



# Materialienband zur Umsiedlerfibel



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>

## **5. Ausgabe, Juni 2009**

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

---

**Materialienband der Umsiedlerfibel**  
**Inhaltsverzeichnis**

1. Adressen	Seite	3
2. Landesplanungsgesetz NRW (LPIG)	Seite	9
3. Bundesberggesetz (BBergG)	Seite	26
4. Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz NRW (EEG)	Seite	53
5. Baugesetzbuch (BauGB)	Seite	55
6. Einkommensteuergesetz (EStG)	Seite	74
7. Wertermittlungsverordnung (WertV)	Seite	88
8. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)	Seite	99
9. WertR 2006, Anlage 4: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Seite	118
10. WertR 2006, Anlage 6: Bruttogrundfläche (BGF)	Seite	119
11. WertR 2006, Anlage 7: Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)	Seite	122
12. WertR 2006, Anlage 8A: Wertminderung wegen Alters nach Ross	Seite	132
13. WertR 2006, Anlage 8B: Wertminderung wegen Alters bei linearer Abschreibung bzw. Abschreibung nach Ross	Seite	134
14. Leistungsprofil der RWE Power AG für die Bestandsaufnahme	Seite	137
15. Anlage zum Leistungsprofil für die Bestandsaufnahme	Seite	142
16. Leistungsprofil der RWE Power AG für die Wertermittlung	Seite	152
17. "Hambachvertrag", Vertrag vom 11. Mai 1977 mit Ergänzung vom 10. Februar 1982 zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Rheinbraun AG	Seite	154
18. Förderbestimmungen für die Beschaffung von Ersatzwohnraum (EFB 79)	Seite	166
19. Anlage 1 zur EFB 79	Seite	173
20. Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004	Seite	181
21. Beispiele zur Entschädigungspraxis	Seite	183
22. Beispiel einer ortsspezifischen Regelung "Pier-Erklärung"	Seite	195
23. Beispiel einer ortsspezifischen Regelung "Erkelenz-Vertrag"	Seite	216

---

**Adressen:**

Mit den Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln ist der Versuch gemacht worden, allgemeingültige Fragen, die erfahrungsgemäß immer wieder auftauchen, zu beantworten. Für jeden einzelnen Umsiedler gibt es darüber hinaus aber sicherlich eine Fülle weiterer Fragen, die sich aus den vielen verschiedenen persönlichen Umständen ergeben. Hierzu stehen folgende Institutionen zur Verfügung, die den Umsiedler beraten:

**I. Örtliche Gemeindeverwaltung**

Sie ist wegen der räumlichen Nähe und aufgrund ihrer meist umfangreichen Erfahrung die Stelle, an die sich der Umsiedler zuerst wenden sollte.

**II. Beratungsstelle für Tagebaubetroffene**

Bezirksregierung Köln  
- Dezernat 32 -  
Zeughausstraße 2-10  
50667 Köln  
Tel.: +49/(0)221/147-3446  
Fax: +49/(0)221/147-2905  
E-mail: [poststelle@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-koeln.nrw.de)  
Internet: <http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

**III. RWE Power AG**

Stüttgenweg 2  
50935 Köln  
Tel.: +49/(0)221/480-0  
Fax: +49/(0)221/480-1351  
E-mail: [info.rwepower@rwe.com](mailto:info.rwepower@rwe.com)  
Internet: [www.rwepower.com](http://www.rwepower.com)

Bei Bedarf richtet RWE-Power AG außerdem Außenstellen ein. Die aktuell bestehenden Außenstellen können bei dem Unternehmen erfragt werden.

**IV. Landwirtschaftskammer NRW (LWK)**

Siebengebirgsstraße 200  
53229 Bonn  
Tel.: +49/(0)228/703-0  
Fax: +49/(0)228/703-8498  
E-Mail: [info@lwk.nrw.de](mailto:info@lwk.nrw.de)  
Internet: [www.landwirtschaftskammer.de](http://www.landwirtschaftskammer.de)

**Kreisstellen der Landwirtschaftskammer NRW**

Aachen/Düren/Euskirchen  
Rütger-von Scheven-Straße 44  
52349 Düren  
Telefon: (02421)/5923-0  
Telefax: (02421)/5923-66  
E-mail: [dueren@lwk.nrw.de](mailto:dueren@lwk.nrw.de)

Rhein-Erft Kreis/Rhein-Kreis Neuss/Rhein-Sieg-Kreis  
Gartenstraße 11a  
50765 Köln  
Telefon: (0221)/53401-00  
Telefax: (0221)/53401-99  
E-mail: [rheinkreise@lwk.nrw.de](mailto:rheinkreise@lwk.nrw.de)

Oberbergische Kreis/ Rheinisch-Bergische Kreis  
Bahnhofstraße 9  
51789 Lindlar  
Telefon: (02266)/47999-0  
Telefax: (02266)/47999-100  
E-mail: [oberberg@lwk.nrw.de](mailto:oberberg@lwk.nrw.de)

Heinsberg/Viersen  
Gereonstraße 80  
41747 Viersen  
Telefon: (02162)/3706-0  
Telefax: (02162)/3706-92  
E-mail: [viersen@lwk.nrw.de](mailto:viersen@lwk.nrw.de)

**Rheinischer Landwirtschaftsverband e.V.**

Rochusstraße 18  
53123 Bonn  
Telefon: (0228)/52006-0  
Telefax: (0228)/52006-60  
E-mail: [info@rlv.de](mailto:info@rlv.de)  
Internet: [www.rlv.de](http://www.rlv.de)

**Geschäftsstellen der Kreisbauernschaften**

Wallstraße 2  
52064 Aachen  
Telefon: (0241)/21094  
Telefax: (0241)/21015  
E-mail: [Aachen@kb.rlv.de](mailto:Aachen@kb.rlv.de)

Langenberger Straße 8  
52349 Düren  
Telefon: (02421)/52890  
Telefax: (02421)/501783  
E-mail: [Dueren@kb.rlv.de](mailto:Dueren@kb.rlv.de)

---

Köln/Erftkreis  
Gartenstraße 11  
50765 Köln-Auweiler  
Telefon: (0221)/9591945  
Telefax: (0221)/9591946  
E-mail: [Koeln-Rhein-Erft-Kreis@kb.rlv.de](mailto:Koeln-Rhein-Erft-Kreis@kb.rlv.de)

Westpromenade 14  
52525 Heinsberg  
Telefon: (02452)/22059  
Telefax: (02452)/91829  
E-mail: [Heinsberg@kb.rlv.de](mailto:Heinsberg@kb.rlv.de)

Neuss/Mönchengladbach  
Hundhausenstr. 15  
41545 Grevenbroich  
Telefon: (02181)/3280  
Telefon: (02181)/64418  
Telefax: (02181) 5354  
E-mail: [Neuss-Moenchengladbach@kb.rlv.de](mailto:Neuss-Moenchengladbach@kb.rlv.de)

#### **V. Industrie- und Handelskammern**

Theaterstraße 6-10  
52062 Aachen  
Telefon: (0241)/4460-0  
Telefax: (0241)/4460-259  
E-mail: [info@aachen.ihk.de](mailto:info@aachen.ihk.de)

Unter Sachsenhausen 10-26  
50667 Köln  
Telefon: (0221)/1640-130  
Telefax: (0221)/1640-139  
E-mail: [service@koeln.ihk.de](mailto:service@koeln.ihk.de)

Nordwall 39  
47798 Krefeld  
Telefon: (02151)/635-0  
Telefax: (02151)/635-338  
E-mail: [ihk@krefeld.ihk.de](mailto:ihk@krefeld.ihk.de)

Bismarckstraße 109  
41061 Mönchengladbach  
Telefon: (02161)/241-0  
Telefax: (02161)/241-105  
E-mail: [ihk@moenchegladbach.ihk.de](mailto:ihk@moenchegladbach.ihk.de)

Friedrichstraße 40  
41460 Neuss  
Telefon: (02131)/9268-0  
Telefax: (02131)/9268-529  
E-mail: [ihk@neuss.ihk.de](mailto:ihk@neuss.ihk.de)

**VI. Handwerkskammern**

Sandkaulbach 21  
52062 Aachen  
Telefon: (0241)/471-0  
Telefax: (0241)/471-103  
E-mail: [info@hwk-aachen.de](mailto:info@hwk-aachen.de)

Heumarkt 12  
50667 Köln  
Telefon: (0221)/2022-0  
Telefax: (0221)/2022-320  
E-mail: [info@hwk-koeln.de](mailto:info@hwk-koeln.de)

Georg-Schulhoff-Platz 1  
40221 Düsseldorf  
Telefon: (0211)/8795-0  
Telefax: (0211)/8795-110  
E-mail: [info@hwk-duesseldorf.de](mailto:info@hwk-duesseldorf.de)

**VII. Wirtschaftsförderungsgesellschaften**

1. für den Kreis Düren  
GWS-Gesellschaft für Wirtschafts-  
und Strukturförderung mbH  
Marienstraße 15  
52351 Düren  
Telefon: (02421)/4885-0  
Telefax: (02421)/4885-15  
E-mail: [info@gws-dueren.de](mailto:info@gws-dueren.de)
  
2. für den Erftkreis  
Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH  
Europaallee 33  
50226 Frechen  
Telefon: (02234)/95568-0  
Telefax: (02234)/95568-68  
E-Mail: [info@wfg-rhein-erft.de](mailto:info@wfg-rhein-erft.de)  
Internet: [www.wfg-rhein-erft.de](http://www.wfg-rhein-erft.de)

- 
3. für den Kreis Heinsberg  
Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Heinsberg  
Valkenburger Straße 45  
52525 Heinsberg  
Telefon: (02452)/13-1810  
Telefax: (02452)/13-1850  
E-Mail: [info@wfg-kreis-heinsberg.de](mailto:info@wfg-kreis-heinsberg.de)  
Internet: [www.wfg-kreis-heinsberg.de](http://www.wfg-kreis-heinsberg.de)

#### **VIII. Förderbanken**

1. NRW Bank  
Kavalleriestraße 22  
40213 Düsseldorf  
Telefon: (0211)/91741-0  
Telefax: (0211)/91741-1800  
E-Mail: [info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)  
Internet: [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)
2. Deutsche Ausgleichsbank  
Ludwig-Erhard-Platz 1-3  
53170 Bonn  
Telefon: (0228)/831-0  
Telefax: (0228)/831-2255  
Internet: [www.dta.de](http://www.dta.de)
3. Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)  
Palmengartenstraße 5-9  
60325 Frankfurt am Main  
Informationszentrum:  
Telefon: (069)/7431-0  
Telefax: (069)/7431-2944  
E-Mail: [info@kfw.de](mailto:info@kfw.de)  
Internet: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

---

- Auszug -

**Gesetz  
zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW  
Vom 3. Mai 2005**

zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514), in Kraft getreten am 16. Juli 2008

**1. Teil:  
Allgemeine Vorschriften**

**1. Abschnitt:  
Aufgabe, Leitvorstellung und Begriffsbestimmungen**

**§ 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung**

(1) Das Landesgebiet und seine Teilräume sowie die räumlichen Bezüge zu Nachbarländern, zum Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und zu den Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft sind durch übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind

1. unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und auftretende Konflikte auszugleichen,
2. Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen.

(2) Die Raumordnung soll die Landesentwicklung in der Weise beeinflussen, dass unerwünschte Entwicklungen verhindert und erwünschte Entwicklungen ermöglicht und gefördert werden; insbesondere ist auch hier das Prinzip des Gender Mainstreaming zu beachten. Maßgeblich sind

1. die Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz,
2. die Grundsätze der Raumordnung gemäß § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz,
3. im Rahmen grenzüberschreitender Zusammenarbeit sowie auf europäischer Ebene abgestimmte Raumentwicklungskonzepte.

Den Erfordernissen einer flächensparenden Raumentwicklung und der Schaffung von Standortvoraussetzungen für eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung ist besondere Bedeutung beizumessen.

(3) Die Raumordnung im Lande und im Regierungsbezirk ist nach näherer Bestimmung dieses Gesetzes eine gemeinschaftliche Aufgabe von Staat und Selbstverwaltung, die dem Gegenstromprinzip gemäß § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz verpflichtet ist.

Sie wird ergänzt und unterstützt durch eine interkommunale Zusammenarbeit.

**§ 2 Begriffsbestimmungen**

- (1) Landesplanung ist die Planung für das gesamte Landesgebiet.
- (2) Regionalplanung ist die Planung für das Gebiet der Regierungsbezirke.

- 
- (3) Raumordnungspläne sind die Landesentwicklungspläne (§ 17), die Regionalpläne (§ 19), die Regionalen Flächennutzungspläne (§ 25) und die Braunkohlenpläne (§ 45).
- (4) Raumordnungsverfahren sind Verfahren, in denen raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen untereinander und mit den Erfordernissen der Raumordnung abgestimmt werden.
- (5) Instrumente der Raumordnung sind neben Raumordnungsplänen und Raumordnungsverfahren auch weitere Planungsinstrumente.
- (6) Planungen und Maßnahmen sind raumbedeutsam, wenn durch sie Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Raumbedeutsam können auch einzelne Vorhaben sein.
- (7) Im Übrigen gelten die Begriffsbestimmungen des § 3 Nr. 1 bis 5 des Raumordnungsgesetzes.

## **2. Abschnitt: Staatliche Organisation**

### **§ 3 Landesplanungsbehörde**

Die für die Raumordnung zuständige oberste Landesbehörde (Landesplanungsbehörde)

1. erarbeitet das Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplan;
2. wirkt darauf hin, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für das Land von Bedeutung sind, einschließlich des Einsatzes raumwirksamer Investitionen, die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt und die Ziele der Raumordnung beachtet werden;
3. wirkt hin auf eine Abstimmung der raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen angrenzender Länder und Staaten, soweit sie sich auf die Raumordnung im Lande Nordrhein-Westfalen auswirken können;
4. entscheidet im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Landesministerien bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Bezirksplanungsbehörden untereinander und mit Stellen im Sinne von §§ 4 und 5 Raumordnungsgesetz darüber, ob bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung beachtet sind.

### **§ 4 Bezirksplanungsbehörde**

- (1) Zuständige Behörde für die Landes- und Regionalplanung im Regierungsbezirk ist die Bezirksregierung (Bezirksplanungsbehörde).
- (2) Die Bezirksplanungsbehörde hat nach Maßgabe dieses Gesetzes bei der Erarbeitung und Aufstellung der Regionalpläne mitzuwirken sowie Raumordnungsverfahren durchzuführen. Sie hat dafür zu sorgen, dass die Ziele der Raumordnung bei behördlichen Maßnahmen und bei solchen Planungen und Vorhaben, die für die räumliche Gestaltung des Bezirks von Bedeutung sind, beachtet und die Ergebnisse von Raumordnungsverfahren berücksichtigt werden; sie ist deshalb in Verfahren, die solche Maßnahmen, Planungen und Vorhaben zum Gegenstand haben, zu beteiligen.

