** können Heizkessel als Wandgerät unter dem Dach installiert werden, so dass auf einen Schornstein verzichtet werden kann.

Ein weiterer Einspareffekt wird durch die Wahl eines **einfachen Grundrisses** erzielt (z. B. durch reduzierte Innenwandflächen).

Neben den Herstellungskosten hängen aber auch die **laufenden Kosten** von der Bauweise ab, z. B.:

- Die laufenden Kanalbenutzungs- und Straßenreinigungsgebühren berechnen sich nach der Straßenfront und der befestigten Grundstücks-

fläche.

- Stark gegliederte Baukörper mit entsprechend langer Außenfront führen im Vergleich zu kompakten Gebäuden zu höheren Energiekosten. Dies trifft auch auf freistehende Häuser im Verhältnis zu Reihenhäusern zu.
- Die Erhöhung der Wohn- und/oder der ausgebauten Nutzfläche zieht höhere Bewirtschaftungskosten und höhere Grundpreise (z. B. für die Stromrechnung) nach sich.

## 7.2 Öffentliche Förderung

Der Einsatz von **öffentlichen Finanzierungshilfen** für den Bau der neuen Häuser bei der Umsiedlung kommt grundsätzlich nicht in Betracht. Das Land Nordrhein-Westfalen legt hier das Verursacherprinzip zugrunde, d.h. es wird von RWE Power als der Verursacherin der Umsiedlung erwartet, dass sie die Finanzierung der angemessenen Ersatzwohnungen in sinnvoller Anwendung der Förderbestimmungen des Landes sicherstellt. Eine Umschuldung bereits gewährter öffentlicher Mittel auf das neue Objekt ist allerdings in der Regel möglich.

Trotzdem ist die öffentliche Förderung nicht ausgeschlossen - und zwar dann nicht, wenn auch ohne Umsiedlung der Einsatz von Mitteln des sozialen Wohnungsbaues für eine angemessene Wohnraumversorgung notwendig geworden wäre. Der Umsiedler sollte sich, wenn er öffentliche Mittel bei der Finanzierung einplant, vom Amt für Wohnungsbauförderung, das es bei den Kreisen oder größeren Städten bzw. Gemeinden gibt, beraten lassen.

## 7.3 Finanzierungshilfen von RWE Power

Reicht die Entschädigung nicht aus, das notwendige Bauvorhaben zu realisieren, so bietet RWE Power bei Vorliegen der geltenden Voraussetzungen **Finanzierungshilfen** an, die auf den Einzelfall abgestimmt werden. Hierzu gehören zinslose und zinsgünstige Darlehen, die ggf. als Zinshilfen zur Auszahlung kommen können.

Die Gewährung von **zinsgünstigen und zinslosen Darlehen** durch RWE Power erfolgt in sinngemäßer Anlehnung an die Förderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen für die Beschaffung von Ersatzraum für

**Zinsgünstiges Darlehen** (pro Jahr):  
4 % Zinsen plus  
0,5 % laufende Verwaltungskosten plus  
2 % Tilgung  
Dies entspricht einer Laufzeit von 27 Jahren.

Räumungsbetroffene (EFB 79, s. Materialienband) in der jeweils gültigen Fassung. Diese Bestimmung wendet das Land in Fällen der Inanspruchnahme von Wohn- und Betriebsraum, beim Bau von Straßen und bei Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs an, wenn die hiervon Betroffenen auch bei Einsatz des für das Räumungsobjekt erzielten Verkaufserlöses nicht in der Lage sind, sich und gegebenenfalls ihren Mietern Ersatzraum zu angemessenen Bedingungen zu beschaffen.

Die **Darlehenskonditionen** sind abhängig von den jeweiligen Einkommensverhältnissen. Hierbei ist jedoch Voraussetzung, dass eine zumutbare Eigenbelastung in Höhe von zur Zeit rund **4,30 EURO/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (Stand 2002)** selbst getragen wird. Darüber hinaus finden die Regelungen des Härteausgleichs nach dem "Hambach-Vertrag" in der Fassung vom 10.02.1982 Anwendung (s. Materialienband).

In Fällen, in denen die Finanzierung von Ersatzraum zur familiengerechten Unterbringung gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen unter Anrechnung der Entschädigungsleistungen von RWE Power zu einer unzumutbaren Eigenbelastung führt, ermöglicht RWE Power unter Berücksichtigung des Einzelfalles Finanzierungshilfen auf Basis

- zinsloser Darlehen (0 % Zinsen, 1,0 % Tilgung und 0,5 % Verwaltungskosten),
- zinsgünstiger Darlehen (4,0 % Zinsen, 2,0 % Tilgung und 0,5 % Verwaltungskosten).

Das RWE Power-Darlehen ist nicht daran gekoppelt, dass der Umsiedler am Umsiedlungsstandort baut. Es kann also auch von Umsiedlern beansprucht werden, die woanders bauen oder im Ersterwerb kaufen wollen.

Im Sinne einer vereinfachten Abwicklung werden die Finanzierungshilfen in aller Regel anstelle eines Darlehens über einen **Barbetrag ausgezahlt**. In diesem Fall ist die Bemessung des Barbetrages anstelle des EFB-Darlehens so gestaltet, dass die Finanzierungslücke durch den ausgezahl-

ten Barbetrag zuzüglich eines üblichen Bankdarlehens geschlossen wird, wobei die monatliche Belastung des Umsiedlers in der gleichen Höhe verbleibt, wie sie sich aus dem EFB-Darlehen ergeben hätte. Diese vereinfachte Abwicklung kann insbesondere zu kürzeren Laufzeiten des Darlehens führen.

Wenn ein Vermieter am Umsiedlungsstandort nicht bauen will, dann können auch Mieter in dem Umfang ein Darlehen erhalten, wie es dem Vermieter zugestanden hätte (s. Kap. 8.1, Stufe 2).

#### 7.4 Härteausgleich

Dem Umsiedler kann über die ihm zustehende Entschädigung hinaus ein Härteausgleich gewährt werden, wenn **persönliche und soziale Härten** unter Abwägung aller Umstände einen Ausgleich erfordern und ohne die Umsiedlung eine solche Notsituation nicht entstanden wäre. Dadurch sollen wirtschaftliche Nachteile vermieden oder ausgeglichen werden, die für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen eine besondere, unbillige Härte bedeuten. Dieser Härteausgleich kann auch ein Zuschuss sein, der erst im Erbfall oder beim Verkauf des Hauses zinslos zurückzuzahlen ist. Die Leistungen im Rahmen des Härteausgleichs trägt RWE Power.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass andere Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen nicht zu gewähren sind und die Nachteile auch nicht durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden.

Zu dieser Härteausgleichsregelung hat sich RWE Power gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen vertraglich verpflichtet. In einem solchen Fall schreibt der Umsiedler formlos an die **Härteausgleichsstelle** bei der Bezirksregierung Köln (Dezernat 32), die die Entscheidung über die Gewährung eines Härteausgleichs trifft. Sie setzt sich aus einem Vertreter aller im Braunkohlenplangebiet gelegenen Gemeinden, einem Vertreter des Landes und einem Vertreter von RWE Power zusammen. Die Entscheidungen der Härteausgleichsstelle werden einstimmig getroffen.

Die Art der Hilfe, die der Umsiedler im Wege des Härteausgleichs bekommt, liegt nicht fest. Sie richtet sich danach, wie dem Umsiedler am zweckmäßigsten geholfen werden kann.

Bezirksregierung Köln  
Härteausgleichsstelle  
Dezernat 32  
Zeughausstraße 2-10  
50667 Köln

## 8. MIETER

Die gemeinsame Umsiedlung einer Dorfgemeinschaft bedeutet, dass neben den Eigentümern auch die Mieter mit an den neuen Standort ziehen können.

Dafür wird im Rahmen der gemeinsamen Umsiedlung auf der Grundlage der jeweiligen örtlichen Verhältnisse ein **Mieterhandlungskonzept** erarbeitet. Mit dem Mieterhandlungskonzept soll zum einen erreicht werden,

dass Mietern, die Umsiedler sind (s. Definition), am Umsiedlungs-

**Umzusiedelnde Mieter** im Sinne des Mieterhandlungskonzepts sind diejenigen Mieterhaushalte, die zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes im Umsiedlungsort ansässig sind. Der Umsiedlungszeitraum wird im Braunkohlenplan festgelegt.

standort Mietwohnungen in bedarfsgerechtem Umfang und zu akzeptablen Preisen angeboten werden können. Zum anderen werden die Entschädigungsmodalitäten für diese Mieter geregelt.

Das **Mieterhandlungskonzept** sieht stufenweise Förderungsmaßnahmen für den Mietwohnungsbau vor.

Bereits in der Vorbereitungsphase der Umsiedlung ist es zweckmäßig, wenn sich Mieter und Vermieter darüber verständigen, ob das Mietverhältnis am neuen Ort erneuert werden soll.

Vermieter und Mieter müssen den Zeitraum der Mietverträge am alten Ort auf ihre Planungen abstellen.

Als Hilfestellung kann die **Checkliste für Mieter** zu Rate gezogen werden.

### Mieterbörse

In den Umsiedlungsstandorten sollen wieder so viele Mietwohnungen entstehen, wie Mieterhaushalte beabsichtigen, an der gemeinsamen Umsiedlung teilzunehmen. Damit bereits zeitnah zum Umsiedlungsbeginn **bedarfsgerecht Mietwohnungen** zur Verfügung stehen können, wird RWE Power bei Vermietern und Mietern in Zusammenhang mit der Grundstücksvormerkung eine **detaillierte Bestandsaufnahme** über die Größe und Miethöhe der alten Wohnung, die Bereitschaft zum Neubau und die Wünsche für die Neubauwohnung (z. B. Ausstattung, Größe, Miethöhe) durchführen.

Nach Vorliegen der Befragungsergebnisse wird ein bedarfsgerechtes Pro-

gramm zum Bau von Mietwohnungen vorbereitet, das nach Maßgabe der Nachfrageentwicklung ständig aktualisiert wird. Diese von RWE Power geführte **Mieterbörse** ist erforderlichenfalls auch Grundlage für die Vermittlung von Mietwohnungen an Umsiedler, wobei die Modalitäten zur Miethöhe gemäß nachfolgendem Kap. 8.1 geregelt werden.