- 
- (3) Die Bezirksplanungsbehörde ist Geschäftsstelle des Regionalrates.
- (4) Die oder der bei der Bezirksregierung für die Landes- und Regionalplanung zuständige Bezirksplanerin oder Bezirksplaner wird im Benehmen mit dem Regionalrat bestellt.

## **§ 5 Untere staatliche Verwaltungsbehörde**

Die Landrätin oder der Landrat als untere staatliche Verwaltungsbehörde hat dafür zu sorgen, dass die Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Kreise beachtet und die Ergebnisse von Raumordnungsverfahren berücksichtigt werden.

### **§§ 6 bis 10 sind nicht abgedruckt**

## **§ 11 Rechte und Pflichten der Mitglieder**

- (1) Die Mitglieder des Regionalrates sind verpflichtet, in ihrer Tätigkeit ausschließlich nach dem Gesetz und ihrer freien, nur durch Rücksicht auf das öffentliche Wohl bestimmten Überzeugung zu handeln; sie sind an Aufträge nicht gebunden.
- (2) Die Tätigkeit als Mitglied des Regionalrates gilt als ehrenamtliche Tätigkeit. Eine Verpflichtung zur Übernahme dieser ehrenamtlichen Tätigkeit besteht nicht. Die Vorschriften des § 30 der Gemeindeordnung gelten mit der Maßgabe entsprechend, dass über die Genehmigung für eine Aussage oder Erklärung über Angelegenheiten nach § 8 Abs. 2 der Regionalrat im Einvernehmen mit der Bezirksregierung entscheidet. In Eilfällen kann an Stelle des Regionalrates die oder der Vorsitzende entscheiden.

## **II. Teil: Raumordnungspläne**

### **1. Abschnitt: Gemeinsame Vorschriften**

## **§ 12 Darstellung der Grundsätze und Ziele**

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsprogramm sowie in den Raumordnungsplänen dargestellt. Raumordnungspläne sind Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Regionaler Flächennutzungsplan und Braunkohlenplan.

## **§ 13 Inhalt der Raumordnungspläne**

- (1) Raumordnungspläne bestehen aus textlichen und zeichnerischen Festlegungen mit zugeordneten Erläuterungen. Ziele der Raumordnung sind als solche zu kennzeichnen. Die Raumordnungspläne können in sachlichen und räumlichen Teilabschnitten aufgestellt werden. Den Raumordnungsplänen ist eine Begründung beizufügen.
- (2) Die Raumordnungspläne sollen Festlegungen zur Raumstruktur nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 Raumordnungsgesetz enthalten.

(3) Die Raumordnungspläne haben Fachbeiträge insbesondere aus den Bereichen des Natur- und Landschaftsschutzes, der Forstwirtschaft, der Landwirtschaft, des Gewässer- und des Bodenschutzes sowie der Rohstoffsicherung, des Verkehrs und der gewerblichen Wirtschaft zu berücksichtigen.

(4) Die Raumordnungspläne sollen raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz berücksichtigen, die zur Aufnahme in Raumordnungspläne geeignet und nach Maßgabe von § 15 Abs. 1 zur Koordinierung von Raumansprüchen erforderlich sind und die durch Ziele der Raumordnung gesichert werden können.

(5) In Raumordnungsplänen können Gebiete festgelegt werden,

1. die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (Vorranggebiete),
2. in denen bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll (Vorbehaltsgebiete),
3. die für bestimmte raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind, die städtebaulich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind und an anderer Stelle im Planungsgebiet ausgeschlossen werden (Eignungsgebiete).

Sofern nicht ausdrücklich anders festgelegt, haben die Vorranggebiete zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten.

#### **§ 14 Erarbeitung der Raumordnungspläne**

(1) Bei der Aufstellung der Raumordnungspläne sind die Grundsätze der Raumordnung gegeneinander und untereinander abzuwägen. Sonstige öffentliche Belange sowie private Belange sind in der Abwägung zu berücksichtigen, soweit sie auf der jeweiligen Planungsebene erkennbar und von Bedeutung sind.

(2) Die öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Raumordnungsgesetz, die durch den Raumordnungsplan in ihrem Aufgabenbereich betroffen sein könnten, sind zu beteiligen. Sie sind schriftlich zur Mitwirkung aufzufordern. Ihnen ist der Planentwurf, die Begründung der Planerarbeitung und der Umweltbericht gemäß § 15 zu übersenden. Ihnen ist eine Frist von mindestens drei Monaten zu setzen, innerhalb der sie Anregungen zum Planentwurf und zum Umweltbericht vorbringen können. Bei Planänderungen kann die Frist auf einen Monat gekürzt werden.

(3) Der Entwurf des Raumordnungsplans ist zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht von den Bezirksplanungsbehörden sowie den Kreisen und kreisfreien Städten, auf deren Bereich sich die Planung erstreckt, für die Dauer von mindestens zwei Monaten öffentlich auszulegen. Bei Planänderung kann die Frist auf einen Monat verkürzt werden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens zwei Wochen zuvor ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass eine Umweltprüfung durchgeführt wird und dass Personen, die in ihren Belangen berührt werden und öffentliche Stellen, deren Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen berührt werden, Stellung zum Planentwurf, zur Begründung und zum Umweltbericht während der Auslegungsfrist nehmen können.

---

(4) Wird der Raumordnungsplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eines anderen Staates haben, so ist dessen Beteiligung im Sinne des Landesplanungsgesetzes durchzuführen. Teilt der andere Staat mit, dass er Konsultationen wünscht, so werden solche über die voraussichtlichen grenzüberschreitenden Auswirkungen, die die Durchführung des Plans auf die Umwelt hat, und über die geplanten Maßnahmen, die der Verminderung oder Vermeidung solcher Auswirkungen dienen sollen, geführt. Dabei ist das Benehmen mit den Bundesbehörden erforderlich. Finden grenzüberschreitende Konsultationen statt, so ist sicherzustellen, dass die Öffentlichkeit und die Behörden des anderen Staates, die in ihrem umweltbezogenen Aufgabenbereich von den durch die Durchführung des Plans verursachten Umweltauswirkungen betroffen sein könnten, beteiligt werden. Dazu werden sie unterrichtet und erhalten Gelegenheit, spätestens während des innerstaatlichen Beteiligungsverfahrens innerhalb einer angemessenen Frist, die in der Regel drei Monate nicht überschreiten soll, Stellung zu nehmen. Zu Beginn der Konsultationen ist ein angemessener Zeitrahmen für ihre Dauer zu vereinbaren. Soweit die Voraussetzungen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit erfüllt sind, kann eine Übersetzung geeigneter Angaben beigelegt werden. Die Genehmigung oder Nicht-Genehmigung des Plans durch die zuständige Behörde ist öffentlich bekannt zu machen.

(5) In der Abwägung sind auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes zu berücksichtigen; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Landschaftsgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von Projekten sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission und Maßnahmen zur Sicherung des Zusammenhangs des ökologischen Netzes „Natura 2000“ anzuwenden (Prüfung nach Richtlinie 92/43/EWG). Der nach § 15 erstellte Umweltbericht, die nach Absatz 2 und Absatz 3 abgegebenen Stellungnahmen sowie die Ergebnisse von nach Absatz 4 geführten grenzüberschreitenden Konsultationen und die in ihrem Rahmen abgegebenen Stellungnahmen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

(6) Bei Bekanntmachung des Plans sind folgende Informationen öffentlich auszulegen:

1. der genehmigte Plan,
2. die Begründung der Planaufstellung mit einer zusammenfassenden Erklärung, wie Umwelterwägungen in den Plan einbezogen wurden, wie der Umweltbericht sowie die Stellungnahmen und Einwendungen berücksichtigt wurden, aus welchen Gründen geprüfte Alternativen dem Plan nicht zugrunde gelegt wurden und welche Überwachungsmaßnahmen gemäß Absatz 7 vorgesehen sind.

(7) Den Bezirksplanungsbehörden obliegt die Raumbeobachtung im Regierungsbezirk. Sie berichten der Landesplanungsbehörde jährlich über den Stand der Regionalplanung, die Verwirklichung der Regionalpläne und Entwicklungstendenzen. Sie überwachen die erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Regionalpläne auf die Umwelt, um insbesondere frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu übermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

(8) Raumordnungspläne können jederzeit in dem für ihre Aufstellung geltenden Verfahren geändert oder ergänzt werden.

---

## § 15 Umweltprüfung

(1) Im Rahmen der Aufstellung von Raumordnungsplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. In dem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Plans auf die Umwelt hat, sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Anwendungsbereich des Plans berücksichtigen, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht kann Teil der Begründung des Raumordnungsplans sein. Er ist gemäß den Kriterien des Anhangs I der Richtlinie 2001/42/EG zu erstellen. Es können alle verfügbaren relevanten Informationen über die Umweltauswirkungen des Plans herangezogen werden, die auf anderen Ebenen des Entscheidungsprozesses oder aufgrund anderer Vorschriften gesammelt wurden.

(2) Der Umweltbericht nach Absatz 1 enthält die Angaben, die vernünftigerweise verlangt werden können, und berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethode, Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans, dessen Stellung im Entscheidungsprozess sowie das Ausmaß, in dem bestimmte Aspekte zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen auf den unterschiedlichen Ebenen des Entscheidungsprozesses am besten geprüft werden können. Die Erstellung des Umweltberichtes kann mit anderen Prüfungen zur Ermittlung oder Bewertung von Umweltauswirkungen verbunden werden.

(3) Der Untersuchungsumfang der Umweltprüfung und der Detaillierungsgrad des Umweltberichts sind vor seiner Erarbeitung festzulegen. Die öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Raumordnungsgesetz, die durch den Raumordnungsplan in ihrem Aufgabenbereich betroffen sein könnten sind zu beteiligen. Die Beteiligung soll sich auf Gegenstand, Umfang und Methoden sowie sonstige erhebliche Fragen der Durchführung der Umweltprüfung erstrecken. Sachverständige und Dritte können hinzugezogen werden.

(4) Bei Regionalplänen kann die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn der Raumordnungsplan für das Landesgebiet, aus dem der Regionalplan zu entwickeln ist, bereits eine Umweltprüfung im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG enthält.

### **§§ 16 bis 21 sind nicht abgedruckt**

## § 22 Bindungswirkungen von Regionalplänen

(1) Die Regionalpläne werden mit der Bekanntmachung der Genehmigung Ziele der Raumordnung. Sie sind nach Maßgabe der §§ 4 und 5 Raumordnungsgesetz von den öffentlichen Stellen und Privaten in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

(2) Soweit Regionalpläne Grundsätze enthalten, sind sie nach Maßgabe des § 4 Raumordnungsgesetz von den öffentlichen Stellen und Privaten in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

---

#### **4. Abschnitt: Planerhaltung und Zielabweichungsverfahren**

##### **§ 23 Planerhaltung**

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften bei der Erarbeitung und Aufstellung des Regionalplanes ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Genehmigung des Regionalplanes bei der Bezirksplanungsbehörde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung des Regionalplanes oder deren Bekanntmachung verletzt worden sind. Bei der Bekanntmachung der Genehmigung ist auf die Rechtsfolgen nach den Sätzen 1 und 2 hinzuweisen.

**§§ 24 bis 36  
sind nicht abgedruckt**

#### **IV. Teil: Sondervorschriften für das Rheinische Braunkohlenplangebiet**

##### **1. Abschnitt: Allgemeine Vorschriften**

##### **§ 37 Braunkohlenplangebiet**

Die Abgrenzung des Braunkohlenplangebietes wird bestimmt durch die Gebiete für den Abbau, die Außenhalden und die Umsiedlungen sowie die Gebiete, deren oberster Grundwasserleiter durch Sumpfungmaßnahmen beeinflusst wird.

##### **§ 38 Ergänzende Vorschriften**

Ergänzend zu den im IV. Teil getroffenen Regelungen gelten die Vorschriften der §§ 1 bis 5, 11 bis 15, 22 und 23 dieses Gesetzes entsprechend.

##### **2. Abschnitt: Braunkohlenausschuss**

##### **§ 39 Bezeichnung, Sitz und Zusammensetzung**

- (1) Als Sonderausschuss des Regionalrates des Regierungsbezirks Köln wird der Braunkohlenausschuss errichtet.
- (2) Im Braunkohlenausschuss sind stimmberechtigte Mitglieder der Kommunalen Bank (§ 40 Abs. 1), der Regionalen Bank (§ 40 Abs. 3) und der Funktionalen Bank (§ 40 Abs. 6) sowie beratende Mitglieder (§ 41) vertreten.
- (3) Die Zusammensetzung des Braunkohlenausschusses nach Parteien und Wählergruppen hat so zu erfolgen, dass die Mitglieder der Kommunalen und Regionalen Bank, die aus dem Regierungsbezirk Köln kommen, das Ergebnis der Gemeindewahlen im Regierungsbe-

---

zirk Köln, die Mitglieder, die aus dem Regierungsbezirk Düsseldorf kommen, das Ergebnis der Gemeinderatswahlen im Regierungsbezirk Düsseldorf widerspiegeln.

(4) Jedes gewählte Mitglied des Braunkohlenausschusses ist derjenigen Partei oder Wählergruppe anzurechnen, die es zur Wahl vorgeschlagen hat. Verbundene Wahlvorschläge sind nicht zulässig.

(5) Wird ein Mitglied des Braunkohlenausschusses aufgrund eines Vorschlages einer Partei oder Wählergruppe gewählt, die nicht an der Sitzverteilung nach den Absätzen 6 bis 8 und § 40 Abs. 4 teilnimmt, so verringert sich die auf die Parteien und Wählergruppen der Regionalräte der Regierungsbezirke Köln und Düsseldorf zu verteilende Gesamtzahl der Sitze der Kommunalen und Regionalen Bank entsprechend.

(6) Die den Parteien und Wählergruppen noch zustehenden Sitze werden aus Listen zugeteilt, die für die Mitglieder aus dem Regierungsbezirk Köln von den Parteien und Wählergruppen im Regionalrat des Regierungsbezirks Köln, für die Mitglieder aus dem Regierungsbezirk Düsseldorf von den Parteien und Wählergruppen im Regionalrat des Regierungsbezirks Düsseldorf aufzustellen sind. Diese Listen bestimmen zugleich die Reihenfolge der Sitzzuteilung für die einzelnen Parteien und Wählergruppen. Jede Partei oder Wählergruppe erhält zunächst so viele Sitze, wie ganze Zahlen auf sie entfallen. Danach zu vergebende Sitze sind in der Reihenfolge der höchsten Zahlenbruchteile zuzuteilen. Es gilt § 7 Abs. 5 entsprechend.