Nach Genehmigung des Braunkohlenplanes und mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zum Vorhandensein erster baureifer Grundstücke werden mit den interessierten Vermietern Verhandlungen aufgenommen, damit bereits zum Beginn der Umsiedlung weitgehende Klarheit über das Mietwohnungsangebot am neuen Standort besteht und dessen Realisierung zügig umgesetzt werden kann.

### 8.1 Förderungen für Mieter und den Mietwohnungsbau

Die Förderung für den Mietwohnungsbau kommt in den Stufen 1, 3 und 4 für den Vermieter zum Ausdruck, wodurch die bedarfsgerechte Versorgung von Mietern die Umsiedler sind, im Umsiedlungsstandort sichergestellt werden soll (s. Abb. 8).

#### **Mieterhandlungskonzept**

*Erstellung von Mietwohnraum in 4 Stufen*

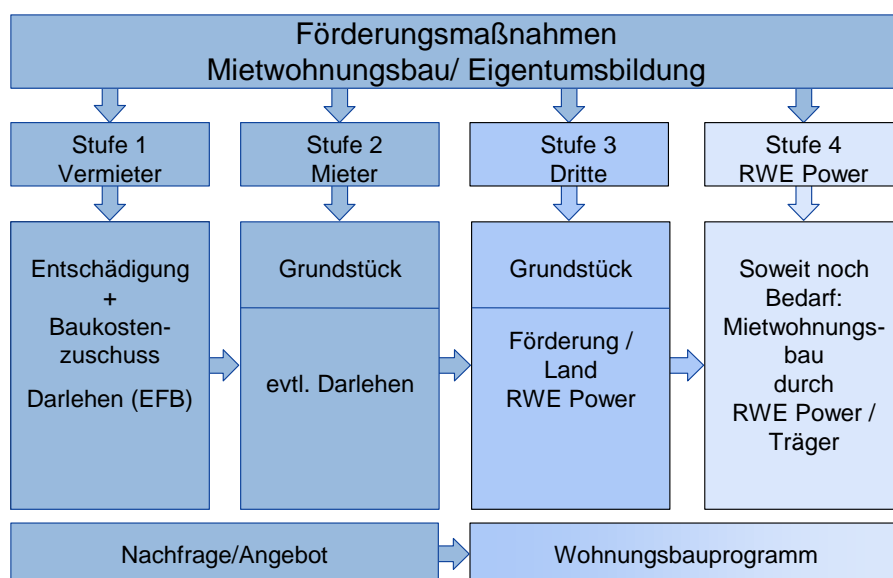


Abb. 8: Mieterhandlungskonzept



**Stufe 1:****Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten**

Zur Wiedererrichtung von Mietobjekten für die Unterbringung von Mietern aus den Umsiedlungsorten erhalten die Eigentümer der Mietobjekte von RWE Power eine über das gesetzliche Maß hinausgehende Entschädigung in Form eines **Baukostenzuschusses** in angemessener Höhe, soweit die Wiedererrichtung des Mietobjektes der Versorgung des bisherigen oder eines von RWE Power genannten Mieters für einen Zeitraum von z. Z. 6 Jahren dient.

Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles und kann ggf. bei vorzeitigem Auszug des berechtigten Mieters anteilig zurückgefordert werden.

Für den **Baukostenzuschuss** wird die Differenz zwischen dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert, der bei Mietobjekten auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt wird, und dem Sachwert angemessen berücksichtigt. Es wird zusätzlich das entsprechende Verhältnis vorhandener zu neuerrichteter Wohnfläche berücksichtigt.

Die Auszahlung des Zuschusses an den Eigentümer erfolgt nach Vorlage eines Mietvertrages für die Ersatzneubauwohnung mit dem bisherigen, bzw. ggf. einem von RWE Power benannten Mieter frühestens zur Rohbaufertigstellung. Über die Höhe des Baukostenzuschusses erfolgt eine dingliche Sicherung zugunsten von RWE Power im Grundbuch.

Die Miethöhe wird für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben; die Regelungen hierzu erfolgen ortsspezifisch. Dabei muss sich die **Miethöhe** an der bisherigen Miete orientieren. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich das Mietpreisniveau durch die Umsiedlung nur unwesentlich ändert. Geringe Mieterhöhungen, die auf die Verbesserungen der Wohn- und Ausstattungsqualität zurückzuführen sind, werden hierbei berücksichtigt.

Für den Mieter darf die Miete am neuen Ort die **Miete** des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus nicht überschreiten. Sofern die Miete am alten Ort bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges beträgt, erfolgt ebenfalls ortsspezifisch eine Regelung, inwieweit die neue Miete die des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus überschreiten kann.

Sollte im Einzelfall ein Vermieter seinen Mietern - bei Verzicht auf den Zuschuss von RWE Power - eine Wohnung zu höheren Mietpreisen anbieten, so wird RWE Power im Bedarfsfall die gegenüber dem o.a. Konzept

entstehenden Mietpreisdifferenzen bis zur definierten Mietpreishöhe für diesen Zeitraum an den Mieter ausgleichen.

Wenn im Einzelfall persönliche und soziale Härten unter Abwägung aller Umstände einen billigen Ausgleich erfordern, kann auch Mietern **ein Härteausgleich** gewährt werden. Hierfür finden die Regelungen des Vertrages vom 11. Mai 1977 mit Ergänzungen vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag) zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Rheinbraun AG Anwendung (s. Materialienband).

Die folgenden Maßnahmen der Stufe 2 bis 4 setzen voraus, dass die Umsiedlungsflächen freihändig erworben werden und nach Berücksichtigung der Eigentümeransprüche in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

### **Stufe 2:**

#### **Förderung der Eigentumsbildung bei bisherigen Mietern**

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten verpflichtet sich RWE Power, Baumaßnahmen bisheriger Mieter durch Bereitstellen von Grundstücken zu fördern. Voraussetzung dafür ist der **freihändige Erwerb** der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE Power und ein ausreichendes Angebot an Grundstücken. **Bauwillige Mieter** können sich, ähnlich wie die Eigentümer, für ein **Baugrundstück** vormerken lassen. Die Vormerkung der bauwilligen Mieter erfolgt nach der Vormerkung der Eigentümer.

Mieter können ein voll erschlossenes Grundstück bis zu einer bestimmten Größe zu den Bewertungsansätzen von RWE Power am Altort erwerben. Darüber hinausgehende Flächen können - wie bei den Eigentümern - zum Richtwert des Umsiedlungsstandortes erworben werden. Die Grundstücksbewertung erfolgt auf der Grundlage, die bei den Eigentümern im Falle eines über den Grundstückstausch hinausgehenden Zukaufs zum Tragen kommt. Für am Ersatzgrundstück bereits erbrachte, üblicherweise **kostenpflichtige Leistungen** (z. B. Erschließungsbeitrag, Kanalgrundstücksanschluss, ggf. Anschlussbeitrag gemäß Kommunalabgabengesetz, Ortsnetzkosten und Hausanschlusskosten Strom/ Wasser und ggf. Gas, Lageplan und Vermessungskosten) zahlt der Mieter die entstandenen Kosten. Ferner hat der Mieter die mit dem Notarvertrag verbundenen Kosten zu tragen.

Auch die von Mietern erworbenen Grundstücke sind innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu bebauen, anderenfalls sind sie an RWE Power zurückzuübertragen. RWE Power behält sich die Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch zur Sicherung dieses Rückkaufrechtes vor (**Rückkauflassungsvormerkung**).

Damit die Bereitstellung von Wohnraum für den Mieter frühzeitig gesichert werden kann, ist es erforderlich, dass der bauwillige Mieter seine Entscheidung über den Erwerb im Zusammenhang mit der Aufhebung des bisherigen Mietvertrages mit dem Eigentümer trifft.

Gemäß der Vereinbarung mit dem Land Nordrhein-Westfalen vom 10. Februar 1982 kann - soweit durch den Eigentümer eines Mietshauses ein Ersatzanwesen nicht errichtet wird - **ein Mieter ein Darlehen** in dem Umfang erhalten, wie es der Eigentümer bei Errichtung eines Ersatzanwesens erhalten hätte. Hierfür finden die Regelungen des Vertrages vom 11. Mai 1977 mit Ergänzungen vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag) zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Rheinbraun AG Anwendung (s. Materialienband).

Bei entsprechenden Einkommensverhältnissen besteht auch die Möglichkeit, Mittel der **öffentlichen Wohnungsbauförderung** zu bekommen.

### **Stufe 3:**

#### **Förderung des Wohnungsbaus durch Dritte**

Soweit das Land Nordrhein-Westfalen außerplanmäßig zurückgezahlte öffentliche Mittel aus den Umsiedlungsorten wieder für Förderungsmaßnahmen zur Verfügung stellt, wird RWE Power in derselben Höhe und zu denselben Bedingungen, zu denen die öffentlichen Mittel gewährt werden, ebenfalls Mittel zur Verfügung stellen.

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten werden Dritten, die für Mieter des bisherigen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues wieder öffentlich geförderte soziale Wohnungen bauen wollen, bei noch vorhandenem Bedarf Grundstücke zweckgebunden zum Kauf angeboten, einschließlich Darlehenszusagen vom Land und RWE Power.

**Dritte** sind Eigentümer aus den Umsiedlungsorten, die öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erstellen wollen und bisher nicht öffentlich ge-

fördert waren.

Die **Darlehensbedingungen** und -voraussetzungen richten sich nach den derzeit gültigen Bestimmungen für die Wohnungsbauförderung des Landes und des Bundes. Maßgebend für die Darlehensgewährung ist der konkrete Nachweis von Mietern aus den jeweils zur Umsiedlung anstehenden Mietobjekten, die zum Bezug der neuen Mietwohnungen bereit sind. Außerdem ist die Wohnungsgröße und die Person des Mieters mit RWE Power abzustimmen.

Der geförderte Mietwohnraum dient zur Unterbringung von bisherigen Mietern des sozialen Wohnungsbaues. Soweit die Berechtigung aufgrund der Einkommensverhältnisse vorliegt, können ausnahmsweise auch Mieter aus bisher freifinanzierten Wohnungen aus den Umsiedlungsorten berücksichtigt werden.

#### **Stufe 4:**

#### **Wohnungsbau zur Abdeckung des Restbedarfes durch Träger**

Wenn trotz Förderung der bisherigen Miethauseigentümer, der Mieter selbst oder Dritter noch eine **Nachfrage nach Mietwohnungen** besteht, wird RWE Power - ggf. durch Einschaltung eines Trägers - dafür Sorge tragen, dass Mietern im Umsiedlungsstandort eine Mietwohnung zur Verfügung gestellt wird.