(7) Die Listen sind von der für den jeweiligen Regierungsbezirk zuständigen Leitung der Partei oder Wählergruppe innerhalb eines Monats nach Feststellung der Sitzverteilung der jeweiligen Bezirksregierung einzureichen. Die Listen werden von der Bezirksregierung und dem Vorsitzenden des jeweiligen Regionalrates innerhalb von zwei Wochen bestätigt. Die Bezirksregierung Düsseldorf leitet die bestätigten Listen des Regierungsbezirks Düsseldorf der Bezirksregierung Köln zu. Die Listen können im Laufe der allgemeinen Wahlzeit ergänzt werden. Auch die Ergänzung bedarf der Bestätigung durch die jeweilige Bezirksregierung und den jeweiligen Vorsitzenden des Regionalrates.

(8) Es gilt § 7 Abs. 8 entsprechend.

(9) Finden in den kreisfreien Städten oder Kreisen eines Regierungsbezirks Neuwahlen statt, so sind die Sitze nach den Absätzen 4 bis 7 unter Berücksichtigung der bei der Neuwahl erzielten gültigen Stimmen neu zu verteilen. Werden die Grenzen eines Regierungsbezirks geändert, so hat die Bezirksregierung Köln die Sitzzahl und die Sitzverteilung nach § 40 Abs. 3 und nach den Absätzen 6 und 8 sowie dem § 40 Abs. 4 neu zu bestimmen. Soweit Sitze neu zu verteilen sind, verlieren die bisherigen Mitglieder ihren Sitz spätestens im Zeitpunkt der Neuverteilung.

(10) Die Mitglieder des Braunkohlenausschusses werden für die Dauer der allgemeinen Wahlzeit der Vertretungen der Gemeinden gewählt oder berufen. Die Mitglieder üben ihr Amt nach Ablauf der Zeit, für die sie gewählt oder berufen sind, bis zum Amtsantritt der neu gewählten oder berufenen Mitglieder weiter aus. Die Mitgliedschaft im Braunkohlenausschuss erlischt, wenn die Voraussetzungen für die Wahl oder Berufung des Mitglieds entfallen; dies gilt ebenfalls, wenn die Vertretung des Kreises, von dem das Mitglied gewählt worden ist,

---

oder innerhalb dieses Kreises die Vertretung einer Gemeinde, neu zu wählen ist oder für diese Vertretungen eine Wiederholungswahl im gesamten Wahlgebiet stattfindet.

(11) Scheidet ein Mitglied aus dem Braunkohlenausschuss aus oder ist seine Wahl oder Berufung rechtsunwirksam, so findet insoweit unverzüglich eine Ersatzwahl oder Ersatzberufung statt. Die Fehlerhaftigkeit der Wahl oder Berufung einzelner Mitglieder berührt nicht die Wirksamkeit der Wahl oder Berufung der übrigen Mitglieder.

(12) Liegt der Grund des Ausscheidens in der Person des Mitglieds, so steht das Vorschlagsrecht der Partei oder Wählergruppe zu, der der Ausgeschiedene oder nicht rechtswirksam Gewählte zugerechnet worden ist. Absätze 6 und 7 sowie § 40 Abs. 8 finden entsprechende Anwendung.

#### **§ 40 Stimmberechtigte Mitglieder**

(1) Die Vertretungen der Kreise und kreisfreien Städte des Braunkohlenplangebietes wählen Mitglieder des Braunkohlenausschusses aus den im Braunkohlenplangebiet liegenden Gemeinden (Kommunale Bank).

(2) Die Anzahl der nach Absatz 1 zu wählenden Mitglieder der Kommunalen Bank bestimmt sich bei den Kreisen nach der Einwohnerzahl der kreisangehörigen Gemeinden, die ganz oder zum Teil im Braunkohlenplangebiet liegen, und bei den kreisfreien Städten nach der Einwohnerzahl der ganz oder zum Teil im Braunkohlenplangebiet liegenden Stadtteile (betroffene Bevölkerung). Es wählen innerhalb von zehn Wochen nach Beginn der Wahlzeit der Vertretungskörperschaften die Kreise und kreisfreien Städte mit einer betroffenen Bevölkerung

1. bis 150.000 Einwohner 1 Mitglied,
2. über 150.000 Einwohner 2 Mitglieder

des Braunkohlenausschusses. Sind für einen Kreis oder eine kreisfreie Stadt zwei Mitglieder des Braunkohlenausschusses zu wählen, so gelten dafür die Grundsätze der Verhältniswahl.

(3) Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln beruft jeweils aus den Reihen seiner stimmberechtigten Mitglieder und der stimmberechtigten Mitglieder des Regionalrates des Regierungsbezirks Düsseldorf nach Maßgabe des Absatzes 4 und § 39 Abs. 6 bis 8 weitere stimmberechtigte Mitglieder des Braunkohlenausschusses; sie sollen nicht im Braunkohlenplangebiet ansässig sein (Regionale Bank). Die Zahl der zu wählenden weiteren Mitglieder entspricht der Zahl der Mitglieder nach Absatz 2. Die Verteilung der Mitglieder zwischen den Regierungsbezirken richtet sich nach dem jeweiligen Gebietsanteil am Braunkohlenplangebiet.

(4) Zur Berufung der Regionalen Bank nach Absatz 3 stellt die Bezirksregierung Köln nach Abschluss der Wahlen gemäß Absatz 2 Satz 2 fest, wie viele Sitze auf die Parteien und Wählergruppen im Regionalrat des Regierungsbezirks Köln und wie viele Sitze auf die Parteien und Wählergruppen im Regionalrat des Regierungsbezirks Düsseldorf insgesamt entfallen und wie viele Sitze den Parteien und Wählergruppen noch zustehen. Hierzu werden für die Regierungsbezirke Köln und Düsseldorf getrennt die von den einzelnen Parteien und Wählergruppen bei den Gemeindewahlen im jeweiligen Regierungsbezirk erzielten gültigen Stimmen zugrunde gelegt.

(5) Beim Ausscheiden eines berufenen Mitglieds rückt auf Vorschlag der betroffenen Partei, Wählergruppe oder Organisation ein Listenbewerber aus der Liste nach. Der Vorschlag für ein Mitglied nach Abs. 3 bedarf der Bestätigung durch den jeweiligen Regionalrat; Absatz 7 sowie § 39 Abs. 6 und 7 finden entsprechende Anwendung.

(6) Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln beruft außerdem als stimmberechtigte Mitglieder des Braunkohlenausschusses (Funktionale Bank)

1. eine Vertreterin oder einen Vertreter der für das Braunkohlenplangebiet zuständigen Industrie- und Handelskammern,
2. eine Vertreterin oder einen Vertreter der für das Braunkohlenplangebiet zuständigen Handwerkskammern,
3. eine Vertreterin oder einen Vertreter der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen,
4. zwei Vertreterinnen oder Vertreter der im Braunkohlenplangebiet tätigen Arbeitgeberverbände,
5. drei Vertreterinnen oder Vertreter der im Braunkohlenplangebiet tätigen Gewerkschaften,
6. eine Vertreterin oder einen Vertreter der Landwirtschaft und
7. eine Vertreterin oder ein Vertreter der im Braunkohlenplangebiet tätigen nach Naturschutzrecht durch das zuständige Landesministerium anerkannten Naturschutzverbände.

(7) Zur Berufung der Funktionalen Bank nach Absatz 6 können die genannten Organisationen dem Regionalrat des Regierungsbezirks Köln Vorschläge für die Berufung einreichen. Die vorgeschlagenen Mitglieder werden durch Bestätigung des Regionalrates des Regierungsbezirks Köln berufen, die auch durch schriftliche Zustimmung aller stimmberechtigten Mitglieder des Regionalrates des Regierungsbezirks Köln erfolgen kann. Die Sitze nach Absatz 6 Nr. 5 werden den im Braunkohlenplangebiet tätigen Gewerkschaften nach den Grundsätzen der Verhältniswahl zugeteilt; dabei sind die Zahlen der Gewerkschaftsmitglieder zugrunde zu legen, die bei den Bergbautreibenden im Braunkohlenplangebiet beschäftigt sind.

(8) Scheidet ein Mitglied der Funktionalen Bank aus, gilt Absatz 5 entsprechend.

- (9) Zum Mitglied des Braunkohlenausschusses kann nicht gewählt oder berufen werden
1. wer bei einer natürlichen Person, einer juristischen Person oder einer Vereinigung, der die Braunkohlenplanung einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann, gegen Entgelt beschäftigt ist,
  2. wer Mitglied des Vorstandes, des Aufsichtsrates oder eines gleichartigen Organs einer juristischen Person oder einer Vereinigung ist, der die Braunkohlenplanung einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann.

#### **§ 41 Beratende Mitglieder**

Je eine Vertreterin oder ein Vertreter

- der Bergaufsicht (von der zuständigen Bezirksregierung),
- der Oberen Flurbereinigungsbehörde,
- des Geologischen Dienstes - Landesbetrieb -,
- des Landesamtes für Ökologie, Bodenordnung und Forsten,

- des Erftverbandes,
- des Bergbautreibenden,
- des Landschaftsverbandes Rheinland,
- des Landesbetriebes Straßenbau,
- der kommunalen Gleichstellungsstellen und
- der Regionalstellen Frau und Beruf

nehmen mit beratender Befugnis an den Sitzungen des Braunkohlenausschusses teil.

Eine Vertreterin oder ein Vertreter der kreisfreien Städte und der Kreise des Braunkohlenplangebietes nehmen mit beratender Befugnis an den Sitzungen des Braunkohlenausschusses teil, wenn Beratungsgegenstände im Zusammenhang mit den Aufgaben und Tätigkeiten der jeweiligen Gebietskörperschaften stehen.

#### **§ 42 Organisation des Braunkohlenausschusses**

(1) Der Braunkohlenausschuss wählt für die Dauer seiner Wahlzeit aus der Mitte der stimmberechtigten Mitglieder unter Leitung des lebensältesten stimmberechtigten Mitgliedes des Braunkohlenausschusses ohne Aussprache seine Vorsitzende oder seinen Vorsitzenden und deren Stellvertreterin oder dessen Stellvertreter. Er kann mehrere Stellvertreterinnen oder Stellvertreter wählen.

(2) Der Braunkohlenausschuss gibt sich eine Geschäftsordnung.

(3) Zur Erarbeitung eines Braunkohlenplanes kann der Braunkohlenausschuss Arbeitskreise aus seiner Mitte bilden. Das Nähere regelt die Geschäftsordnung.

(4) Die Sitzungen des Braunkohlenausschusses sind öffentlich. Die Öffentlichkeit kann für einzelne Angelegenheiten durch Beschluss des Braunkohlenausschusses ausgeschlossen werden.

(5) Die Bezirksplanungsbehörde Köln ist Geschäftsstelle des Braunkohlenausschusses.

#### **§ 43 Aufgaben des Braunkohlenausschusses**

(1) Der Braunkohlenausschuss trifft die sachlichen und verfahrensmäßigen Entscheidungen zur Erarbeitung der Braunkohlenpläne und beschließt deren Aufstellung. Das Erarbeitungsverfahren wird von der Bezirksplanungsbehörde Köln durchgeführt; sie ist dabei an die Weisungen des Braunkohlenausschusses gebunden.

(2) Der Braunkohlenausschuss hat sich laufend von der ordnungsgemäßen Einhaltung der Braunkohlenpläne zu überzeugen und festgestellte Mängel unverzüglich den zuständigen Stellen mitzuteilen.

(3) § 12 Abs. 2 des Gesetzes über den Erftverband ist zu beachten.

(4) Die im Braunkohlenplangebiet ansässigen Personen und tätigen Betriebe sind verpflichtet, dem Braunkohlenausschuss oder einem von ihm beauftragten Ausschussmitglied die für die Aufstellung, Änderung und Überprüfung der Einhaltung des Planes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zugänglich zu machen, soweit die Informationen nicht von Behörden gegeben werden können. Unbeschadet anderweitiger Vorschriften kann die zuständige Bezirksregierung auf Antrag des Braunkohlenausschusses ein Zwangsgeld bis zur

---

Höhe von 25.000 EUR und im Wiederholungsfalle bis zur Höhe von 50.000 EUR gegen denjenigen festlegen, der der Verpflichtung nach Satz 1 nicht nachkommt.

(5) Soweit die im Absatz 4 genannten Unterlagen Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, sind sie zu kennzeichnen und getrennt vorzulegen.

### **3. Abschnitt: Braunkohlenpläne**

#### **§ 44 Inhalt der Braunkohlenpläne**

(1) Die Braunkohlenpläne legen auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne und in Abstimmung mit den Regionalplänen im Braunkohlenplangebiet Ziele der Raumordnung fest, soweit es für eine geordnete Braunkohlenplanung erforderlich ist.

(2) Die Braunkohlenpläne bestehen aus textlichen und zeichnerischen Darstellungen. Die textlichen Darstellungen müssen insbesondere Angaben enthalten über die Grundzüge der Oberflächengestaltung und Wiedernutzbarmachung in Abbau- und Aufschüttungsgebieten einschließlich der im Rahmen der Rekultivierung angestrebten Landschaftsentwicklung sowie über sachliche, räumliche und zeitliche Abhängigkeiten. Die sachlichen, räumlichen und zeitlichen Abhängigkeiten sind auch für die Umsiedlung darzustellen. Die zeichnerischen Darstellungen des Braunkohlenplanes müssen insbesondere Festlegungen treffen über die Abbaugrenzen und die Sicherheitslinien des Abbaus, die Haldenflächen und deren Sicherheitslinien, die Umsiedlungsflächen und die Festlegung der Räume, in denen Verkehrswege, Bahnen aller Art, Energie- und Wasserleitungen angelegt oder verlegt werden können.

(3) Der Maßstab der zeichnerischen Darstellung des Braunkohlenplanes beträgt 1:5000 oder 1:10000. Die Braunkohlenpläne können in sachlichen und räumlichen Teilabschnitten aufgestellt werden. Ihnen ist ein Erläuterungsbericht beizufügen.

#### **§ 45 Umweltverträglichkeit und Sozialverträglichkeit**

(1) Für ein Vorhaben zum Abbau von Braunkohle einschließlich Haldenflächen, das nach der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung bergbaulicher Vorhaben (UVP-V Bergbau) vom 13. Juli 1990 (BGBl I S. 1420), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 10. August 1998 (BGBl I S. 2093), einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, und für die wesentliche Änderung eines solchen Vorhabens, wenn die Änderung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben kann, werden die Umweltprüfung nach den §§ 14 und 15 dieses Gesetzes und die Umweltverträglichkeitsprüfung in einem gemeinsamen Verfahren durchgeführt. Dieses Verfahren muss sowohl den Anforderungen an die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe des Bundesberggesetzes als auch den Anforderungen der §§ 14 und 15 dieses Gesetzes entsprechen. Sofern sich aus der Richtlinie 2001/42/EG weitergehende Anforderungen ergeben, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung insoweit erweitert.

(2) Sobald der Bergbautreibende den Braunkohlenausschuss über das geplante Vorhaben unterrichtet, soll die Bezirksplanungsbehörde Köln mit ihm Gegenstand, Umfang und Methoden der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Prüfung der Sozialverträglichkeit sowie sonstige für die Durchführung dieser Prüfungen erhebliche Fragen erörtern. Hierzu werden andere

---

Behörden, Sachverständige und Dritte hinzugezogen. Gleichfalls soll die Bezirksplanungsbehörde Köln mit dem Bergbautreibenden Gegenstand, Umfang und Methoden der Prüfung der Sozialverträglichkeit sowie sonstige für die Durchführung dieser Prüfung erhebliche Fragen erörtern. Die Bezirksplanungsbehörde soll den Bergbautreibenden über den voraussichtlichen Untersuchungsrahmen sowie über Art und Umfang der voraussichtlich beizubringenden Unterlagen unterrichten.

(3) Bevor der Braunkohlenausschuss die Bezirksplanungsbehörde mit der Erarbeitung eines Vorentwurfes für einen Braunkohlenplan beauftragt, der ein Abbauvorhaben betrifft, hat der Bergbautreibende der Bezirksplanungsbehörde Köln die für die überschlägige Beurteilung der Umweltverträglichkeit und der Sozialverträglichkeit erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

(4) Die Unterlagen hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfung müssen mindestens die in § 57a Abs. 2 Sätze 2 und 3 Bundesberggesetz und in § 2 UVP-V Bergbau genannten Angaben enthalten. Dazu gehören auch Angaben zur Notwendigkeit und Größenordnung von Umsiedlungen und Räumen, in denen Verkehrswege, Bahnen aller Art, Energie- und Wasserleitungen angelegt oder verlegt werden können. Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung ist beizufügen. Hinsichtlich der Umweltprüfung müssen die Angaben die Kriterien des Anhangs I der Richtlinie 2001/42/EG erfüllen. Soweit die Unterlagen nicht nach Absatz 3 für die überschlägige Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Abbauvorhabens erforderlich sind, sind sie spätestens bis zum Beschluss zur Erarbeitung des Braunkohlenplanes vorzulegen.

(5) Für die überschlägige Beurteilung der Sozialverträglichkeit müssen bei Braunkohlenplänen, die ein Abbauvorhaben betreffen, die Antragsunterlagen Angaben über die Notwendigkeit, die Größenordnung, die Zeiträume und die überörtlichen Auswirkungen der Umsiedlung enthalten.

(6) Bei Braunkohlenplänen, die die Festlegung von Umsiedlungsorten zum Gegenstand haben, finden die Vorschriften der §§ 14, 15 Anwendung.

(7) Bei Braunkohlenplänen, die die Festlegung von Umsiedlungsstandorten zum Gegenstand haben, muss eine Umweltprüfung und die Prüfung der Sozialverträglichkeit erfolgen. Für die Umweltprüfung sind Angaben gemäß den Kriterien des Anhangs I der Richtlinie 2001/42/EG vorzulegen. Die Unterlagen zur Prüfung der Sozialverträglichkeit müssen folgende Angaben enthalten:

1. Vorstellungen zum Umsiedlungsstandort,
2. Darstellung der vorhandenen Sozialstruktur und der dafür bedeutsamen Infrastruktur in den betroffenen Ortschaften,
3. Beschreibung der möglichen wesentlichen Auswirkungen auf die Betroffenen, insbesondere Erwerbs- und Berufsverhältnisse, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie die örtlichen Bindungen der Betroffenen,
4. Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung von nachteiligen Auswirkungen vor, während und nach der Umsiedlung sowohl für die Altorte als auch für die Umsiedlungsstandorte; dabei sollen insbesondere die einzelnen Bevölkerungsgruppen und Wirtschaftszweige berücksichtigt werden.

Die Angaben nach Satz 2 und 3 sind spätestens bis zum Beschluss zur Erarbeitung des Braunkohlenplanes vorzulegen.

(8) Verfügen die beteiligten Behörden oder Gemeinden zu den erforderlichen Angaben über zweckdienliche Informationen, so unterrichten sie den Bergbautreibenden und stellen ihm die Informationen auf Verlangen zur Verfügung.

#### **§ 46 Erarbeitung und Aufstellung**

(1) Hat der Braunkohlenausschuss die Erarbeitung des Braunkohlenplanes beschlossen, so sind die Behörden, die durch die Planung in ihrem Aufgabenbereich berührt werden, von der Bezirksplanungsbehörde Köln schriftlich zur Mitwirkung aufzufordern. Dabei sind die Angaben des Bergbautreibenden zur Umweltprüfung, zur Prüfung der Umweltverträglichkeit und der Sozialverträglichkeit den Behörden mit zugänglich zu machen. Ihnen ist eine Frist zu setzen, innerhalb derer sie Anregungen gegen den Entwurf des Braunkohlenplanes vorbringen können. Die Frist muss mindestens drei Monate betragen. Nach Ablauf der Frist sind die fristgemäß vorgebrachten Anregungen mit den Behörden zu erörtern. Dabei ist ein Ausgleich der Meinungen anzustreben. Über das Ergebnis der Erörterung hat die Bezirksplanungsbehörde dem Braunkohlenausschuss zu berichten. Aus ihrem Bericht muss ersichtlich sein, über welche Anregungen unter den Beteiligten Einigung erzielt worden ist und über welche Anregungen abweichende Meinungen bestehen.

(2) Wenn für ein Vorhaben eine Prüfung nach § 46 Abs. 1 erforderlich ist, finden § 14 Abs. 4 und § 57a Abs. 6 Bundesberggesetz und § 3 UVP-V Bergbau Anwendung.

(3) Die an der Erarbeitung des Braunkohlenplanes beteiligten Gemeinden legen den Entwurf des Planes mit Erläuterung und den Angaben des Bergbautreibenden zur Umweltprüfung, zur Umweltverträglichkeit und Sozialverträglichkeit innerhalb der ihnen zur Verfügung stehenden Beteiligungsfrist zur Einsichtnahme öffentlich aus. Die Auslegungsfrist beträgt mindestens drei Monate. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens zwei Wochen vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt zu machen, dass eine Umweltprüfung durchgeführt wird und dass Personen, die in ihren Belangen berührt werden und öffentliche Stellen, deren Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen berührt werden, zum Planentwurf und den Angaben nach § 46 Abs. 4 während der Auslegungsfrist bei der Gemeinde Stellung nehmen können. Die Gemeinden leiten die bei ihnen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebrachten Anregungen unverzüglich im Original der Bezirksplanungsbehörde Köln zu. Die Gemeinden können die vorgebrachten Anregungen mit einer eigenen Bewertung versehen. Sofern Gegenstand des Braunkohlenplanverfahrens ein Vorhaben ist, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, hat die Bezirksplanungsbehörde Köln eine Erörterung durchzuführen. Im Übrigen muss die Öffentlichkeitsbeteiligung allen Anforderungen des § 73 Abs. 3 bis 7 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG. NRW.) vom 12. November 1999 (GV. NRW. S. 602) entsprechen. Die Bezirksplanungsbehörde Köln unterrichtet den Braunkohlenausschuss über alle fristgemäß vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage des Erörterungstermins. Der Braunkohlenausschuss prüft die Anregungen.

(4) Die Bezirksplanungsbehörde hat für die Erläuterung eine gesonderte zusammenfassende Darstellung über die Auswirkungen des Bergbauvorhabens auf die Umwelt einschließlich der Wechselwirkungen zu erarbeiten. Grundlage der zusammenfassenden Darstellung sind die Unterlagen nach § 46 Abs. 4, die Ergebnisse der Beteiligung von Behörden und der Öffentlichkeit und ggf. eigene Untersuchungen der Bezirksplanungsbehörde; die zusammen-

---

fassende Darstellung muss auch den Anforderungen der zusammenfassenden Umwelterklärung nach § 14 Abs. 6 Nr. 2 genügen sowie eine Aufstellung der Überwachungsmaßnahmen gemäß § 14 Abs. 7 enthalten. Aus der Darstellung muss außerdem hervorgehen, aus welchen Gründen geprüfte Alternativen dem Plan nicht zugrunde gelegt wurden. Die Erläuterung hat außerdem eine Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der zusammenfassenden Darstellung zu enthalten. Auch hinsichtlich der Sozialverträglichkeit ist auf der Grundlage der Verfahrensergebnisse eine Bewertung in die Erläuterung aufzunehmen.

(5) Der Braunkohlenausschuss entscheidet nach Abschluss des Erarbeitungsverfahrens über die Aufstellung des Braunkohlenplanes. Der Braunkohlenplan wird vom Braunkohlenausschuss aufgestellt und der Landesplanungsbehörde von der Bezirksplanungsbehörde Köln mit einem Bericht darüber vorgelegt, ob über den Braunkohlenplan Einigkeit erzielt worden ist oder welche abweichenden Meinungen von den Behörden und Stellen, aus der Öffentlichkeit und aus der Mitte des Braunkohlenausschusses vorgebracht worden sind. Die Bezirksplanungsbehörde Köln hat darüber hinaus darzulegen, ob sie Bedenken gegenüber dem vom Braunkohlenausschuss aufgestellten Braunkohlenplan hat; dem Braunkohlenausschuss ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Bezirksplanungsbehörde Köln übermittelt der Landesplanungsbehörde ferner die von ihr eingeholte Stellungnahme des jeweils betroffenen Regionalrates zur Vereinbarkeit des Braunkohlenplanes mit dem Regionalplan, sowie die Benehmensherstellung mit dem Erftverband gemäß § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Erftverband.

(6) Bestehen Zweifel an der Vereinbarkeit der Planungsabsichten des Braunkohlenausschusses mit den Zielen der Raumordnung und kommt zwischen der Bezirksplanungsbehörde Köln, dem zuständigen Regionalrat und dem Braunkohlenausschuss kein Ausgleich der Meinungen zustande, so hat die Bezirksplanungsbehörde Köln den Sachverhalt der Landesplanungsbehörde zur Entscheidung im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Landesministerien vorzulegen. Dem Regionalrat und dem Braunkohlenausschuss ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Entscheidung ist den Betroffenen mitzuteilen.

#### **§ 47 Genehmigung und Bekanntmachung**

(1) Die Braunkohlenpläne bedürfen der Genehmigung der Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Landesministerien und im Benehmen mit dem für die Landesplanung zuständigen Ausschuss des Landtages. Zur Herstellung des Benehmens leitet die Landesregierung den Entwurf der Genehmigung dem Landtag mit einem Bericht über das Genehmigungsverfahren zu. Teile des Braunkohlenplanes können vorweg genehmigt werden; es können Teile des Braunkohlenplanes von der Genehmigung ausgenommen werden.

(2) Die Genehmigung der Braunkohlenpläne ist nur zu erteilen, wenn sie den im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Erfordernissen der Raumordnung zur Sicherung einer langfristigen Energieversorgung entsprechen und die Erfordernisse der sozialen Belange der vom Braunkohlentagebau Betroffenen und des Umweltschutzes angemessen berücksichtigen.

(3) Die Genehmigung von Braunkohlenplänen wird im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Der in der Bekanntmachung bezeichnete Plan sowie die zusammenfassende Darstellung nach § 47 Abs. 4 Satz 1 werden bei der Landesplanungsbehörde sowie bei der Bezirksplanungsbehörde Köln und den Kreisen und Ge-

meinden, auf deren Bereich sich die Planung erstreckt, zur Einsicht für jedermann niedergelegt. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen. Die Gemeinden haben ortsüblich bekannt zu machen, bei welcher Stelle der genehmigte Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Der genehmigte Plan ist den Einwendern zuzusenden. Sind an mehr als 300 Einwender Zusendungen vorzunehmen, so können diese Zusendungen durch Veröffentlichung der Genehmigung im Amtsblatt der Bezirksregierung und durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung ersetzt werden; dabei ist darauf hinzuweisen, bei welcher Stelle der genehmigte Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

(4) Die Braunkohlenpläne sollen vor Beginn eines Abbauvorhabens im Braunkohlenplan-gebiet aufgestellt und genehmigt sein. Die Betriebspläne der im Braunkohlenplangebiet gelegenen bergbaulichen Betriebe sind mit den Braunkohlenplänen in Einklang zu bringen.

#### **§ 48 Änderung von Braunkohlenplänen**

Der Braunkohlenplan muss überprüft und erforderlichenfalls geändert werden, wenn die Grundannahmen für den Braunkohlenplan sich wesentlich ändern. Die Änderung erfolgt in dem Verfahren, das für seine Aufstellung gilt.

#### **§ 49 Landbeschaffung**

(1) Auf die infolge der Braunkohlenplanung notwendigen Enteignungen von Grundeigentum finden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen Anwendung.

(2) Bei der bergrechtlichen Grundabtretung nach § 77 ff. Bundesberggesetz und bei den Enteignungen nach dem Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz (EEG NW) vom 20. Juni 1989 (GV. NRW. S. 366, ber. S. 570) ist auf Antrag des Entschädigungsberechtigten für die Entziehung des Grundeigentums anstelle der Geldentschädigung die Bereitstellung von Ersatzland anzustreben.