Für den Mieter soll die Miete die des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus in aller Regel nicht überschreiten (siehe auch Stufe 1).

Sollte im Einzelfall ein Träger in Abstimmung mit RWE Power eine Wohnung zu höheren Mietpreisen anbieten, so wird RWE Power im Bedarfsfall die gegenüber dem o.a. Konzept entstehenden Mietpreisdifferenzen bis zur ortsüblichen Mietpreishöhe für den vorgenannten Zeitraum an den Mieter ausgleichen.

Der Wohnungsbau durch Träger erfolgt für Mieter, die nicht in den Stufen 1 - 3 eine Wohnung erhielten. Das gilt auch für Mieter, die zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung in einem von RWE Power erworbenen Anwesen zur Miete wohnen und deren ehemaliger Eigentümer nicht mehr neu bauen will.

## 8.2 Räumungserklärung und Entschädigung für Mieter

Parallel zu den Verhandlungen mit dem Vermieter werden von RWE Power auch Gespräche mit den Mietern geführt. Darauf aufbauend treffen der umzusiedelnde Mieter und RWE Power gemeinsam mit dem Vermieter nach Abschluss der Verhandlungen und vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags über das Mietanwesen eine Vereinbarung (**Räumungserklärung**), in der der Mieter sich unter Aufhebung des bestehenden Mietvertrages verpflichtet, aus der Wohnung auszuziehen.

In dieser Vereinbarung werden die nachfolgend beschriebenen Leistungen von RWE Power und der Räumungszeitpunkt verbindlich festgelegt.

Der **Räumungstermin** für den Mieter orientiert sich in aller Regel an dem Zeitpunkt, zu dem die Wohnung am neuen Ort bezogen werden kann.

Soweit der Vermieter nicht neu baut oder das vom Vermieter geplante Wohnungsangebot in zeitlicher oder räumlicher Hinsicht nicht dem Bedarf seines Mieters entspricht, der Mieter jedoch an der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort teilnehmen möchte, wird der Räumungstermin - ggf. unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kündigungsfristen - auf den Zeitpunkt festgelegt, bis zu dem - unter Berücksichtigung der Angebote aus der Mieterbörse - spätestens Ersatzwohnraum durch andere zur Verfügung steht.

**Kündigt ein Mieter** unabhängig vom Erwerb des Mietshauses, so werden die nachfolgenden Leistungen von RWE Power erst zu dem Zeitpunkt ausgezahlt, an dem die ersten Mietwohnungen am Umsiedlungsstandort bezugsfertig sind.

Im zeitlichen Zusammenhang mit der Räumung der Wohnung gemäß dem vereinbarten Räumungstermin erhält der Mieter die nachfolgend beschriebenen, in der Räumungserklärung vereinbarten **Leistungen von RWE Power**:

1. RWE Power trägt die **Kosten des Umzuges bis 25 km** durch einen von RWE Power zu beauftragenden Spediteur. Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll, erhält der Umsiedler einen Betrag, der ortsspezifisch festgelegt wird. Die Umzugskostenpauschale beträgt z. B. gemäß Erkelenz-Vertrag 26,- Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
2. Als Entschädigung für die mit dem **Umzug verbundenen Erschwer-**

**nisse** erhält der Mieter eine ortsspezifisch festgelegte Pauschale. Die Pauschale beträgt z. B. gemäß Erkelenz-Vertrag 26,- Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

3. Darüber hinaus können **individuelle Gegebenheiten** der jeweiligen Mietwohnung besonders berücksichtigt werden (z. B. Einbauten, die durch den Mieter eingebracht wurden und die gegenüber dem Eigentümer nicht entschädigt wurden, Umbau der Anbauküche, Einbauschränke, Kachelofen, Satellitenanlage etc.).
4. RWE Power zahlt eine **Beraterkostenpauschale** an Wohnungsmieter unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird. Die Pauschale richtet sich nach der Wohnfläche und wird ortsspezifisch festgelegt. Die Beraterkostenpauschale beträgt z. B. gemäß Erkelenz-Vertrag bei einer Wohnungsgröße
  - bis zu 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 230,- Euro,
  - von 50 bis 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 285,- Euro,
  - ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 335,- Euro.
5. Bereitstellung eines **Sperrmüllcontainers** soweit erforderlich.
6. Pauschale Gebührenerstattung für neuen **Telefonanschluss**, wenn dieser am alten Ort vorhanden war.

Wenn anstelle von Mietverträgen besondere **Wohn- oder Nutzungsrechte** vorliegen, empfiehlt es sich, diese Rechte auf den Neubau zu übertragen. Andernfalls werden diese Rechte separat entschädigt mit der Konsequenz, dass sich die Entschädigungssumme für den Hauseigentümer entsprechend verringert.

Für den Fall, dass ein Wohn-/Nutzungsrecht auf den Neubau übertragen werden soll, wird eine entsprechende Regelung in den Vertrag zwischen dem Hauseigentümer und RWE Power aufgenommen, an dem auch der Wohn-/Nutzungsberechtigte zu beteiligen ist.

Wird eine Mietwohnung nach dem Umsiedlungsbeginn erneut bezogen, besteht für diese Mieter bei Auszug kein Anspruch auf die vorbeschriebenen Leistungen, da diese Mieter nach obiger Definition keine Umsiedler sind.

## 9. GEWERBETREIBENDE

Die vorangegangenen Kapitel gelten auch für Gewerbetreibende. Es treten jedoch zusätzliche Gesichtspunkte auf, die nachfolgend behandelt werden.

Zur Vorbereitung der **Umsiedlungsentscheidung** sollte sich der Gewerbetreibende mit folgenden Fragen befassen:

- Inwieweit besteht mein Kundenkreis aus der Bevölkerung des alten Ortes?
- Brauche ich kleinere bzw. größere Flächen?
- Verursacht der Betrieb Emissionen?
- Sollte ich meinen Betrieb verändern?

Weitere Fragen finden sich in der "**Checkliste für Gewerbetreibende**". Es empfiehlt sich, die zuständige Handwerkskammer oder Industrie- und Handelskammer bzw. den berufsständischen Fachverband hinzuzuziehen.

### 9.1 Verlagerung der Betriebsstätte

Im Falle einer **Verlagerung der Betriebsstätte** bieten neben den Kammern auch die jeweiligen Wirtschaftsförderungsgesellschaften der Kreise (Adressen siehe Materialienband) ein umfangreiches Dienstleistungsangebot.

Diese können z. B.

- über Standortfaktoren Auskunft geben,
- bei der Suche nach einem neuen Standort im jeweiligen Kreisgebiet helfen,
- benötigte Kontakte vermitteln und
- über die jeweiligen aktuellen öffentlichen Förderprogramme und Finanzierungshilfen informieren.

Entschädigt wird der Rechtsverlust, das heißt der Eigentumsverlust an Grund und Boden, Aufbauten und Betriebseinrichtungen (Verkehrswert von Grund und Boden mit Gebäuden und Zeitwert nicht verlagerungsfähiger Betriebseinrichtungen = Substanzwert). Hierzu wird eine Bestandsaufnahme und eine Wertmittlung der Grundstücke und Gebäude sowie der Betriebseinrichtungen durch Sachverständige durchgeführt (s. Kap. 6.1

und 6.5). Zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke und Gebäude wird ein geeignetes Wertermittlungsverfahren herangezogen. Hierfür wird ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger eingeschaltet. Zur Hilfestellung halten die Gemeinde, ggf. ein eingesetztes Beratungsbüro sowie RWE Power eine einvernehmlich abgestimmte Liste von Sachverständigen bereit. Der Gewerbetreibende benennt in der Regel daraus einen Sachverständigen seiner Wahl zur Erstellung des Gutachtens. Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens werden nach vorheriger Abstimmung von RWE Power getragen.

Darüber hinaus werden die **Kosten der Betriebsverlagerung** entschädigt (s.u.). Die Verlagerungsfähigkeit der Betriebseinrichtungen sowie deren Zeitwert und die Verlagerungskosten ermittelt in der Regel ein für den Einzelfall auszuwählender Sondergutachter. Die Kosten für die Erstellung dieses Gutachtens werden ebenfalls nach vorheriger Abstimmung von RWE Power getragen. Die Erstattung der **Kosten der Betriebsverlagerung** setzt voraus, dass der Betrieb **verlagerungswürdig** ist. Angesichts der im Entschädigungsrecht gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise verbietet sich die Entschädigung von Verlagerungskosten bei Verlustbetrieben.

Ein Betrieb gilt dann **als nicht verlagerungswürdig**, wenn der o.a. ermittelte Substanzwert für den betrieblich genutzten Teil der Grundstücke und Gebäude den gutachterlich ermittelten Unternehmenswert übersteigt. Ist ein Betrieb nicht verlagerungswürdig, so wird der Substanzwert entschädigt. Der **Unternehmenswert** wird in der Regel von einem Wirtschaftsprüfer ermittelt.

Der Unternehmenswert stellt dabei den Wert dar, den ein Interessent für den gesamten Betrieb zu zahlen bereit ist. Er bemisst sich in der Regel an dem Ertragswert des Unternehmens durch Kapitalisierung zukünftig zu erwartender Gewinne. Bei der **Ermittlung des Unternehmenswertes** am alten Standort werden etwaige bergbauliche Einflüsse nicht beachtet, z. B. Gewinnschmälerungen durch Kundenverluste in Folge des heranrückenden Tagebaues.

Ist ein Betrieb verlagerungswürdig, so stellt der Unternehmenswert die Obergrenze der Gesamtentschädigung aus Substanzwert und Kosten der Betriebsverlagerung dar.



Zu den **Kosten der Betriebsverlagerung** zählen insbesondere:

- Kosten der Suche und Auswahl eines geeigneten neuen Wohn- und Betriebsgrundstückes (in der Regel Grunderwerbsteuer und Notarkosten beim Kauf eines Ersatzobjektes, jedoch nicht Maklerkosten), wobei persönliche Aufwendungen des Betroffenen (jedoch nicht Zeitaufwand), Standortanalyse und vorbereitende Untersuchungen berücksichtigt werden,
- Verluste an Betriebseinrichtungen, die am neuen Standort nicht wieder eingesetzt werden können und im Substanzwert noch nicht berücksichtigt wurden,
- Umzugs- und Transportkosten, Demontage und Montage,
- Verluste im Warenbestand im Zuge der Verlagerung,
- Ertragseinbußen (umzugs- bzw. anlaufbedingte Gewinnausfälle),
- Wiederanlaufkosten am neuen Standort,
- Werbekosten am neuen Standort,
- Standortbedingte Mehraufwendungen,
- Umbaukosten von Einrichtungen am neuen Standort zur Herstellung der Nutzbarkeit - sofern die Einrichtungen nicht schon in der Substanzentschädigung enthalten (nicht verlagerungsfähige Einrichtungen),
- anfallende Umsatz-/Mehrwertsteuer für nicht verlagerungsfähige Betriebseinrichtungen,
- Zinsen für eine evtl. Zwischenfinanzierung,
- Kosten einer notwendigen Rechts- und Steuerberatung,
- Aufwendungen aufgrund von Versicherungsumstellungen,
- Ausgleich für den vorzeitigen Anfall von Mehraufwendungen aufgrund zusätzlicher öffentlicher Auflagen am neuen Standort.

Die Entschädigung von **Kosten der Betriebsverlagerung** kann bei einem verlagerungswürdigen Betrieb auch unabhängig von einer tatsächlichen Verlagerung erfolgen; ihre Ermittlung erfolgt dann fiktiv.

Vielfach liegt es bei Betrieben mit örtlichem Kundenkreis im Interesse des Inhabers, dass der Betrieb möglichst **frühzeitig am Umsiedlungsstandort** aufgebaut wird, obwohl der Schwerpunkt noch am alten Ort liegt. Dadurch wird dem Gewerbetreibenden die Möglichkeit eröffnet, am Umsiedlungsstandort schon während der ersten Bauphase sein Kundenpotential zu sichern bzw. einen neuen Kundenstamm aufzubauen.

Hier ist RWE Power bereit, die Verlagerung des Betriebes nach den zeitlichen Wünschen des Betriebsinhabers zu unterstützen. Zum Beispiel wird die Entschädigung für den Betrieb am alten Ort vertraglich geregelt, zugleich erwirbt der Umsiedler ein Ersatzgrundstück und kann seinen neuen Betrieb errichten. Das bisherige Betriebsgrundstück kann er gleichzeitig zu Konditionen weiter nutzen, die auf seine betrieblichen und steuerlichen Belange abgestimmt werden.

## 9.2 Öffentliche Finanzierungshilfen

Der Betriebsinhaber sollte sich auch über die jeweiligen aktuellen **öffentlichen Förderprogramme und Finanzierungshilfen** informieren.

Ferner können auch die Kreditprogramme der NRW-Bank, der Deutschen Ausgleichsbank (DtA) oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Betracht kommen.

In der Regel beantragt der Betriebsinhaber die öffentlichen Hilfen bei der Hausbank. Die Fördervoraussetzungen und -bedingungen sind dabei häufig unterschiedlich. Wichtig ist jedoch, dass mit dem **Vorhaben nicht vor Antragstellung begonnen wird**, d.h. Aufträge vergeben werden. An dieser Stelle soll auf die Förderberatung der NRW-Bank (Adresse s. Materialienband) hingewiesen werden. Dort können erste Informationen fernmündlich eingeholt werden.

## 9.3 Weitere Aspekte

In einigen Fällen wird es aufgrund der Untersuchungen oder aber wegen persönlicher Umstände zum Ergebnis kommen, dass der Betrieb nicht umgesiedelt und nicht mehr fortgeführt werden soll. In diesen Fällen sind die **steuerrechtlichen Folgen** besonders zu beachten. Hier empfiehlt es sich, einen Steuerberater einzuschalten.

**Mieter oder Pächter** sind hinsichtlich der Kosten der Betriebsverlagerung ebenfalls entschädigungsberechtigt, jedoch grundsätzlich nur in der Höhe des so genannten Zwischenzinses. Der **Zwischenzins** entsteht dem Betroffenen dadurch, dass er die Kosten der Betriebsverlagerung früher als bei einer vertraglichen bzw. gesetzlich möglichen Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses aufbringen muss.

Im Übrigen sind Mieter oder Pächter hinsichtlich der eventuellen Differenz

---

zwischen der bisher gezahlten (günstigen) **Miete oder Pacht** am alten Ort und der marktüblichen Miete oder Pacht an einem vergleichbaren neuen Standort entschädigungsberechtigt. Die Entschädigung kann sich aber nur auf die restliche Vertragszeit am alten Ort beziehen.

## 10. LANDWIRTE

Für die Landwirte, die vom Braunkohlenbergbau betroffen werden, ergibt sich insofern eine besondere Situation, als gleichzeitig mit dem Verlust der Wohnstätte auch die betriebliche Existenz beeinträchtigt werden kann. Darüber hinaus wird - auch ohne dass die Betriebs- oder Wirtschaftsgebäude aufgegeben werden müssen - in vielen Fällen durch die umfangreiche Landinanspruchnahme weit reichend in die Existenzgrundlage des landwirtschaftlichen Betriebes eingegriffen.

Die Umsiedlung der landwirtschaftlichen Betriebe vollzieht sich normalerweise im gleichen Zeitraum wie die der Wohnbevölkerung. Im Einzelfall kann es allerdings geschehen, dass wesentliche landwirtschaftliche Flächen eines Betriebes vor dem Umsiedlungsbeginn für die eigentliche Ortschaft vom Abbau erreicht werden. Für den landwirtschaftlichen Betrieb gilt es zunächst zu klären, inwieweit der Betrieb konkret von der Bergbaumaßnahme betroffen ist.

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Hof- und/oder Betriebsflächen ganz oder zum Teil im Abbaubereich von bergbaulichen Maßnahmen bis zum Ende des Umsiedlungszeitraumes in Anspruch genommen werden, sind - dem Fortschritt des Tagebaues entsprechend - rechtzeitig umzusiedeln. Ein Restbetrieb ist dann umzusiedeln, wenn er aufgrund der bergbaulichen Inanspruchnahme nicht mehr in angemessenem Umfang wirtschaftlich genutzt werden kann. Wird dies nicht gewünscht, stellt der Bergbaubetriebende in der Regel Ersatzland zur Verfügung oder es wird eine finanzielle Entschädigung für den Nutzungsentzug geleistet. Ist der Bergbaubetriebende zum Nachweis von Ersatzbetrieben nicht in der Lage, sind auch vom Betroffenen nachgewiesene Ersatzbetriebe zu berücksichtigen.

Für die Umsiedlung wird dem Landwirt das Angebot gemacht, den Betrieb auf rekultiviertes Neuland zu verlagern; er kann aber auch eine Umsiedlung auf Altland vornehmen, falls - ggf. durch Vermittlung durch RWE Power - ein passendes Ersatzobjekt bzw. ein geeigneter Ersatzstandort zur Verfügung steht.

Für Nebenerwerbsbetriebe und für Vollerwerbsbetriebe, die immissionschutzrechtlich unbedenklich sind, können ggf. gesonderte Standorte in der unmittelbaren Nähe des Umsiedlungsortes bzw. auch innerhalb geplant werden.

Es kann aber auch aus agrarstrukturellen oder persönlichen Gründen sinnvoll sein, aus Anlass der bergbaulichen Inanspruchnahme eine andere Lösung als die Betriebsfortführung zu suchen.

Die Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes darf durch den Bergbautreibenden nicht zerstört werden. Der Betrieb soll in dem zum Zeitpunkt der Umsiedlung bestehenden Umfang umgesiedelt werden. Dabei soll die Besitzstruktur möglichst nicht verändert und in entsprechendem Umfang Ersatzland zur Verfügung gestellt werden.

Maßstab für das Erreichen dieses Zieles sind Einkommensverhältnisse und Vermögenssubstanzen ohne Beeinflussung durch den Bergbau. Existenzsicherung im Rahmen der Umsiedlung landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Inanspruchnahme der Betriebsflächen von Tagebaurandbetrieben bedeutet, auf den neuen Flächen ein vergleichbares Einkommen zu erwirtschaften und das vorhandene Vermögen zu erhalten. Existenzsicherung bedeutet aber auch, dass die Betriebe sich weiterentwickeln können.

### **10.1 Entschädigung des Bestands und der Kosten der Betriebsverlagerung**

Für die Ermittlung der Entschädigungshöhe der Hofstelle wird eine Bestandsaufnahme und eine Wertmittlung der Grundstücke und Gebäude sowie der Betriebseinrichtungen durch Sachverständige durchgeführt (s. Kap. 6.1 und 6.5). Zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke und Gebäude wird ein geeignetes Wertermittlungsverfahren herangezogen. Hierfür wird ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger eingeschaltet. Zur Hilfestellung halten die Gemeinde, ggf. ein eingesetztes Beratungsbüro sowie RWE Power eine einvernehmlich abgestimmte Liste von Sachverständigen bereit. Der Landwirt benennt in der Regel daraus einen Sachverständigen seiner Wahl zur Erstellung des Gutachtens. Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens werden nach vorheriger Abstimmung von RWE Power getragen.

Für die Entschädigung des selbstgenutzten Wohnhauses gelten die gleichen Regelungen wie für Wohnanwesen (s. Kap. 5).

Bei der Grundstücksbewertung sind die dem Wohnanwesen und die dem Betrieb zuzuordnenden Grundstücksteile nach den Verhältnissen des Einzelfalles unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Anforderungen zu

ermitteln und gutachterlich zu bewerten. Darin wird das Grundstück der Hofstelle entsprechend der örtlichen Verhältnisse differenziert in:

- fiktives Wohnhausgrundstück inkl. Abstandsflächen,
- Gewerbeland für die mit Wirtschaftsgebäuden bebauten Flächen (zuzügl. Fahr-, Rangier-, Abstellflächen),
- Hofanhangfläche (Hinterland oder Gartenland).