### **V. Teil: Übergangs- und Schlussvorschriften**

#### **§ 50 Erlass von Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften**

(1) Die Landesregierung wird ermächtigt, zur Durchführung dieses Gesetzes durch Rechtsverordnung zu regeln:

1. das Verfahren zur Bildung und Einberufung der Regionalräte sowie über die Entschädigung der Mitglieder der Regionalräte und die Zuwendungen für die im Regionalrat vorhandenen Gruppierungen der Parteien und Wählergruppen,
2. das Verfahren zur Bildung und Beendigung der Planungsgemeinschaften einschließlich der öffentlichen Bekanntmachung, und soweit die Verfahrensschritte nicht durch Beschlussfassungen in den jeweiligen kommunalen Vertretungen wahrgenommen werden sollen, die Anzahl der Mitglieder und die Sitzverteilung in der Planungsgemeinschaft, die den Regelungen zur Besetzung von Ausschüssen in Gemeinden entsprechen müssen; diejenigen Fraktionen, auf die bei der Besetzung kein Sitz entfällt, sind berechtigt, anstelle eines beratenden Mitgliedes ein stimmberechtigtes Mitglied in die Planungsgemeinschaft zu entsenden, das Verfahren zur Erarbeitung, Aufstellung, Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschlussfassung, Genehmigung, Bekanntmachung

- 
- und zu Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplanes, das Nähere zu Form und Inhalt des Regionalen Flächennutzungsplanes sowie zur Planbindung,
3. die Abgrenzung des Kreises der Beteiligten und das Verfahren der Beteiligung bei der Erarbeitung der Raumordnungspläne und Gegenstand, Form und für die Vergleichbarkeit bedeutsamen Merkmale der Festlegungen in Raumordnungsplänen, einschließlich zu verwendender Planzeichen und ihrer Bedeutung und das Verfahren der Umweltprüfung,
  4. das Verfahren zur Bildung und Einberufung des Braunkohlenausschusses, die Entschädigung der Mitglieder, die Abgrenzung des Kreises der Beteiligten, das Verfahren der Beteiligung bei der Erarbeitung der Braunkohlenpläne, Gegenstand, Form und Merkmale des Planungsinhalts der Braunkohlenpläne und die räumliche Abgrenzung des Braunkohlenplangebietes,
  5. den Anwendungsbereich, den Kreis der Beteiligten sowie die Voraussetzungen für ein Raumordnungsverfahren.

Die Rechtsverordnungen werden im Einvernehmen mit dem für die Landesplanung zuständigen Ausschuss des Landtags erlassen.

(2) Die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften erlässt die Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Landesministerien.

### **§ 51 Übergangsvorschrift**

§§ 14 und 15 finden Anwendung auf Raumordnungspläne, deren Aufstellung nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde. Auf Raumordnungspläne, deren Aufstellung bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet und nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wurde, finden die in Satz 1 genannten Vorschriften Anwendung, es sei denn dies ist im Einzelfall nicht durchführbar und die Öffentlichkeit wird darüber unterrichtet. Auf Raumordnungspläne, deren Aufstellung bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet und bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen wird, finden die Vorschriften des Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96), Anwendung. §§ 10 a und 10 b werden aufgehoben.

### **§ 52 Befristung und In-Kraft-Treten**

Die Landesregierung überprüft die Auswirkungen dieses Gesetzes und berichtet dem Landtag über das Ergebnis der Überprüfung spätestens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2009. Das Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt das Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004, außer Kraft.

---

- Auszug -

**Bundesberggesetz (BBergG)**  
vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310)

zuletzt geändert durch  
Artikel 16a des Gesetzes  
vom 17. März 2009 (BGBl. I S. 550)"

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

**Erster Teil**  
**Einleitende Bestimmungen**

**§ 1 Zweck des Gesetzes**

Zweck dieses Gesetzes ist es,

1. zur Sicherung der Rohstoffversorgung das Aufsuchen, Gewinnen und Aufbereiten von Bodenschätzen unter Berücksichtigung ihrer Standortgebundenheit und des Lagerstättenschutzes bei sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden zuordnen und zu fördern,
2. die Sicherheit der Betriebe und der Beschäftigten des Bergbaus zu gewährleisten sowie
3. die Vorsorge gegen Gefahren, die sich aus bergbaulicher Tätigkeit für Leben, Gesundheit und Sachgüter Dritter ergeben, zu verstärken und den Ausgleich unvermeidbarer Schäden zu verbessern.

**§ 2 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich**

(1) Dieses Gesetz gilt für

1. das Aufsuchen, Gewinnen und Aufbereiten von bergfreien und grundeigenen Bodenschätzen einschließlich des Verladens, Beförderns, Abladens, Lagerns und Ablagerns von Bodenschätzen, Nebengestein und sonstigen Massen, soweit es im unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit dem Aufsuchen, Gewinnen oder Aufbereiten steht und sich nicht aus Absatz 4 etwas anderes ergibt,
2. das Wiedernutzbarmachen der Oberfläche während und nach der Aufsuchung, Gewinnung und Aufbereitung von bergfreien und grundeigenen Bodenschätzen,
3. Betriebsanlagen und Betriebseinrichtungen (Einrichtungen), die überwiegend einer der in den Nummern 1 oder 2 bezeichneten Tätigkeiten dienen oder zu dienen bestimmt sind.

(2) Dieses Gesetz gilt ferner für

1. das Untersuchen des Untergrundes auf seine Eignung zur Errichtung von Untergrundspeichern,
2. das Errichten und Betreiben von Untergrundspeichern sowie der Einrichtungen, die überwiegend dem Betrieb eines Untergrundspeichers dienen oder zu dienen bestimmt sind,
3. sonstige Tätigkeiten und Einrichtungen, soweit dies ausdrücklich bestimmt ist.

(3) Dieses Gesetz gilt im Bereich des Festlandssockels der Bundesrepublik Deutschland für die durch die Absätze 1 und 2 Nr. 1 und 2 erfaßten Tätigkeiten und Einrichtungen, für Unterwasserkabel, Transit-Rohrleitungen und für Forschungshandlungen in bezug auf den Festlandssockel. Die völkerrechtlichen Regeln über die Hohe See, die ausschließliche Wirtschaftszone und den Festlandssockel bleiben unberührt.

(4) Dieses Gesetz gilt nicht für das Verladen, Befördern und Abladen von Bodenschätzen, Nebengestein und sonstigen Massen im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1

1. im Schienenverkehr der Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs,
2. im Kraftfahrzeugverkehr auf öffentlichen Wegen oder Plätzen
3. im Schiffsverkehr seewärts der Begrenzung des Küstenmeeres und auf Binnen- und Seewasserstraßen und in den Seehäfen,
4. in Luftfahrzeugen und
5. in Rohrleitungen ab Übergabestation, Einleitung in Sammelleitungen oder letzter Meßstation für den Ausgang, soweit die Leitungen
  - a) unmittelbar und ausschließlich der Abgabe an Dritte oder
  - b) an andere Betriebe desselben Unternehmens dienen, die nicht zum Aufsuchen, Gewinnen oder Aufbereiten von bergfreien oder grundeigenen Bodenschätzen bestimmt sind.

### § 3 Bergfreie und grundeigene Bodenschätze

(1) Bodenschätze sind mit Ausnahme von Wasser alle mineralischen Rohstoffe in festem oder flüssigem Zustand und Gase, die in natürlichen Ablagerungen oder Ansammlungen (Lagerstätten) in oder auf der Erde, auf dem Meeresgrund, im Meeresuntergrund oder im Meerwasser vorkommen.

(2) Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des Grundeigentümers. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht.

(3) Bergfreie Bodenschätze sind, soweit sich aus aufrechterhaltenen alten Rechten (§§ 149 bis 159) oder aus Absatz 4 nichts anderes ergibt: Actinium und die Actiniden, Aluminium, Antimon, Arsen, Beryllium, Blei, Bor, Caesium, Chrom, Eisen, Francium, Gallium, Germanium, Gold, Hafnium, Indium, Iridium, Kadmium, Kobalt, Kupfer, Lanthan und die Lanthaniden, Lithium, Mangan, Molybdän, Nickel, Niob, Osmium, Palladium, Phosphor, Platin, Polonium, Quecksilber, Radium, Rhenium, Rhodium, Rubidium, Ruthenium, Scandium, Schwefel, Selen, Silber, Strontium, Tantal, Tellur, Thallium, Titan, Vanadium, Wismut, Wolfram, Yttrium, Zink, Zinn, Zirkonium - gediegen und als Erze außer in Raseneisen-, Alaun- und Vitriolerzen -; Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen; Stein- und Braunkohle nebst den im Zusammenhang mit ihrer Gewinnung auftretenden Gasen; Graphit; Stein-, Kali-, Magnesia- und Borsalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen; Sole; Flußspat und Schwerspat.

Als bergfreie Bodenschätze gelten:

1. alle Bodenschätze im Bereich des Festlandssockels und,
2. soweit sich aus aufrechterhaltenen alten Rechten (§§ 149 bis 159) nichts anderes ergibt,
  - a) alle Bodenschätze im Bereich der Küstengewässer sowie

b) Erdwärme und die im Zusammenhang mit ihrer Gewinnung auftretenden anderen Energien (Erdwärme).

(4) Grundeigene Bodenschätze im Sinne dieses Gesetzes sind nur, soweit sich aus aufrechterhaltenen alten Rechten (§§ 149 bis 159) nichts anderes ergibt:

1. Basaltlava mit Ausnahme des Säulenbasaltes; Bauxit; Bentonit und andere montmorillonitreiche Tone; Dachschiefer; Feldspat, Kaolin, Pegmatitsand; Glimmer; Kieselgur; Quarz und Quarzit, soweit sie sich zur Herstellung von feuerfesten Erzeugnissen oder Ferrosilizium eignen; Speckstein, Talkum; Ton, soweit er sich zur Herstellung von feuerfesten, säurefesten oder nicht als Ziegeleierzeugnisse anzusehenden keramischen Erzeugnissen oder zur Herstellung von Aluminium eignet; Traß;
2. alle anderen nicht unter Absatz 3 oder Nummer 1 fallenden Bodenschätze, soweit sie untertägig aufgesucht oder gewonnen werden.

#### § 4 **Begriffsbestimmungen**

(1) Aufsuchen (Aufsuchung) ist die mittelbar oder unmittelbar auf die Entdeckung oder Feststellung der Ausdehnung von Bodenschätzen gerichtete Tätigkeit mit Ausnahme

1. der Tätigkeiten im Rahmen der amtlichen geologischen Landesaufnahme,
2. der Tätigkeiten, die ausschließlich und unmittelbar Lehr- oder Unterrichtszwecken dienen und
3. des Sammelns von Mineralien in Form von Handstücken oder kleinen Proben für mineralogische oder geologische Sammlungen.

Eine großräumige Aufsuchung ist eine mit Hilfe von geophysikalischen oder geochemischen Verfahren durchgeführte Untersuchung, wenn sie auf die Ermittlung von Kennwerten beschränkt ist, die großräumige Rückschlüsse auf das mögliche Vorkommen von Bodenschätzen zulassen.

(2) Gewinnen (Gewinnung) ist das Lösen oder Freisetzen von Bodenschätzen einschließlich der damit zusammenhängenden vorbereitenden, begleitenden und nachfolgenden Tätigkeiten; ausgenommen ist das Lösen oder Freisetzen von Bodenschätzen

1. in einem Grundstück aus Anlaß oder im Zusammenhang mit dessen baulicher oder sonstiger städtebaulicher Nutzung und
2. in oder an einem Gewässer als Voraussetzung für dessen Ausbau oder Unterhaltung.

(3) Aufbereiten (Aufbereitung) ist das

1. Trennen oder Anreichern von Bodenschätzen nach stofflichen Bestandteilen oder geometrischen Abmessungen auf physikalischer oder physikalisch-chemischer Grundlage einschließlich der damit zusammenhängenden vorbereitenden, begleitenden und nachfolgenden Tätigkeiten,
2. Brikettieren, Verschwelen, Verkoken, Vergasen, Verflüssigen und Verlösen von Bodenschätzen,

wenn der Unternehmer Bodenschätze der aufzubereitenden Art in unmittelbarem betrieblichem Zusammenhang selbst gewinnt oder wenn die Bodenschätze in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem Ort ihrer Gewinnung aufbereitet werden. Eine Aufbereitung liegt nicht vor, wenn eine Tätigkeit im Sinne des Satzes 1 mit einer sonstigen Bearbeitung oder Verarbeitung von Bodenschätzen (Weiterverarbeitung) oder mit der Herstellung anderer Erzeugnisse (Nebengewinnung) durchgeführt wird und das Schwergewicht der Tätigkeit nicht bei der Aufbereitung liegt; die Nutzung von Erdwärme ist einer Weiterverarbeitung gleichzustellen.

- 
- (4) Wiedernutzbarmachung ist die ordnungsgemäße Gestaltung der vom Bergbau in Anspruch genommenen Oberfläche unter Beachtung des öffentlichen Interesses.
- (5) Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder Personenhandelsgesellschaft, die eine der in § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Tätigkeiten auf eigene Rechnung durchführt oder durchführen läßt.
- (6) Gewinnungsberechtigung ist das Recht zur Gewinnung von bergfreien oder grundeigenen Bodenschätzen.
- (7) Feld einer Erlaubnis, Bewilligung oder eines Bergwerkseigentums ist ein Ausschnitt aus dem Erdkörper, der von geraden Linien an der Oberfläche und von lotrechten Ebenen nach der Tiefe begrenzt wird, soweit nicht die Grenzen des Geltungsbereichs dieses Gesetzes einen anderen Verlauf erfordern.
- (8) Gewinnungsbetrieb sind Einrichtungen zur Gewinnung von bergfreien und grundeigenen Bodenschätzen.
- (9) Unterspeicher ist eine Anlage zur unterirdischen behälterlosen Speicherung von Gasen, Flüssigkeiten und festen Stoffen mit Ausnahme von Wasser.
- (10) Transit-Rohrleitung ist eine Rohrleitung, die vom Festlandsockel oder vom Gebiet eines anderen Staates in den Festlandsockel der Bundesrepublik Deutschland führt oder diesen durchquert.

### **§ 5 Anwendung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und des Verwaltungskostengesetzes**

Auf die Ausführung dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen sind, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist, das Verwaltungsverfahrensgesetz und das Verwaltungskostengesetz anzuwenden.

**§§ 6 bis 47  
sind nicht abgedruckt**

### **Dritter Abschnitt Verbote und Beschränkungen**

#### **§ 48 Allgemeine Verbote und Beschränkungen**

- (1) Unberührt bleiben Rechtsvorschriften, die auf Grundstücken solche Tätigkeiten verbieten oder beschränken, die ihrer Art nach der Aufsuchung oder Gewinnung dienen können, wenn die Grundstücke durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes einem öffentlichen Zweck gewidmet oder im Interesse eines öffentlichen Zwecks geschützt sind. Bei Anwendung dieser Vorschriften ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufsuchung und Gewinnung so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.
- (2) In anderen Fällen als denen des Absatzes 1 und des § 15 kann, unbeschadet anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die für die Zulassung von Betriebsplänen zuständige Be-

hörde eine Aufsuchung oder eine Gewinnung beschränken oder untersagen, soweit ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Soweit die öffentlichen Interessen zugleich den Schutz von Rechten Dritter umfassen, kann die für die Zulassung von Betriebsplänen zuständige Behörde den Plan auslegen, wenn voraussichtlich mehr als 300 Personen betroffen sind oder der Kreis der Betroffenen nicht abschließend bekannt ist. § 73 Abs. 3, 4 und 5 Satz 1 und 2 Nr. 1, 2 und 4 Buchstabe b des Verwaltungsverfahrensgesetzes ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß an die Stelle der Gemeinde die zuständige Behörde tritt. Verspätet erhobene Einwendungen sind ausgeschlossen. Hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

#### **§ 49 Beschränkung der Aufsuchung auf dem Festlandsockel und innerhalb der Küstengewässer**

Im Bereich des Festlandsockels und der Küstengewässer ist die Aufsuchung insoweit unzulässig, als sie

1. den Betrieb oder die Wirkung von Schiffsanlagen oder -zeichen,
2. das Legen, die Unterhaltung oder den Betrieb von Unterwasserkabeln oder Rohrleitungen sowie ozeanographische oder sonstige wissenschaftliche Forschungen mehr als nach den Umständen unvermeidbar,
3. die Benutzung der Schiffswege, die Schifffahrt oder den Fischfang unangemessen
4. die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts unangemessen

beeinträchtigt.