An dieser Stelle wird nun auf einige Punkte eingegangen, die für die Landwirtschaft von Bedeutung sind:

- Die **Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen** erfolgt anhand der einschlägigen Richtwerte der Kreisgutachterausschüsse. Erforderlichenfalls wird der Kreisgutachterausschuss oder ein landwirtschaftlicher Sachverständiger mit der Bewertung beauftragt. Die Landwirtschaftskammer NRW stellt auf Anfrage entsprechende Listen von Sachverständigen zur Verfügung.
- Der **Verkehrswert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke** ist durch Preisvergleich (Vergleichswertverfahren) zu ermitteln. Qualitätsunterschiede aufgrund der Lage, des Zuschnitts, der Bonität und der Nährstoffversorgung werden berücksichtigt.
- Bei Ermittlung des Preises für den Grund und Boden einer landwirtschaftlichen Fläche ist **die Wertbeeinflussung durch z. B. Hecken, Bäume, Weidezäune sowie der aufstehenden Dauerkulturen** (Obstbäume, Baumschulen, Spargel u.s.w.) **zu prüfen**, sofern dies nicht schon im Verkehrswert berücksichtigt ist.
- Durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke für den Braunkohlenbergbau entstehen dem betroffenen Landwirt oft **Mehrwege** bei der Bewirtschaftung seiner Grundstücke durch erhebliche Umwege. Hierfür kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Entschädigungspflicht bestehen. Über die Entschädigungshöhe gibt es eine Vereinbarung zwischen RWE Power und dem Rheinischen Landwirtschafts-Verband.
- Bei **An- und Durchschneidungen landwirtschaftlich genutzter Flächen** entstehen bei der Bewirtschaftung der verbleibenden Restfläche im allgemeinen Mehrkosten und Mindererträge. Diese Mehrkosten und

Mindererträge sind ggf. als Dauerschäden zu erstatten.

- Soweit durch den **Bau und den Betrieb von Sumpfungsbrunnen** sowie durch andere Maßnahmen des Bergbautreibenden im Tagebauvorfeld Schäden entstehen, sind diese auszugleichen.
- Zum Erhalt schützenswerter Feuchtgebiete im Bereich des Tagebaus Garzweiler versickert RWE Power Wasser. Für den **Bau der benötigten Leitungen** und der erforderlichen grundbuchlichen Sicherung hat der Rheinische Landwirtschafts-Verband mit RWE Power eine Rahmenvereinbarung für die Entschädigung getroffen. Sollte es dabei zu einer **Vernässung** landwirtschaftlich genutzter Flächen kommen, ist RWE Power aufgrund einer weiteren Vereinbarung mit dem Rheinischen Landwirtschafts-Verband zum Ausgleich verpflichtet.
- Für die Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebes an den neuen Standort werden **Kosten der Betriebsverlagerung** gezahlt, z. B. Transporte von lebendem und totem Inventar oder betriebliche Anpassungen im Übergangszeitraum.
- Im Einzelfall kann eine zeitweilige **gleichzeitige Bewirtschaftung** von Teilen der alten Flächen und der Flächen am Umsiedlungsstandort möglich sein; diese Möglichkeit wird ggf. in das Umsiedlungskonzept des Betriebes (z. B. durch pachtweise Überlassung zur Kompensation von Nachteilen) aufgenommen.
- Bei **Tagebaurandbetrieben** können durch den zeitweiligen oder dauernden Verlust bzw. durch eine entsprechende Beeinträchtigung von Betriebszweigen oder Betriebsteilen empfindliche Einkommenseinbußen auftreten. Diese Verluste sind zu bewerten und im Rahmen der Entschädigungspflicht des Bergbautreibenden zu entschädigen.

## 10.2 Umsiedlung auf Neuland

Für eine Umsiedlung auf Neuland sind für die Betriebe unterschiedliche Möglichkeiten denkbar.

Zum einen besteht die Möglichkeit, die Betriebe auf **Weilerstandorte** in der Nähe des Neulandes anzusiedeln. Hierbei handelt es sich eine Gruppierung mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe um einen Gemeinschafts-

bereich, so dass ein dörfliches Erscheinungsbild entsteht. Es besteht somit die Chance, Nachbarschaften zu erhalten bzw. neue zu schaffen. Die Weiler bieten insbesondere für Betriebe, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (z. B. Viehhaltung) nicht im neuen Ort angesiedelt werden können, eine ideale Voraussetzung zur Betriebsfortführung und Weiterentwicklung.

Eine weitere Möglichkeit zum Erhalt der langfristig gewachsenen, dörflichen Bindungen besteht darin, den Wohnsitz mit der Wohnbevölkerung an den neuen Standort zu verlegen und die **Betriebsstätte in der Nähe der Neulandflächen** zu errichten. Dies ist z. B. für reine Ackerbaubetriebe eine Alternative zu einem Weilerstandort.

Unabhängig davon ist es für einzelne Landwirte möglich, auch in der **Nähe des Neulandes mit Wohn- und Betriebsstätte** umzusiedeln.

Die **neuen Hofstellen** sollten hinsichtlich der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten so ausgelegt sein, dass auch spätere Erweiterungsbauten günstig den bestehenden Gebäuden zugeordnet werden können.

Bei der Wahl des Standortes für die Betriebsstätte sollte der Betriebsinhaber die Möglichkeit bedenken, ob dort auch zu einem späteren Zeitpunkt größere Viehbestände gehalten werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Art der Tierhaltung hofnahe Weideflächen eingerichtet werden können oder - z. B. bei Schweine- und Geflügelhaltung - genügend Abstand zur Wohnbevölkerung eingehalten wird.

Bei der Planung sollte ein landwirtschaftlicher Berater hinzugezogen werden, um eine individuell zugeschnittene Lösung für die Standortfrage und für die Planung des neuen Hofes zu finden. Hier können die Berater an den Dienststellen der Landwirtschaftskammer hinzugezogen werden.

**Neulandböden** sind vor allem in den Anfangsjahren äußerst empfindlich. Eine sachgerechte Bewirtschaftung ist erforderlich, um Schäden zu vermeiden. In den "Bewirtschaftungsempfehlungen für Neulandböden" sind Empfehlungen zur besonderen Wirtschaftsweise und zu den Geräten für die Bodenbearbeitung enthalten. Diese Bewirtschaftungsempfehlungen der Landwirtschaftskammer NRW, des Rheinischen Landwirtschaftsverbandes und der RWE Power sind dort erhältlich.



Die Neulandflächen sind von RWE Power vor der Übergabe bereits **7 Jahre zwischenbewirtschaftet** worden. Getreide, Zuckerrüben und Futterpflanzen können auf Neuland mit Erfolg angebaut werden. Der Anbau von Sonderkulturen bzw. Feldgemüse setzt besondere Anbaumethoden voraus. Dies sollten die Betriebsleiter berücksichtigen, bevor sie sich zur Umsiedlung auf Neuland entschließen.

Das Neuland wird in der Regel gegen die Eigentumsflächen am alten Standort auf der Basis der amtlichen Bodenschätzung (Ackerzahl) getauscht.

Der Landwirt erhält zum Ausgleich von Unwägbarkeiten in den Ertragsvoraussetzungen und der Bodenentwicklung einen **10%-igen Aufschlag** zum Tauschverhältnis der Ackerzahl.

Bei der Umsiedlung des gesamten Betriebes auf Neulandflächen gewährt RWE Power für die Abgeltung erhöhter Aufwendungen eine **einmalige Starthilfe von zur Zeit rund 760,- Euro je Hektar**.

Für den Fall des Auftretens von **Rekultivierungsmängeln** auf Neulandböden bietet RWE Power eine Gewährleistung an. Das Nähere ergibt sich aus der "Vereinbarung über die Gewährleistung für landwirtschaftliche Neulandböden vom 7. Februar 1990 und 29. Oktober 1992 (Gewährleistungsvereinbarung Neulandböden)" zwischen dem Rheinischen Landwirtschafts-Verband und RWE Rheinbraun. Gewährleistungsansprüche können aber nur geltend gemacht werden, wenn die "Gewährleistungsvereinbarung Neulandböden" ausdrücklich in den notariellen Vertrag bzw. den bergbaulichen Nutzungsvertrag übernommen wird (zu erhalten bei der Landwirtschaftskammer, dem Rheinischen Landwirtschafts-Verband oder RWE Power).

Sofern bisherige Verpächter bereit sind, ihre Flächen mit an den neuen Standort verlegen zu lassen, wird RWE Power sie nach Möglichkeit auch dorthin verlegen

### **10.3 Erwerb eines anderen landwirtschaftlichen Betriebes**

Aufgrund der Landknappheit ist es nicht immer möglich, innerhalb des Braunkohlenreviers auf Altland genügend Flächen für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe zu beschaffen; deshalb haben in der Vergangenheit einige Betriebsleiter die Chance wahrgenommen, neue Betriebe

be außerhalb des Braunkohlenreviers zu erwerben.

Entscheidet sich ein Landwirt zum **Erwerb eines bestehenden Ersatzbetriebes**, muss er bemüht sein, einen Betrieb zu finden, der ihm eine gesicherte Existenzgrundlage bietet.

Bevor er einen Ersatzbetrieb sucht, sollte er im Rahmen von Vorverhandlungen mit RWE Power abklären, mit welcher Gesamtentschädigung er etwa rechnen kann. Soweit möglich, hilft RWE Power bei der Suche nach Ersatzbetrieben. Wenn kein geeigneter Ersatzbetrieb bekannt ist, muss sich der Landwirt (in der Regel mit Hilfe eines spezialisierten Maklers) selbst um Ersatz bemühen. Falls dasselbe Objekt von verschiedenen Maklern angeboten wird, sind Zweitangebote grundsätzlich mit der Bemerkung, dass das Objekt schon bekannt ist, zurückzuschicken, um spätere doppelte Provisionsforderungen zu vermeiden. Ist ein geeignetes Ersatzobjekt gefunden, so ist es ratsam, sich nicht nur auf die Informationen des Verkäufers und des Maklers zu verlassen, sondern selbst weitere Informationen über die Preiswürdigkeit, die Ertragslage, die Marktverhältnisse, Belastungen im Grundbuch usw. einzuholen. Die für den Ersatzbetrieb zuständige Dienststelle der Landwirtschaftskammer oder ein landwirtschaftlicher Sachverständiger können hierbei behilflich sein.

Für den Fall, dass sich der Umsiedler für den Ankauf des Betriebes entscheidet, sind vor Abschluss des Kaufvertrages für den neuen Betrieb die Verkaufsverhandlungen mit RWE Power zum Abschluss zu bringen, um steuerliche Nachteile zu vermeiden und sicherzustellen, dass die vereinbarten Zahlungstermine eingehalten werden können. RWE Power übernimmt die **Kosten** der Betriebsverlagerung (s. Kapitel Gewerbetreibende), sowie die Grunderwerbsnebenkosten nach dem Wert des umzusiedelnden Objektes (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten).

#### 10.4 Pachtland und Pachtbetriebe

Im Rheinischen Braunkohlenrevier bewirtschaften landwirtschaftliche Betriebe vor der Umsiedlung durchschnittlich ca. 35 % Eigen- und 65 % Pachtland. Für die Wirtschaftskraft der umgesiedelten Betriebe sind die Pachtflächen unverzichtbar, da Aufstockungen durch Flächenzukauf oder eine kapitalintensive Veredlungswirtschaft nicht finanzierbar sind.

In der Kenntnis, dass das Pachtland einen wesentlichen Teil der Existenzsicherung der Landwirte darstellt, macht der Bergbautreibende allen be-

troffenen Verpächtern ein **Verlagerungsangebot** (Eigentumstausch) für ihre Pachtflächen. Soweit kein Ersatzpachtland beschafft werden kann und bei vorzeitiger Aufhebung eines Pachtverhältnisses, hat der Landwirt einen Rechtsanspruch auf Pachtaufhebungsentschädigung in Geld.

Die **Pachtaufhebungsentschädigung** orientiert sich bei Parzellenpacht am Deckungsbeitrag und der restlichen Vertragsdauer des Pachtverhältnisses.

Pachtflächen, die ohne langfristigen Vertrag - oft seit Generationen - von dem Umsiedlungsbetrieb gepachtet waren, stellen eine besondere Situation dar. Bei diesen Pachtverhältnissen ohne Pachtvertrag wird eine Restlaufzeit von 6 Jahren unterstellt und entschädigt.

Einen weiteren Sonderfall stellen Betriebe dar, die zwar am bisherigen Standort eine Existenzgrundlage haben, deren Vermögenssubstanz aber nicht ausreicht, um einen Ersatzbetrieb zu erwerben und die darüber hinaus einen hohen Pachtlandanteil haben. Derartige Ausgangslagen erfordern in besonderem Maße die Einschaltung der Landwirtschaftskammer und des Rheinischen Landwirtschafts-Verbandes, die sich in Verhandlungen mit RWE Power um eine Lösung bemühen.

Sollte es bei der Umsiedlung durch Pachtflächenverlust zu einer wesentlichen Existenzbeeinträchtigung von landwirtschaftlichen Betrieben kommen, bemüht sich der Bergbautreibende, auch hier **Ersatzpachtflächen** zur Verfügung zu stellen.

Bei der Umsiedlung **landwirtschaftlicher Betriebe auf Neuland** ist RWE Power außerdem zu folgender Verfahrensweise bereit:

- RWE Power wird den selbstwirtschaftenden Landwirten, denen sie ein Angebot zur Umsiedlung auf Neuland unterbreitet und denen im Zuge der Umsiedlung Pachtland von Dritten verloren geht, bei Verfügbarkeit ausreichender Flächen und unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auch eigene gleichwertige Flächen als **Ersatzpachtland** für nicht bei der Umsiedlung mitverlagertes Pachtland zum ortsüblichen Pachtzins anbieten. Als Pachtland von Dritten gelten auch solche Flächen im Abbaugbiet, die RWE Power innerhalb von 10 Jahren vor deren bergbaulicher Inanspruchnahme vom Verpächter erworben hat.
- Das Ersatzpachtland ist spätestens innerhalb von drei Jahren nach dem Besitzübergang der Eigentumsflächen zur Verfügung zu stellen.

Solange von RWE Power das Ersatzpachtland nicht überlassen wird, erhält der Umsiedler eine angemessene, den ortsüblichen Bedingungen entsprechende Geldentschädigung. Die Dauer der Ersatzpachtlandgestellung verringert sich um den Zeitraum, für den eine Geldentschädigung gezahlt wird.

- Das **Ersatzpachtland** wird für die Restlaufzeit der bestehenden Pachtverträge, **mindestens aber für die Dauer von 10 Jahren** zur Verfügung gestellt. Danach verlängert sich das Pachtverhältnis von Jahr zu Jahr. Ein Kündigungsrecht für RWE Power besteht jedoch nicht, wenn die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes wesentlich beeinträchtigt würde. Die Verpachtung endet nach Ablauf von 18 Jahren seit deren Beginn.

In einer gewachsenen Agrarstruktur können entwicklungsfähige Betriebe vielfach auf Flächen zur Aufstockung durch ausscheidende Landwirte zurückgreifen. Die Flächen der auslaufenden Betriebe würden ohne bergbauliche Inanspruchnahme den verbleibenden Betrieben zur Aufstockung durch Zupacht zur Verfügung stehen. Im Umfeld der auf Neuland umgesiedelten Betriebe besteht diese Möglichkeit nicht im gleichen Maße, da hier über viele Jahre hinaus keine oder nur vereinzelt Betriebe ausscheiden.

Zur Entwicklung dieser Betriebe bemüht sich der Bergbautreibende, **Zusatzpachtflächen** langfristig zur Verfügung zu stellen.

Um die Möglichkeit der Aufstockung durch Flächen ausscheidender Landwirte für die verbleibenden Betriebe zu erhalten, hat RWE Power erklärt, dass Umsiedlungen auf Altland in den angrenzenden Standorten des Tagebaues die Ausnahme bleiben.

### **10.5 Nutzungsentschädigung bei zeitlich begrenzter Inanspruchnahme von Betriebsflächen**

Für den Fall, dass nicht das Eigentum sondern nur die Nutzung des Landes an RWE Power abgetreten wurde, wird für die Zeit der Inanspruchnahme eine **Nutzungsentschädigung** dafür gezahlt, dass der abgebende Grundeigentümer oder Landwirt nicht in der Lage war, die Flächen bzw. den landwirtschaftlichen Betrieb wirtschaftlich zu nutzen.

Über die Höhe der Nutzungsentschädigung wurden zwischen RWE Power und dem Rheinischen Landwirtschafts-Verband Richtlinien vereinbart.

Diese Richtlinien können von der Landwirtschaftskammer NRW oder dem Rheinischen Landwirtschafts-Verband bezogen werden. Sie finden Anwendung für Grundstücke, die mit Hilfe eines bergrechtlichen Grundabtretungsverfahrens für bergbauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden könnten. Sie sind keine selbständige Anspruchsgrundlage. Die Richtlinien werden nur für den Fall einer gütlichen Einigung angewandt. Voraussetzung ist ferner, dass die Grundstücke von selbstwirtschaftenden Landwirten genutzt werden, die Betriebsfläche des Landwirtes mindestens 5 Hektar beträgt, der Betrieb wesentlich zur Existenz der Familie beiträgt und die betroffenen Grundstücke von der Hofstelle in einer orts- und betriebsüblichen Entfernung liegen.

Die Anwendung der Richtlinien dient in der Regel zur Vermeidung von Einzelverhandlungen über die Höhe der angemessenen Entschädigung. Bei abweichenden Voraussetzungen (z. B. Anbauverhältnisse, Sonderkulturen) erfolgt gegebenenfalls eine gesonderte Ermittlung der Entschädigungshöhe. Diese Ermittlung sollte von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchgeführt werden.

## 10.6 Steuerliche Hinweise

Der Verkauf bzw. die Entschädigung hat in der Regel steuerliche Auswirkungen. Deshalb ist es wichtig, sich schon frühzeitig um die steuerlichen Fragen zu kümmern. Die Einschaltung eines Steuerberaters ist dringend geboten.

Für die steuerliche Beurteilung ist wichtig, ob Betriebs- oder Privatvermögen vorliegt. **Betriebsvermögen** liegt immer dann vor, wenn der Eigentümer auch selbstwirtschaftender Landwirt ist. Aber auch verpachtete Betriebe sind in den meisten Fällen noch Betriebsvermögen. Von **Privatvermögen** kann man in der Regel nur dann ausgehen, wenn die steuerliche Betriebsaufgabe nachweisbar ist.

Auch wenn Privatvermögen gegeben ist, müssen die steuerlichen Konsequenzen beachtet werden. Bei Privatvermögen können sich insbesondere steuerliche Spekulationsgewinne ergeben, und zwar dann, wenn Grundbesitz innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung oder nach Überführung in das Privatvermögen veräußert wird.

Liegt Betriebsvermögen vor, so gilt Folgendes:

Ein Landwirt, der Flächen oder Gebäude angesichts des heranrückenden Tagebaus verkaufen muss, wird nicht anders behandelt als ein Landwirt, der aus sonstigen Gründen verkauft. Dies bedeutet, dass durch den Verkauf an RWE Power die in den Grundstücken bzw. Gebäuden angesammelten stillen Reserven aufgedeckt werden. **Stille Reserven** sind der Unterschiedsbetrag zwischen dem Verkaufserlös bzw. der Entschädigung und dem Buchwert.

Dieser Unterschiedsbetrag kann erheblich sein.

Die stillen Reserven können unter Umständen auf Ersatzwirtschaftsgüter übertragen werden. Dafür gibt es zwei Möglichkeiten, nämlich einmal die Möglichkeit der **Gewinnübertragung** nach § 6b und § 6c des Einkommensteuergesetzes (s. Materialienband) und zum anderen die Möglichkeit der Gewinnübertragung nach Abschnitt 35 der Einkommensteuerrichtlinien. Beide Vorschriften sind unterschiedlich ausgestaltet. Es muss deshalb im Einzelfall geprüft werden, welche Vorschrift in Betracht kommt und - falls beide in Betracht kommen - welche die günstigere ist.

Die Übertragung der Gewinne ist an bestimmte Fristen und Bedingungen geknüpft. So können z. B. die Entschädigungssummen von Gebäuden nicht steuerunschädlich in Mehrflächen reinvestiert werden.

Allerdings ist es nicht unbedingt erforderlich, dass wieder in einen landwirtschaftlichen Betrieb reinvestiert wird. Möglich ist auch die Reinvestition in einen Gewerbebetrieb. Dies kann auch ein Betrieb sein, der nur eine vermögensverwaltende Tätigkeit (z. B. Vermietung von Wohnungen) ausübt. Einzelheiten sind in jedem Fall rechtzeitig mit dem **Steuerberater** vorher abzustimmen.

Entscheidet sich der Landwirt nicht für eine Reinvestition, so ist zu prüfen, ob eine steuerliche Betriebsaufgabe die sinnvollste Lösung ist. Unter bestimmten Voraussetzungen ist die **Betriebsaufgabe** nämlich z. Z. noch steuerlich begünstigt.