### **Zweites Kapitel**

#### **Anzeige, Betriebsplan**

#### **§ 50 Anzeige**

(1) Der Unternehmer hat der zuständigen Behörde die Errichtung und Aufnahme

1. eines Aufsuchungsbetriebes,
2. eines Gewinnungsbetriebes und
3. eines Aufbereitungsbetriebes

rechtzeitig, spätestens zwei Wochen vor Beginn der beabsichtigten Tätigkeit anzuzeigen; in der Anzeige ist der Tag des Beginns der Errichtung oder der Aufnahme des Betriebes anzugeben. Zum Betrieb gehören auch die in § 2 Abs. 1 bezeichneten Tätigkeiten und Einrichtungen. Die Pflicht zur Anzeige entfällt, wenn ein Betriebsplan nach § 52 eingereicht wird.

(2) Absatz 1 gilt für die Einstellung des Betriebes mit Ausnahme der in § 57 Abs. 1 Satz 1 und Absatz 2 bezeichneten Fälle entsprechend. § 57 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt.

(3) Unternehmer, deren Betrieb nicht nach § 51 der Betriebsplanpflicht unterliegt, haben der Anzeige über die Errichtung oder die Aufnahme eines Gewinnungsbetriebes einen Abbauplan beizufügen, der alle wesentlichen Einzelheiten der beabsichtigten Gewinnung, insbesondere

1. die Bezeichnung der Bodenschätze, die gewonnen werden sollen,
2. eine Karte in geeignetem Maßstab mit genauer Eintragung des Feldes, in dem die Bodenschätze gewonnen werden sollen,
3. Angaben über das beabsichtigte Arbeitsprogramm, die vorgesehenen Einrichtungen unter und über Tage und über den Zeitplan,

4. Angaben über Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung der Oberfläche während des Abbaues und über entsprechende Vorsorgemaßnahmen für die Zeit nach Einstellung des Betriebes

enthalten muß. Wesentliche Änderungen des Abbauplanes sind der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

### **§ 51 Betriebsplanpflicht**

(1) Aufsuchungsbetriebe, Gewinnungsbetriebe und Betriebe zur Aufbereitung dürfen nur auf Grund von Plänen (Betriebsplänen) errichtet, geführt und eingestellt werden, die vom Unternehmer aufgestellt und von der zuständigen Behörde zugelassen worden sind. Zum Betrieb gehören auch die in § 2 Abs. 1 bezeichneten Tätigkeiten und Einrichtungen. Die Betriebsplanpflicht gilt auch für die Einstellung im Falle der Rücknahme, des Widerrufs oder der Aufhebung einer Erlaubnis, einer Bewilligung oder eines Bergwerkseigentums sowie im Falle des Erlöschens einer sonstigen Bergbauberechtigung.

(2) Absatz 1 gilt nicht für einen Aufsuchungsbetrieb, in dem weder Vertiefungen in der Oberfläche angelegt noch Verfahren unter Anwendung maschineller Kraft, Arbeiten unter Tage oder mit explosionsgefährlichen oder zum Sprengen bestimmten explosionsfähigen Stoffen durchgeführt werden.

(3) Die zuständige Behörde kann Betriebe von geringer Gefährlichkeit und Bedeutung auf Antrag des Unternehmers ganz oder teilweise oder für einen bestimmten Zeitraum von der Betriebsplanpflicht befreien, wenn der Schutz Beschäftigter und Dritter und das Wiedernutzbarmachen der Oberfläche nach diesem Gesetz und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen auch ohne Betriebsplanpflicht sichergestellt werden können. Dies gilt nicht für die Errichtung und die Einstellung des Betriebes und für Betriebe im Bereich des Festlandssockels.

### **§ 52 Betriebspläne für die Errichtung und Führung des Betriebes**

(1) Für die Errichtung und Führung eines Betriebes sind Hauptbetriebspläne für einen in der Regel zwei Jahre nicht überschreitenden Zeitraum aufzustellen. Eine Unterbrechung des Betriebes für einen Zeitraum bis zu zwei Jahren gilt als Führung des Betriebes, eine längere Unterbrechung nur dann, wenn sie von der zuständigen Behörde genehmigt wird.

- (2) Die zuständige Behörde kann verlangen, daß
  1. für einen bestimmten längeren, nach den jeweiligen Umständen bemessenen Zeitraum Rahmenbetriebspläne aufgestellt werden, die allgemeine Angaben über das beabsichtigte Vorhaben, dessen technische Durchführung und voraussichtlichen zeitlichen Ablauf enthalten müssen;
  2. für bestimmte Teile des Betriebes oder für bestimmte Vorhaben Sonderbetriebspläne aufgestellt werden.

(2a) Die Aufstellung eines Rahmenbetriebsplanes ist zu verlangen und für dessen Zulassung ein Planfeststellungsverfahren nach Maßgabe der §§ 57a und 57b durchzuführen, wenn ein Vorhaben nach § 57c einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Die zuständige Behörde soll mit dem Unternehmer auf der Grundlage des Verlangens Gegenstand, Umfang und Methoden der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie sonstige für die Durchführung dieser Prüfung erhebliche Fragen erörtern; hierzu können andere Behörden, Sachverständige und Dritte hinzugezogen werden. Anforderungen eines vorsorgenden Umweltschutzes, die sich

---

bei der Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben und über die Zulassungsvoraussetzungen des § 55 sowie der auf das Vorhaben anwendbaren Vorschriften in anderen Gesetzen hinausgehen, sind dabei öffentliche Interessen im Sinne des § 48 Abs. 2.

(2b) Für Vorhaben einschließlich notwendiger Folgemaßnahmen, die wegen ihrer räumlichen Ausdehnung oder zeitlichen Erstreckung in selbständigen Abschnitten oder Stufen durchgeführt werden, kann der Rahmenbetriebsplan nach Absatz 2a Satz 1 entsprechend den Abschnitten oder Stufen aufgestellt und zugelassen werden, es sei denn, daß dadurch die erforderliche Einbeziehung der erheblichen Auswirkungen des gesamten Vorhabens auf die Umwelt ganz oder teilweise unmöglich wird. Für Vorhaben, die einem besonderen Verfahren im Sinne des § 54 Abs. 2 Satz 3 unterliegen, finden Absatz 2a, § 7 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz und entsprechende Vorschriften über Verfahren zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung in anderen Rechtsvorschriften keine Anwendung, wenn in diesem Verfahren die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gewährleistet ist, die den Anforderungen dieses Gesetzes entspricht. Das Ergebnis dieser Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei Zulassungen, Genehmigungen oder sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

(2c) Die Absätze 2a und 2b gelten auch für die wesentliche Änderung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 2a Satz 1, wenn die Änderung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben kann.

(3) Für Arbeiten und Einrichtungen, die von mehreren Unternehmen nach einheitlichen Gesichtspunkten durchgeführt, errichtet oder betrieben werden müssen, haben die beteiligten Unternehmer auf Verlangen der zuständigen Behörde gemeinschaftliche Betriebspläne aufzustellen.

(4) Die Betriebspläne müssen eine Darstellung des Umfangs, der technischen Durchführung und der Dauer des beabsichtigten Vorhabens sowie den Nachweis enthalten, daß die in § 55 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 bis 13 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind. Sie können verlängert, ergänzt und abgeändert werden.

(5) Für bestimmte Arbeiten und Einrichtungen, die nach einer auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnung einer besonderen Genehmigung bedürfen oder allgemein zuzulassen sind, kann in Haupt- und Sonderbetriebsplänen an Stelle der nach Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Darstellung und Nachweise der Nachweis treten, daß die Genehmigung oder Zulassung vorliegt oder beantragt ist.

### **§ 53 Betriebsplan für die Einstellung des Betriebes, Betriebschronik**

(1) Für die Einstellung eines Betriebes ist ein Abschlußbetriebsplan aufzustellen, der eine genaue Darstellung der technischen Durchführung und der Dauer der beabsichtigten Betriebseinstellung, den Nachweis, daß die in § 55 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 bis 13 und Absatz 2 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind, und in anderen als den in § 55 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 genannten Fällen auch Angaben über eine Beseitigung der betrieblichen Anlagen und Einrichtungen oder über deren anderweitige Verwendung enthalten muß. Abschlußbetriebspläne können ergänzt und abgeändert werden.

- (2) Dem Abschlußbetriebsplan für einen Gewinnungsbetrieb ist eine Betriebschronik in zweifacher Ausfertigung beizufügen. Diese muß enthalten
1. den Namen des Gewinnungsbetriebes mit Bezeichnung der Gemeinde und des Kreises, in denen der Betrieb liegt,
  2. Name und Anschrift des Unternehmers und, wenn dieser nicht zugleich Inhaber der Gewinnungsberechtigung ist, auch Name und Anschrift des Inhabers dieser Berechtigung,
  3. die Bezeichnung der gewonnenen Bodenschätze nebst vorhandenen chemischen Analysen, bei Kohlen- und Kohlenwasserstoffen unter Angabe des Heizwertes, eine Beschreibung der sonst angetroffenen Bodenschätze unter Angabe der beim Betrieb darüber gewonnenen Kenntnisse sowie Angaben über Erschwerungen des Betriebes in bergtechnischer und sicherheitstechnischer Hinsicht,
  4. die Angaben über den Verwendungszweck der gewonnenen Bodenschätze,
  5. eine Beschreibung der technischen und wirtschaftlichen Betriebsverhältnisse und, soweit ein Grubenbild nicht geführt wurde, eine zeichnerische Darstellung des Betriebes,
  6. die Angaben des Tages der Inbetriebnahme und der Einstellung des Gewinnungsbetriebes sowie der Gründe für die Einstellung,
  7. eine lagerstättenkundliche Beschreibung der Lagerstätte nebst einem Verzeichnis der Vorräte an Bodenschätzen einschließlich der Haldenbestände,
  8. eine Darstellung der Aufbereitungsanlagen (Art, Durchsatzleistung und Ausbringung an Fertigerzeugnissen nebst vorhandenen chemischen Analysen (Angabe des Metallgehaltes in den Abgängen)),
  9. eine Darstellung der Verkehrslage und der für den Abtransport der Verkaufserzeugnisse wesentlichen Verhältnisse des Gewinnungsbetriebes.

Satz 1 gilt nicht bei Gewinnungsbetrieben, die in Form von Tagebauen betrieben wurden, es sei denn, daß der Lagerstätte nach Feststellung der zuständigen Behörde noch eine wirtschaftliche Bedeutung für die Zukunft zukommen kann.

#### **§ 54 Zulassungsverfahren**

(1) Der Unternehmer hat den Betriebsplan, dessen Verlängerung, Ergänzung oder Abänderung vor Beginn der vorgesehenen Arbeiten zur Zulassung einzureichen.

(2) Wird durch die in einem Betriebsplan vorgesehenen Maßnahmen der Aufgabenbereich anderer Behörden oder der Gemeinden als Planungsträger berührt, so sind diese vor der Zulassung des Betriebsplanes durch die zuständige Behörde zu beteiligen. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung eine weitergehende Beteiligung der Gemeinden vorschreiben, soweit in einem Betriebsplan Maßnahmen zur Lagerung oder Ablagerung von Bodenschätzen, Nebengestein oder sonstigen Massen vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht bei Gewinnungsbetrieben, die im Rahmen eines Planes geführt werden, in dem insbesondere die Abbaugrenzen und Haldenflächen festgelegt sind und der auf Grund eines Bundes- oder Landesgesetzes in einem besonderen Planungsverfahren genehmigt worden ist.

#### **§ 55 Zulassung des Betriebsplanes**

(1) Die Zulassung eines Betriebsplanes im Sinne des § 52 ist zu erteilen, wenn

1. für die im Betriebsplan vorgesehene Aufsuchung oder Gewinnung von Bodenschätzen die erforderliche Berechtigung nachgewiesen ist,
2. nicht Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß
  - a) der Unternehmer, bei juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften eine der nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag zur Vertretung berechtigten

- Personen, die erforderliche Zuverlässigkeit und, falls keine unter Buchstabe b fallende Person bestellt ist, auch die erforderliche Fachkunde oder körperliche Eignung nicht besitzt,
- b) eine der zur Leitung oder Beaufsichtigung des zuzulassenden Betriebes oder Betriebsteiles bestellten Personen die erforderliche Zuverlässigkeit, Fachkunde oder körperliche Eignung nicht besitzt,
3. die erforderliche Vorsorge gegen Gefahren für Leben, Gesundheit und zum Schutz von Sachgütern, Beschäftigter und Dritter im Betrieb, insbesondere durch die den allgemein anerkannten Regeln der Sicherheitstechnik entsprechenden Maßnahmen, sowie dafür getroffen ist, daß die für die Errichtung und Durchführung eines Betriebes auf Grund dieses Gesetzes erlassenen oder geltenden Vorschriften und die sonstigen Arbeitsschutzvorschriften eingehalten werden,
  4. keine Beeinträchtigung von Bodenschätzen, deren Schutz im öffentlichen Interesse liegt, eintreten wird,
  5. für den Schutz der Oberfläche im Interesse der persönlichen Sicherheit und des öffentlichen Verkehrs Sorge getragen ist,
  6. die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß verwendet oder beseitigt werden,
  7. die erforderliche Vorsorge zur Wiedernutzbarmachung der Oberfläche in dem nach den Umständen gebotenen Ausmaß getroffen ist,
  8. die erforderliche Vorsorge getroffen ist, daß die Sicherheit eines nach den §§ 50 und 51 zulässigerweise bereits geführten Betriebes nicht gefährdet wird,
  9. gemeinschädliche Einwirkungen der Aufsuchung oder Gewinnung nicht zu erwarten sind und
- bei einem Betriebsplan für einen Betrieb im Bereich des Festlandsockels oder der Küstengewässer ferner,
10. der Betrieb und die Wirkung von Schiffahrtsanlagen und -zeichen nicht beeinträchtigt werden,
  11. die Benutzung der Schiffahrtswege und des Luftraumes, die Schifffahrt, der Fischfang und die Pflanzen- und Tierwelt nicht unangemessen beeinträchtigt werden,
  12. das Legen, die Unterhaltung und der Betrieb von Unterwasserkabeln und Rohrleitungen sowie ozeanographische oder sonstige wissenschaftliche Forschungen nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden und
  13. sichergestellt ist, daß sich die schädigenden Einwirkungen auf das Meer auf ein möglichst geringes Maß beschränken.

Satz 1 Nr. 2 gilt nicht bei Rahmenbetriebsplänen.

- (2) Für die Erteilung der Zulassung eines Abschlußbetriebsplanes gilt Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 bis 13 mit der Maßgabe entsprechend, daß
1. der Schutz Dritter vor den durch den Betrieb verursachten Gefahren für Leben und Gesundheit auch noch nach Einstellung des Betriebes sowie
  2. die Wiedernutzbarmachung der Oberfläche in der vom einzustellenden Betrieb in Anspruch genommenen Fläche und
  3. im Bereich des Festlandsockels und der Küstengewässer die vollständige Beseitigung der betrieblichen Einrichtungen bis zum Meeresuntergrund sichergestellt sein müssen. Soll der Betrieb nicht endgültig eingestellt werden, so darf die Erfüllung der in Satz 1 genannten Voraussetzungen nur insoweit verlangt werden, als dadurch die Wiederaufnahme des Betriebes nicht ausgeschlossen wird.

---

**§ 56 Form und Inhalt der Zulassung, Sicherheitsleistung**

(1) Die Zulassung eines Betriebsplanes bedarf der Schriftform. Die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung von Auflagen ist zulässig, wenn sie

1. für den Unternehmer und für Einrichtungen der von ihm betriebenen Art wirtschaftlich vertretbar und
  2. nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfüllbar
- sind, soweit es zur Sicherstellung der Voraussetzungen nach § 55 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bis 13 und Absatz 2 erforderlich ist.

(2) Die zuständige Behörde kann die Zulassung von der Leistung einer Sicherheit abhängig machen, soweit diese erforderlich ist, um die Erfüllung der in § 55 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 bis 13 und Absatz 2 genannten Voraussetzungen zu sichern. Der Nachweis einer entsprechenden Versicherung des Unternehmers mit einem im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherer darf von der zuständigen Behörde als Sicherheitsleistung nur abgelehnt werden, wenn die Deckungssumme nicht angemessen ist. Über die Freigabe einer gestellten Sicherheit entscheidet die zuständige Behörde.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten für die Verlängerung, Ergänzung oder Änderung eines Betriebsplanes entsprechend.

**§ 57 Abweichungen von einem zugelassenen Betriebsplan**

(1) Kann eine Gefahr für Leben oder Gesundheit Beschäftigter oder Dritter nur durch eine sofortige Abweichung von einem zugelassenen Betriebsplan oder durch sofortige, auf die endgültige Einstellung des Betriebes gerichtete Maßnahmen abgewendet werden, so darf die Abweichung oder die auf die Einstellung gerichtete Maßnahme auf ausdrückliche Anordnung des Unternehmers bereits vor der Zulassung des hierfür erforderlichen Betriebsplanes vorgenommen werden. Der Unternehmer hat der zuständigen Behörde die Anordnung unverzüglich anzuzeigen.

(2) Werden infolge unvorhergesehener Ereignisse zur Abwendung von Gefahren für bedeutende Sachgüter sofortige Abweichungen von einem zugelassenen Betriebsplan erforderlich, so gilt Absatz 1 entsprechend mit der Maßgabe, daß die Sicherheit des Betriebes nicht gefährdet werden darf.

(3) Die Zulassung der infolge der Abweichung erforderlichen Änderung des Betriebsplanes oder des für die Einstellung erforderlichen Betriebsplanes ist unverzüglich zu beantragen.

**§ 57a Planfeststellungsverfahren, Umweltverträglichkeitsprüfung**

(1) Das im Falle des § 52 Abs. 2a durchzuführende Planfeststellungsverfahren tritt an die Stelle des Verfahrens nach den §§ 54 und 56 Abs. 1. Anhörungsbehörde und Planfeststellungsbehörde ist die für die Zulassung von Betriebsplänen zuständige Behörde. Bei Vorhaben im Bereich des Festlandssockels tritt bei der Anwendung der Vorschriften der Verwaltungsverfahrensgesetze über das Planfeststellungsverfahren an die Stelle der Gemeinde die zuständige Behörde; als Bereich, in dem sich das Vorhaben voraussichtlich auswirken wird, gilt der Sitz dieser Behörde.

(2) Der Rahmenbetriebsplan muß den Anforderungen genügen, die sich aus den Voraussetzungen für die Durchführung des Planfeststellungsverfahrens unter Berücksichtigung der Antragsanfordernisse für die vom Planfeststellungsbeschluß eingeschlossenen behördlichen

---

Entscheidungen ergeben. Der Rahmenbetriebsplan muß alle für die Umweltverträglichkeitsprüfung bedeutsamen Angaben enthalten, soweit sie nicht schon nach Satz 1 zu machen sind, insbesondere

1. eine Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden,
2. alle sonstigen Angaben, um solche Auswirkungen feststellen und beurteilen zu können, sowie
3. eine Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden, sowie der Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Weitere Angaben zur Umwelt und ihren Bestandteilen, Angaben zu geprüften Vorhabenalternativen und über etwaige Schwierigkeiten bei der Angabenzusammenstellung sind erforderlich, soweit

1. sie in Anbetracht der besonderen Merkmale des Vorhabens und der möglichen Auswirkungen auf die Umwelt von Bedeutung sind und
2. ihre Zusammenstellung für den Unternehmer unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden zumutbar ist.

Einzelheiten regelt das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie durch Rechtsverordnung nach § 57c. Der Unternehmer hat dem Rahmenbetriebsplan einen zur Auslegung geeigneten Plan und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der beizubringenden Angaben beizufügen.

(3) Verfügen die beteiligten Behörden zu den nach Absatz 2 Satz 2 und 3 zu machenden Angaben über zweckdienliche Informationen, so unterrichten sie den Unternehmer und stellen ihm die Informationen auf Verlangen zur Verfügung. Das gilt insbesondere für Informationen aus einem vorausgegangenen Raumordnungsverfahren; die dafür zuständige Behörde hat die Unterlagen aus diesem Verfahren, die für die Umweltverträglichkeitsprüfung von Bedeutung sein können, der nach Absatz 1 Satz 2 zuständigen Behörde zur Verfügung zu stellen.

(4) Die Entscheidung über die Planfeststellung ist hinsichtlich der eingeschlossenen Entscheidungen nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu treffen. Das Verhältnis zwischen Unternehmer und Betroffenen und der Schutz von Belangen Dritter im Sinne des Bergrechts bestimmen sich nach den dafür geltenden Vorschriften dieses Gesetzes; dies gilt auch für eine Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses. In der Begründung der Entscheidung ist zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt eine zusammenfassende Darstellung dieser Auswirkungen aufzunehmen.

(5) Hinsichtlich der vom Vorhaben berührten Belange Dritter und der Aufgabenbereiche Beteiligter im Sinne des § 54 Abs. 2 erstrecken sich die Rechtswirkungen der Planfeststellung auch auf die Zulassung und Verlängerung der zur Durchführung des Rahmenbetriebsplanes erforderlichen Haupt-, Sonder- und Abschlußbetriebspläne, soweit über die sich darauf beziehenden Einwendungen entschieden worden ist oder bei rechtzeitiger Geltendmachung hätte entschieden werden können; Entscheidungen nach § 48 Abs. 2 werden außer in den in § 48 Abs. 2 Satz 2 genannten Fällen des Schutzes von Rechten Dritter durch einen Planfeststellungsbeschluß ausgeschlossen.

(6) Bei Vorhaben, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaften erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können, sind die zuständigen Behörden des anderen Mitgliedstaats wie die im Planfeststellungsverfahren beteiligten Behörden zu unterrichten. Für Nachbarstaaten der Bundesrepublik Deutschland, die nicht Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften sind, gilt unter den Voraussetzungen der Grundsätze von Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit Satz 1 entsprechend. Einzelheiten regelt das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie durch Rechtsverordnung nach § 57c.

### **§ 57b Vorzeitiger Beginn, Vorbescheide, Teilgenehmigungen, Vorrang**

(1) Die zuständige Behörde kann unter dem Vorbehalt des Widerrufs zulassen, daß bereits vor der Planfeststellung mit der Ausführung des Vorhabens begonnen wird, wenn

1. mit einer Entscheidung zugunsten des Unternehmers gerechnet werden kann,
2. eine nicht wiedergutzumachende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht zu besorgen ist,
3. an dem vorzeitigen Beginn ein öffentliches Interesse oder ein berechtigtes Interesse des Unternehmers besteht und
4. der Unternehmer sich verpflichtet, alle bis zur Entscheidung durch die Ausführung des Vorhabens verursachten Schäden zu ersetzen und, falls das Vorhaben nicht planfestgestellt wird, den früheren Zustand wiederherzustellen.

(2) Vorschriften über Vorbescheide und Teilgenehmigungen, die in anderen Gesetzen für die vom Planfeststellungsbeschluß eingeschlossenen behördlichen Entscheidungen vorgesehen sind, gelten entsprechend mit der Maßgabe, daß

1. eine Entscheidung auf Grund dieser Vorschriften nur nach Durchführung einer sich auf den Gegenstand von Vorbescheid oder Teilgenehmigung erstreckenden Umweltverträglichkeitsprüfung getroffen werden darf, die die nach dem jeweiligen Planungsstand erkennbaren Umweltauswirkungen des Gesamtvorhabens einbezieht,
2. eine abschließende Entscheidung im Planfeststellungsbeschluß vorzubehalten und dabei
3. eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, soweit bisher nicht berücksichtigte, für die Umweltverträglichkeit des Vorhabens bedeutsame Merkmale des Vorhabens vorliegen oder bisher nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen erkennbar werden.

(3) Sind für ein Vorhaben nach § 52 Abs. 2a auch nach anderen Vorschriften Planfeststellungsverfahren oder vergleichbare behördliche Entscheidungen vorgesehen, so ist nur das Verfahren nach den §§ 57a bis 57c durchzuführen. In den Fällen des § 126 Abs. 3 hat § 9b des Atomgesetzes Vorrang. Sind für Folgemaßnahmen nach anderen Vorschriften Planfeststellungsverfahren vorgesehen, so ist insoweit das Verfahren nach den anderen Vorschriften durchzuführen.

### **§ 57c Ermächtigung**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften darüber zu erlassen,

1. welche betriebsplanpflichtigen Vorhaben, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können, unter Beachtung der Rechtsakte des Rates oder der Kommission der Europäischen Gemeinschaften einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,

2. welche Angaben im einzelnen entscheidungserheblich im Sinne des § 57a Abs. 2 sind, welchen Anforderungen die Angaben genügen müssen und welche Unterlagen dazu beizubringen sind,
3. unter welchen Voraussetzungen und nach welchem Verfahren die zuständigen Behörden benachbarter Staaten im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung beteiligt werden.

In der Rechtsverordnung können für die Bestimmung der Vorhaben nach Satz 1 Nr. 1 auch Gruppen oder Arten von Vorhaben durch Festlegung von Schwellenwerten und anderen Kriterien bestimmt werden.

**§§ 58 bis 76  
sind nicht abgedruckt**

**Siebenter Teil  
Bergbau und Grundbesitz, Öffentliche Verkehrsanlagen**

**Erstes Kapitel  
Grundabtretung**

**Erster Abschnitt  
Zulässigkeit und Voraussetzungen der Grundabtretung**

**§ 77 Zweck der Grundabtretung**

(1) Nach den Vorschriften dieses Kapitels kann auf Antrag des Unternehmers eine Grundabtretung durchgeführt werden, soweit für die Errichtung oder Führung eines Gewinnungsbetriebes oder Aufbereitungsbetriebes einschließlich der dazugehörigen, in § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Tätigkeiten und Einrichtungen die Benutzung eines Grundstücks notwendig ist.

(2) Die Benutzung ist insbesondere dann notwendig, wenn das Vorhaben einer technisch und wirtschaftlich sachgemäßen Betriebsplanung oder Betriebsführung entspricht und die Bereitstellung von Grundstücken des Unternehmers für diesen Zweck nicht möglich oder deshalb nicht zumutbar ist, weil die Benutzung solcher Grundstücke für andere Zwecke der in Absatz 1 bezeichneten Art unerlässlich ist.

(3) Vorschriften über die Enteignung zu anderen als den in Absatz 1 bezeichneten Zwecken bleiben unberührt.

**§ 78 Gegenstand der Grundabtretung**

Durch Grundabtretung können

1. das Eigentum einschließlich aus § 34 sich ergebender Befugnisse, der Besitz und dingliche Rechte an Grundstücken,
2. persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigen oder deren Benutzung beschränken,

entzogen, übertragen, geändert, mit einem dinglichen Recht belastet oder sonst beschränkt werden.

---

**§ 79 Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Grundabtretung**

(1) Die Grundabtretung ist im einzelnen Falle zulässig, wenn sie dem Wohle der Allgemeinheit dient, insbesondere die Versorgung des Marktes mit Rohstoffen, die Erhaltung der Arbeitsplätze im Bergbau, der Bestand oder die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur oder der sinnvolle und planmäßige Abbau der Lagerstätte gesichert werden sollen, und der Grundabtretungszweck unter Beachtung der Standortgebundenheit des Gewinnungsbetriebes auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

(2) Die Grundabtretung setzt voraus, daß der Grundabtretungsbegünstigte

1. sich ernsthaft

a) um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen, insbesondere, soweit ihm dies möglich und zumutbar ist, unter Angebot geeigneter anderer Grundstücke aus dem eigenen Vermögen, oder

b) um die Vereinbarung eines für die Durchführung des Vorhabens ausreichenden Nutzungsverhältnisses zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat und

2. glaubhaft macht, daß das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet werden wird.

(3) Die Abtretung eines Grundstücks, das bebaut ist oder mit einem bebauten Grundstück in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang steht und eingefriedet ist, setzt ferner die Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde voraus. Die Zustimmung darf nur aus überwiegenden öffentlichen Interessen unter Berücksichtigung der Standortgebundenheit des Vorhabens erteilt werden.

**§ 80 Grundabtretungsbegünstigter und -pflichtiger**

(1) Grundabtretungsbegünstigter ist der Unternehmer, für dessen Vorhaben ein Grundabtretungsverfahren durchgeführt wird.