## 11. ÄLTERE MENSCHEN

Ältere Menschen empfinden häufig die Umsiedlung als besonders belastend. Sie sind mit der alten Ortschaft verwurzelt und haben eine intensive Bindung an den Heimatort. Häufig können sie sich eine Umsiedlung an den neuen Ort nicht vorstellen.

Für viele sind die Komplexität des Umsiedlungsvorgangs und die zahlreich zu treffenden Entscheidungen eine schwer überwindbare Hürde. Einen Neubau muten sie sich aus gesundheitlichen oder aus Altersgründen nicht zu.

Bei den Fragen und Sorgen geht es um

- Unsicherheit über die notwendigen Schritte;
- die Finanzierung des Neubaus;
- die Frage, ob man mit den am Ort lebenden Kindern ein Haus planen bzw. zu den außerhalb wohnenden Kindern ziehen soll;
- die Regelungen von Erbschaftsangelegenheiten.

Die Umsiedlung älterer Menschen erfordert deshalb ein besonderes Maß an Betreuung und Beratung. Das ohnehin als notwendig erachtete Angebot an **qualifizierter Beratung** von Umsiedlungsbetroffenen wird aus diesem Grunde auch eine auf die besondere Situation älterer Menschen abgestimmte Beratung umfassen, soweit diese aus den betroffenen Ortschaften heraus nachgefragt wird.

Ein Angebot von RWE Power ist das **schlüselfertige Bauen**. Dieses Angebot steht für alle Umsiedler zur Verfügung und bietet sich insbesondere für ältere Menschen an. RWE Power bietet schlüselfertige kleinere, eingeschossige Einfamilienhaustypen, aber auch Mehrfamilienhäuser und Mehrgenerationenhäuser zu Festpreisen an. Diese werden von regional ansässigen Bauunternehmen gebaut. Die Häuser können auf die Wünsche der Umsiedler abgestimmt werden. Die Bauausführung wird ohne Mehrkosten für den Umsiedler von einem Architekten überwacht, so dass diese Aufgabe dem Umsiedler erspart bleibt.

Wenn es den Wunsch gibt, eine **Eigentumswohnung** zu erwerben, evtl. in Verbindung mit einer regelmäßigen Betreuung, so kann dieser Wunsch bereits bei der Grundstücksvormerkung erfasst werden, damit entsprechende Vorhaben geplant und möglichen Trägern übergeben werden können. Das gilt auch für den Bedarf an behindertengerechten Wohnungen.

Im Rahmen des Mieterhandlungskonzepts können darüber hinaus **alten-gerechte Mietwohnungen** bzw. Eigentumswohnungen entwickelt werden, die älteren Umsiedlern einerseits eine sinnvolle Verkleinerung der Wohnfläche und andererseits eine Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung ermöglichen. Den meist im Erdgeschoss liegenden Wohnungen können auch kleinere Gärten zugeordnet werden.

Bei der Planung des Umsiedlungsortes soll zudem an Angebote und Treffpunkte für **Gemeinschaftsaktivitäten** für Ältere gedacht werden.



## 12. DER UMSIEDLUNGSBEAUFTRAGTE

Im Genehmigungserlass zum Braunkohlenplan Garzweiler II hat die Landesplanungsbehörde erklärt, dass die Landesregierung einen **Beauftragten / eine Beauftragte für Umsiedlungsfragen** benennen werde.

Dies ist erstmals im Juni 2001 erfolgt.

Der **Umsiedlungsbeauftragte** soll den Umsiedlern zur Seite stehen. Er soll die Verbindung zwischen Betroffenen und Beteiligten pflegen, bei Konflikten vermittelnd tätig zu werden, Hemmnisse für eine sozialverträgliche Umsiedlung erkennen und abbauen und das Umsiedlungsgeschehen weiter entwickeln.

Für die Einrichtung der Stelle gibt es keine unmittelbare Rechtsgrundlage; die Tätigkeit des Umsiedlungsbeauftragten ist vor allem informeller und vermittelnder Art und lässt geltendes Recht und geltende Zuständigkeiten unberührt. Die Beratung der Umsiedlungsbetroffenen, wie sie derzeit von unterschiedlichen Stellen angeboten wird, ist weiterhin unverzichtbar.

Der Umsiedlungsbeauftragte arbeitet selbständig, unabhängig und weisungsfrei. Seine Zuständigkeit erstreckt sich auf die laufenden und künftigen Umsiedlungen im gesamten Rheinischen Braunkohlenrevier. **Er berät umsiedlungsbetroffene Bürgerinnen und Bürger, die sich durch die bestehenden Einrichtungen in ihren Interessen nicht hinreichend vertreten fühlen.**

Der Normalfall regelungsbedürftiger Angelegenheiten im Verhältnis der Betroffenen und Beteiligten ist nicht Angelegenheit des Umsiedlungsbeauftragten, sondern soll weiterhin im Rahmen des bestehenden Beratungs- und Betreuungsangebotes geklärt werden. Bei **außergewöhnlichen Konflikten** und **persönlichen Härten**, die auf diesem Wege nicht gelöst werden, wird der Umsiedlungsbeauftragte vermittelnd tätig.

Darüber hinaus nimmt der Umsiedlungsbeauftragte an Sitzungen des Braunkohlenausschusses und verschiedener Gremien der kommunalen Räte teil.

Der Umsiedlungsbeauftragte informiert in regelungsbedürftigen Fragen und Problemstellungen des Umsiedlungsgeschehens die jeweils betroffe-

ne Landesbehörde, Kommune oder den Braunkohlenausschuss mit dem Ziel, dass sich die betroffene Stelle mit dem schriftlich vorgebrachten Problem auseinandersetzt.

Ihm stehen zur Wahrnehmung der Aufgaben ein umfassendes Informationsrecht sowie Akteneinsicht zu, soweit rechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

Das Büro des Umsiedlungsbeauftragten wird immer in der Nähe der umzusiedelnden Orte eingerichtet, so dass eine Verlegung des Büros die Folge sein wird.

Der Umsiedlungsbeauftragte ist telefonisch unter einer **gebührenfreien Hotline-Nummer** zu erreichen.

Die jeweilige Telefonnummer und Adresse wird in entsprechenden Medien der Gemeinden (z. B. Bürgerbrief, Informationsbrief) veröffentlicht.

## 13. HÄRTESTELLE

### 13.1 Warum gibt es Härtestellen?

Der Bergbautreibende ist erst mit Beginn der gemeinsamen Umsiedlung (s. Kap. 1.1) verpflichtet, auf Wunsch der Eigentümer die betroffenen Grundstücke zu kaufen.

Um sicherzustellen, dass die Dorfgemeinschaft weitestgehend erhalten bleibt, finden im Grundsatz **vor diesem Zeitpunkt keine Ankäufe** durch RWE Power statt.

In einzelnen Ausnahmefällen kann dies zu unbilligen Härten führen. Aus diesem Grunde wurden die Härtestellen Hambach und Garzweiler II eingerichtet.

Damit besteht für die betroffenen Einwohner die Möglichkeit, bei einer positiven Entscheidung der Härtestelle das jeweilige Objekt an RWE Power zum Verkehrswert zu verkaufen und somit zu verhindern, dass hierdurch eine persönliche Härtesituation entsteht oder sich verschlimmert.

### 13.2 Wie arbeitet die Härtestelle?

Die Härtestelle besteht aus 3 Mitgliedern und zwar

- einem Vertreter der Bezirksregierung Köln (Vorsitzender),
- einem Vertreter der betroffenen Gemeinde,
- einem Vertreter von RWE Power.

Die Härtestelle hat insbesondere die Aufgabe festzustellen, ob für Einwohner im Tagebauggebiet, die bereits im Vorfeld der gemeinsamen Umsiedlung aus dringenden privaten (z. B. beruflichen und gesundheitlichen) Gründen ihr Haus- und Grundeigentum veräußern wollen, bei einem Nichtankauf durch den Bergbautreibenden eine unbillige Härte gegeben wäre.

Um im Einzelfall die erforderliche Feststellung treffen und, sofern ein Härtefall vorliegt, geeignete Maßnahmen treffen zu können, hat der Antragsteller die **wirtschaftlichen und sozialen Nachteile nachvollziehbar darzulegen**. Vorher sind eigene Verkaufsbemühungen zu einem am Verkehrswert orientierten Preis nachzuweisen, es sei denn, die Störungen des Immobilienmarktes in dem betreffenden Ort stehen außer Zweifel.

Sofern andere Maßnahmen sich als ungeeignet erweisen, kann die Härte-

stelle den **vorzeitigen Erwerb des Eigentums** durch den Bergbautreibenden empfehlen.

### 13.3 Wie sieht das Verfahren aus?

Das Verfahren wird mit einem **formlosen schriftlichen Antrag** (s.u.) in Gang gesetzt. Die Antragsteller werden - bei vollständigen Antragsunterlagen - zu einer Sitzung der Härtestelle eingeladen, um sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Die Sitzungen sind nicht öffentlich. Für die Mitglieder der Härtestelle besteht Verschwiegenheitspflicht.

#### Was muss der Antrag an die Härtestelle beinhalten?

- **Schriftliche Darlegung der persönlichen Härtesituation**  
(Warum ist ein vorzeitiger Verkauf unbedingt erforderlich?)
- **Nachweis der Verkaufsbemühungen zu einem am Verkehrswert orientiertem Preis auf dem Immobilienmarkt**  
(Bescheinigungen beauftragter Makler; Kopien von Zeitungsinseraten und der dazu gehörigen Rechnungen, selbst verfasste Aufstellungen über Gespräche und Besuche von Kaufinteressenten; sonstiger Schriftverkehr etc.)
- **Verkehrswertgutachten**

**Verkehrswertgutachten** werden von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken erstellt. Entsprechende Listen können bei der zuständigen Industrie- und Handelskammer erfragt werden.

Darüber hinaus werden solche Gutachten auch von den Gutachterausschüssen der jeweiligen Kreise gefertigt.

Im Gutachten wird der Preis ermittelt, der zu erzielen wäre, wenn das Anwesen nach den Regeln des Marktes (Angebot/Nachfrage) ohne Berücksichtigung der Auswirkungen des Tagebaus verkauft würde. Bei der Wertermittlung wird deshalb so getan, als befände sich der Ort nicht im Braunkohlenabbauggebiet, sondern in einer Gegend, in der der Braunkohlenbergbau keinen Einfluss auf die Entwicklung der Grundstückspreise haben kann.

**Wohin muss der Antrag geschickt werden?**

Bezirksregierung Köln  
Geschäftsstelle des Braunkohlenausschusses  
Dezernat 32  
Zeughausstraße 2-10  
50667 Köln

**Nach der Sitzung** wird der Antragsteller schriftlich über die von der Härtestelle getroffene Entscheidung informiert.

## Übersicht der Umsiedlungszeiträume für die betroffenen Ortschaften

### Tagebau Garzweiler II

Ortschaft	Beginn der gemeinsamen Umsiedlung	Bergbauliche Inanspruchnahme
Borschemich	01.07.2006	2015
Pesch	1999 / 01.07.2006 <sup>*1)</sup>	2009
Immerath	01.07.2006 <sup>*1)</sup>	2017
Lützerath	01.07.2006 <sup>*1)</sup>	2019
Keyenberg <sup>*2)</sup>	ca. 2016	2023
Kuckum <sup>*2)</sup>	ca. 2016	2027
Oberwestrich <sup>*2)</sup>	ca. 2016	2027
Unterwestrich <sup>*2)</sup>	ca. 2016	2027
Berverath <sup>*2)</sup>	ca. 2016	2028
Holzweiler	ca. 2020	2029

\*1) Einheitlicher Umsiedlungsbeginn für Immerath, Pesch und Lützerath aufgrund der gemeinsamen Umsiedlung an einen Standort. Unabhängig davon bereits Umsiedlerstatus für die Pescher Bürger ab 1999.

\*2) Einheitlicher Beginn des Braunkohlenplanverfahrens für die Umsiedlung von Keyenberg, Kuckum, Ober-, Unterwestrich und Berverath im Jahre 2010, damit voraussichtlicher einheitlicher Umsiedlungsbeginn ca. 2016.

### Tagebau Hambach

Ortschaft	Beginn der gemeinsamen Umsiedlung	Bergbauliche Inanspruchnahme
Manheim	ca. 2012	2022
Morschenich	ca. 2014	2024

## Stichwortverzeichnis

Stichwort	
Abschreibung	27, 31, 34, <b>35</b>
Adressen	5, 69
Anschaffungspauschale	38, 39, 49
Architekt	26, 32, 45, <b>46</b> , 85
Aufwendungen	22, 55, <b>71</b> , 79
Aufwuchs	31, 34, <b>37</b> , 38, <b>39</b> , 40, <b>49</b>
Aushub	45
Bauerwartungsland	24, 25, 36
Baugesetzbuch	19, 37
Baukosten	34, 42, 43, 56, <b>57</b> , 63, 71
Baumängel	24, 26, 27, 34
Baunebenkosten	24, <b>26</b> , 31, 34, <b>35</b>
Baureifes Land	24, 36
Bauschäden	24, 26, 27, 34
Bebauungsplan	19, <b>20</b> , 25, 45, 56
Belastung	5, 24, 33, 42, 43, 53, 59, 60, 80
Beraterkostenpauschale	41, 50, 68
Bestandsaufnahme	7, 15, 16, 26, 38-40, <b>46</b> , <b>47</b> , 48, 49, 61, 69, 75
Betriebsaufgabe	83, 84
Betriebsverlagerung	70, 71, 72, 75, 77, 80
Betriebsvermögen	83, 84
Bodenwert	23, <b>24</b> , 25, 27
Braunkohlenausschuss	<b>9-13</b> , 18, 87, 88, 91
Braunkohlenplan	6-8, <b>9</b> , 10, <b>12</b> , <b>13</b> , 15, 16, 19, 43, 62, 87, 92
Braunkohlenplangebiet	9, 10, 60
Bundesberggesetz	<b>22</b> , 23, 30, 54, 55, 56
Checkliste	5, 30, 47, 49, 61, 69
Container	32, 42, 68
Darlehen	33, 58, <b>59</b> , <b>60</b> , 65, 66
Dauerkultur	76

<b>Stichwort</b>	
Dauerschäden	77
Deckungsbeitrag	81
Eigentümergeinschaft	43, 44
Einheitspreis	38, 39, 49
Einkommensteuergesetz	84
Enteignung	18, 21, 44
Entschädigung	5, 22, 29-34, 37, 40-42, 44, 46, 48, 50, <b>51</b> , 52, 53, 55, 56, 58-61, 63, 67, 68, 70-77, 80, 81, <b>82</b> , 83, 84
Entschädigungserklärung	5, 8, 22, 30, 33, 51
Entschädigungspraxis	8, 22, <b>30</b> , 33, 50, 55, 56
Erbschaftsregelung	52
Ersatzbetrieb	74, <b>80</b>
Ersatzgrundstück	21, 22, 30, 31, <b>32</b> , 33, 38, 40, <b>43</b> , 45, 49, 52, 53, 54, 55, 64, 72
Ersatzwirtschaftsgüter	84
Ertragswertverfahren	23
Finanzierungshilfen	33, 51, 56, 58, 59, 69, 72
Folgekosten	22, 55
Förderbestimmungen (EFB79)	33, 59
Gartenland	44, 76
Gebäudeeinmessung	32, 45
Gemeinsame Umsiedlung	6, 13, 15, 17, 43, 61
Gewährleistung	<b>79</b>
Gewinnübertragung	84
Grenzbescheinigung	32, 45
Grobabsteckung	32, 45
Grundabtretungsverfahren	41, 55, 83
Grunderwerbsteuer	32, 33, 42, 45, 52, 71, 80
Grundstücksinfrastruktur	32, 44
Grundstückspreis	90
Grundstückswert	25, 36, 37
Hambachvertrag	64, 65
Härteausgleichsstelle	33, 60



<b>Stichwort</b>	
Härtestelle	8, <b>89</b> , <b>90</b>
Herstellungswert	24, 26, 34
Hypotheken	42, 43, 53
Industrie- und Handelskammer	10, 48, 69
Kaufpreiszahlung	34
Kostenfreistellung	22, 30, 31, 32, 33, 41, 42, 43, 45, 53
Lageplan	32, 45, 64
Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz	18
Landesplanungsgesetz	9, 12, 14, 18
Landknappheit	79
Landwirtschaft	6, 10, 11, 25, 36, <b>74-84</b>
Landwirtschaftskammer	10, 76, 80, 81, 83
Löschungskosten	43, 53
Marktanpassung	28
Mehraufwendungen	71
Mehrgründung	33, 45, 53
Mieter	7, 8, 11, <b>21</b> , 30, 43, 44, 59, 60, <b>61-68</b> , 72
Mieterbörse	<b>61</b> , 62, 67
Mieterhandlungskonzept	8, <b>61</b> , <b>62</b> , 86
Mindererträge	76, 77
Modernisierungsaufwendungen	30, 32, 35
Mutterboden	45
Naturalersatz	32, 44
Nebenentschädigung	22, 30, 31, 32, 41, 53
Neulandböden	<b>78</b> , <b>79</b>
Nichtabschreibung	31, 34, 35
Normalherstellungskosten	26
Notarkosten	71
Notarvertrag	42, 45, 64
Nutzungsberechtigt	7, 68
Nutzungsentschädigung	82
Ortsbereichsabgrenzung	36, 37

<b>Stichwort</b>	
Ortsnetzkosten	32, 43
ortsspezifische Regelung	31-34, 36, 43-45, 50, 51, 53
ortsübliche Gärten	28, 37, 40, 49
Pachtaufhebungsentschädigung	81
Pachtlandanteil	81
Pachtverhältnis	72, 81, 82
Privatvermögen	<b>83</b>
Räumungstermin	54, 67
Rechtsgrundlage	87
Regelungen	5, 11, 22, 30-34, 36, 41, 43, 44, <b>45</b> , 51-53, 59, 60, 63-65, 68, 75, 85, 87
Rekultivierungsmängel	79
Richtlinie	23, 24, 26, 27, 82, 83, 84
Rohbauland	24, 25, 36
Rückauffassungsvormerkung	54, 65
RWE Power-Darlehen	59
Sachverständige	26, <b>48</b> , 49, 50, 69, 70, <b>75</b> , 76, 80, 83, 90
Sachwertverfahren	23, 24, 28
Schlüsselfertiges Bauen	85
Sonderkulturen	79, 83
Spediteur	41, 67
Sperrmüllcontainer	42, 68
Standortfindung	15, 17
Starthilfe	79
Status des Umsiedlers	46, 92
Steuerberater	53, 72, 83, 84
Stille Reserve	84
Substanzentschädigung	71
Tagebaurandbetriebe	75, 77
Telefonanschluss	32, 42, 68
Übertragung	21, 40, 52, 84
Umschuldungskosten	32, 42
Umsiedler (Definition)	<b>7ff</b>

Stichwort	
Umsiedlerstatus	46, 92
Umsiedlung auf Neuland	77, 79, 81
Umsiedlungsbeauftragter	<b>87, 88</b>
Umsiedlungsstandort	18
Umsiedlungsvertrag	52, 54
Umsiedlungszeitraum	6-8, 11, 16, 22, 30, 31, 33, 36, 41, 46, 74
Umzugskosten	22, 32, 41, 42, 55, 67
Umzugspauschale	32, 42
Unbebaute Grundstücke	36, 37
Ungestörter Markt	29
Vergleichswertverfahren	23, 24, 76
Verkehrswertermittlung	28, 29, 34
Verkehrswertgutachten	34, 35, 37, 47-49, 51, 52, 90
Vermieter	8, 20, 60, <b>61</b> , 62, 63, <b>67</b>
Vermögenssubstanz	30, 75, 81
Versicherungsumstellung	71
Vertrag	33, 39, 41, <b>42</b> , 45, <b>52-54</b> , 59, 60, 63, 64, 65, 67, 68, 72, 73, 79-81
Weiler	77, 78
Wertermittlung	8, 15, 16, <b>22</b> , 23, 28, 29, 34, 36, 37, 46, <b>48</b> , 51, 70, 75
Wertermittlungsgutachten	5, 29, 51
Wertermittlungsrichtlinien	23, 24, 26, 27
Wertermittlungsverordnung	23
Wertgleicher Tausch	37, 44
Wertminderung	24, 26, <b>27</b> , 34, 35
Wiederanlagekosten	38, 39, 40, 49
Wiederanlaufkosten	71
Wohnrecht	53
Wohnungsbauförderungsbestimmungen	33, 59
Zulage Gartenaufwuchs	37, 39, 40, 49