(2) Grundabtretungspflichtige sind der Eigentümer des von der Grundabtretung betroffenen Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes und die Inhaber der Rechte, die entzogen, übertragen, geändert, belastet oder sonst beschränkt werden sollen.

(3) Nebenberechtigte sind die Personen, denen dingliche oder persönliche Rechte am oder in bezug auf den Gegenstand der Grundabtretung zustehen.

**§ 81 Umfang der Grundabtretung**

(1) Die Grundabtretung darf nur in dem Umfang durchgeführt werden, in dem sie zur Verwirklichung des Grundabtretungszweckes erforderlich ist. Die Frist, innerhalb der der Grundabtretungszweck verwirklicht werden muß, ist von der zuständigen Behörde festzusetzen.

(2) Die Entziehung des Eigentums an Grundstücken ist nur zulässig, wenn

1. die Grundstücke bebaut sind oder mit bebauten Grundstücken in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang stehen und eingefriedet sind,

2. im Zeitpunkt der Grundabtretung damit zu rechnen ist, daß die Grundstücke auf Grund behördlich angeordneter Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung der Oberfläche eine Wertsteigerung erfahren werden oder

3. der Eigentümer die Entziehung des Eigentums nach § 82 verlangt.

Reicht in den in Satz 1 Nr. 1 genannten Fällen die Belastung des Eigentums an Grundstücken mit einem dinglichen Nutzungsrecht zur Verwirklichung des Grundabtretungszweckes aus, so

---

ist die Grundabtretung hierauf zu beschränken. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 ist die Entziehung des Eigentums nicht zulässig, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, nach Beendigung der Benutzung des Grundstücks die durch die Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung der Oberfläche eingetretene Werterhöhung in Geld auszugleichen.

(3) Der Grundabtretungsbegünstigte ist, soweit nicht die Entziehung des Eigentums an einem Grundstück oder einer in § 82 Abs. 5 bezeichneten Sache Gegenstand der Grundabtretung ist, verpflichtet, nach Beendigung der Benutzung der abgetretenen Sachen zu dem vorgesehenen Zweck oder, wenn das Grundstück danach einem Zweck zugeführt wird, der eine Grundabtretung rechtfertigen würde, nach Beendigung der Benutzung zu diesem Zweck,

1. den Zustand des Grundstücks oder der Sachen in dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Grundabtretung wiederherzustellen, es sei denn, daß die Wiederherstellung mit unzumutbaren Aufwendungen verbunden oder eine vom früheren Zustand abweichende Anordnung der zuständigen Behörde zur Wiedernutzbarmachung der Oberfläche erlassen worden ist und
2. den abgetretenen Gegenstand dem betroffenen Grundabtretungspflichtigen wieder zur Verfügung zu stellen.

### **§ 82 Ausdehnung der Grundabtretung**

(1) In den in § 81 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 genannten Fällen kann der Eigentümer anstelle einer anderen beantragten Form der Grundabtretung die Entziehung des Eigentums verlangen.

(2) Der Eigentümer kann ferner die Entziehung des Eigentums an einem Grundstück verlangen, soweit eine andere Form der Grundabtretung für ihn unbillig ist.

(3) Soll ein Grundstück oder ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz nur zur einem Teil Gegenstand der Grundabtretung werden, so kann der Eigentümer die Ausdehnung der Grundabtretung auf das Restgrundstück oder den Restbesitz insofern verlangen, als das Restgrundstück oder der Restbesitz nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann.

(4) Wird ein Grundstück durch die Entziehung, Belastung oder Beschränkung eines Rechts an einem anderen Grundstück in seiner Wirtschaftlichkeit wesentlich beeinträchtigt, so kann der Eigentümer die Ausdehnung der Grundabtretung auf das Grundstück verlangen. Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend.

(5) Der Eigentümer, der Nießbraucher oder der Pächter kann verlangen, daß die Grundabtretung auf das Zubehör eines Grundstücks sowie auf Gegenstände im Sinne des § 95 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ausgedehnt wird, soweit er das Zubehör oder die Sachen infolge der Grundabtretung nicht mehr wirtschaftlich nutzen oder in anderer Weise angemessen verwerten kann.

### **§ 83 Sinngemäße Anwendung von Vorschriften**

(1) Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten

1. die für Grundstücke geltenden Vorschriften dieses Kapitels sinngemäß auch für Grundstücksteile und
2. die für das Eigentum an Grundstücken geltenden Vorschriften dieses Kapitels sinngemäß auch für grundstücksgleiche Rechte mit Ausnahme des Bergwerkseigentums und selbständiger Abbaugerechtigkeiten.

---

(2) Soweit nichts anderes bestimmt ist, sind die für die Entziehung oder Belastung des Eigentums an Grundstücken geltenden Vorschriften dieses Kapitels auf die Entziehung, Übertragung, Änderung, Belastung oder sonstige Beschränkung der in § 78 Nr. 1 und 2 bezeichneten anderen Rechte sinngemäß anzuwenden.

## **Zweiter Abschnitt**

### **Entschädigung**

#### **§ 84 Entschädigungsgrundsätze**

(1) Für die Grundabtretung ist eine Entschädigung zu leisten.

(2) Die Entschädigung wird gewährt für

1. den durch die Grundabtretung eintretenden Rechtsverlust,
2. andere durch die Grundabtretung eintretende Vermögensnachteile.

(3) Entschädigung kann verlangen, wer in seinem Recht durch die Grundabtretung beeinträchtigt wird und dadurch einen Vermögensnachteil erleidet (Entschädigungsberechtigter). Zur Leistung der Entschädigung ist der Grundabtretungsbegünstigte verpflichtet (Entschädigungsverpflichteter).

(4) Die Entschädigung ist in Geld festzusetzen. Sie ist in einem einmaligen Betrag zu leisten, soweit in § 89 nichts anderes bestimmt ist. Einmalige Entschädigungsbeträge sind mit zwei vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem die zuständige Behörde über den Grundabtretungsantrag entscheidet. Im Falle der vorzeitigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird. Die Sätze 1 bis 4 gelten nicht, soweit sich der Entschädigungsberechtigte und der Entschädigungsverpflichtete über eine andere Art der Entschädigung einigen.

(5) Für die Bemessung der Entschädigung ist der Zustand des Gegenstandes der Grundabtretung in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die zuständige Behörde über den Grundabtretungsantrag entscheidet. In den Fällen der vorzeitigen Besitzeinweisung ist der Zustand in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

#### **§ 85 Entschädigung für den Rechtsverlust**

(1) Die Entschädigung für den Rechtsverlust bemißt sich nach dem Verkehrswert des Gegenstandes der Grundabtretung.

(2) 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 Lage des Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

(3) Die auf Grund des § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften sind entsprechend anzuwenden.

---

**§ 86 Entschädigung für andere Vermögensnachteile, Mitverschulden**

(1) Wegen anderer durch die Grundabtretung eintretender Vermögensnachteile ist eine Entschädigung nur zu gewähren, soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind.

- (2) Zu den Vermögensnachteilen im Sinne des Absatzes 1 gehören insbesondere
1. der vorübergehende oder dauernde Verlust, den der Entschädigungsberechtigte in seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder in Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben erleidet, jedoch nur bis zu dem Betrag des Aufwandes, der erforderlich ist, um einen anderen Gegenstand in gleicher Weise wie den abzutretenden Gegenstand zu nutzen oder zu gebrauchen,
  2. die Wertminderung, die durch die Abtretung eines Grundstücksteiles oder eines Teiles eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil oder durch Abtretung eines Rechts an einem Grundstück bei einem anderen Grundstück entsteht, soweit die Wertminderung nicht schon bei der Festsetzung der Entschädigung nach Nummer 1 berücksichtigt ist,
  3. die notwendigen Aufwendungen für einen durch die Grundabtretung erforderlich werdenden Umzug.

(3) Hat bei der Entstehung eines Vermögensnachteiles ein Verschulden des Entschädigungsberechtigten mitgewirkt, so gilt § 254 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

**§ 87 Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten**

(1) Rechte an dem abzutretenden Grundstück sowie persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder die Nutzung des Grundstücks beschränken, können aufrechterhalten werden, soweit dies mit dem Grundabtretungszweck vereinbar ist.

- (2) Soweit Rechte nicht aufrechterhalten werden, sind gesondert zu entschädigen
1. Erbbauberechtigte, Altenteilsberechtigte sowie Inhaber von Dienstbarkeiten und Erwerbsrechten an dem Grundstück,
  2. Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen, wenn der Berechtigte im Besitz des Grundstücks ist,
  3. Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Erwerb des Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Nutzung des Grundstücks beschränken.

(3) Berechtigte, deren Rechte nicht aufrechterhalten und nicht gesondert entschädigt werden, haben Anspruch auf Ersatz des Wertes ihres Rechts aus der Entschädigung für das Eigentum an dem Grundstück, soweit sich ihr Recht auf dieses erstreckt. Das gilt entsprechend für die Entschädigungen, die für den durch die Grundabtretung eintretenden Rechtsverlust in anderen Fällen oder für Wertminderungen des Restbesitzes nach § 86 Abs. 2 Nr. 2 festgesetzt werden.

**§ 88 Schuldübergang bei Entziehung des Eigentums an Grundstücken**

Wird das Eigentum an einem Grundstück entzogen und haftet bei einem Grundpfandrecht, das aufrechterhalten wird, der Grundabtretungspflichtige zugleich persönlich, so übernimmt der Grundabtretungsbegünstigte an seiner Stelle die Schuld bis zur Höhe des Grundpfandrechts, jedoch nicht über den Verkehrswert des Grundstücks hinaus.

### **§ 89 Entschädigungsleistung**

(1) Wird im Wege der Grundabtretung ein Nutzungsrecht begründet oder dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten eine mit einem dauernden Nutzungsausfall verbundene Beschränkung oder ein anderer sich ständig erneuernder Nachteil auferlegt, so ist die Entschädigung in wiederkehrenden Leistungen zu entrichten. Werden hierdurch die zu entschädigenden Vermögensnachteile nicht abgegolten, so ist insoweit die Entschädigung in einem einmaligen Betrag zu leisten.

(2) Entstehen einem Entschädigungsberechtigten durch die Grundabtretung Vermögensnachteile, die sich im Zeitpunkt der Entscheidung über die Grundabtretung nicht abschätzen lassen, so ist auf Antrag des Entschädigungsberechtigten eine Ergänzungsentschädigung festzusetzen. Der Antrag ist nur zulässig, wenn der Entschädigungsberechtigte nachweist, daß er sich ernsthaft um eine Einigung über die Ergänzungsentschädigung bemüht hat. Die Ergänzungsentschädigung darf nur für die Zeit nach Antragstellung festgesetzt werden.

(3) Ist die Entschädigung nach Absatz 1 Satz 1 in wiederkehrenden Leistungen zu entrichten und tritt eine wesentliche Änderung der Verhältnisse ein, die für die Bemessung der Höhe der Leistungen maßgebend waren, so ist auf Antrag des Entschädigungsberechtigten oder des Entschädigungsverpflichteten die Höhe der wiederkehrenden Leistungen neu festzusetzen; Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

(4) Lassen sich im Zeitpunkt der Entscheidung über die Grundabtretung Vermögensnachteile nicht abschätzen, so kann die zuständige Behörde auf Antrag des Entschädigungsberechtigten anordnen, daß der Entschädigungspflichtige Sicherheit zu leisten hat. Über die Freigabe einer Sicherheit entscheidet die zuständige Behörde.

### **§ 90 Wertänderungen, Veränderungen, Begründung neuer Rechtsverhältnisse**

(1) Bei der Festsetzung der Entschädigung bleiben folgende Wertänderungen unberücksichtigt:

1. Werterhöhungen, die ausschließlich infolge des Gewinnungs- oder Aufbereitungsbetriebes eingetreten sind, zu dessen Gunsten die Grundabtretung durchgeführt wird,
2. Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Grundabtretung eingetreten sind,
3. Werterhöhungen, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer oder sonstige Berechtigte zur Vermeidung der Grundabtretung ein Kauf- oder Tauschangebot im Sinne des § 79 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a oder ein Angebot zum Abschluß einer Vereinbarung im Sinne des § 79 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b mit angemessenen Bedingungen hätte annehmen können, es sei denn, daß er Kapital oder Arbeit für die Werterhöhung aufgewendet hat,
4. wertsteigernde Veränderungen, die ohne die erforderliche behördliche Anordnung, Genehmigung, Zulassung, Zustimmung, Erlaubnis oder Bewilligung vorgenommen worden sind, es sei denn, daß sie ausschließlich der Erhaltung oder ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gedient haben.

(2) Für bauliche Anlagen, deren Abbruch jederzeit auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften entschädigungslos gefordert werden kann, ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn es aus Gründen der Billigkeit geboten ist. Kann der Abbruch entschädigungslos erst nach Ablauf einer Frist gefordert werden, so ist die Entschädigung nach dem Verhältnis der restlichen zu der gesamten Frist zu bemessen.

(3) Wird der Wert des Eigentums an dem abzutretenden Grundstück durch Rechte Dritter gemindert, die aufrechterhalten oder gesondert entschädigt werden, so ist dies bei der Festsetzung der Entschädigung für das Eigentum an dem Grundstück zu berücksichtigen.

(4) Eine Vereinbarung, die mit Rücksicht auf ein in Vorbereitung befindliches Grundabtretungsverfahren oder die nach Einleitung des Grundabtretungsverfahrens getroffen wird und die einen Dritten zum Gebrauch oder zur Nutzung des Gegenstandes der Grundabtretung berechtigt, bleibt bei der Festsetzung der Entschädigung insoweit unberücksichtigt, als sie von üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren, nicht von einer Grundabtretung betroffenen Fällen auffällig abweicht und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden ist, um eine Entschädigung zu erlangen.

(5) Ist eine Veränderung an dem Gegenstand der Grundabtretung, die nach Einleitung des Grundabtretungsverfahrens ohne Zustimmung der zuständigen Behörde vorgenommen wird, für dessen neuen Verwendungszweck nachteilig und war dieser Umstand dem Grundabtretungspflichtigen, der die Veränderung vorgenommen hat, bekannt, so kann die zuständige Behörde auf Antrag des Grundabtretungsbegünstigten die Wiederherstellung des früheren Zustandes anordnen.

### **Dritter Abschnitt**

#### **Vorabentscheidung, Ausführung und Rückgängigmachen der Grundabtretung**

##### **§ 91 Vorabentscheidung**

Auf Antrag des Grundabtretungsbegünstigten, des Grundabtretungspflichtigen oder eines Nebenberechtigten hat die zuständige Behörde vorab über die durch die Grundabtretung zu bewirkenden Rechtsänderungen zu entscheiden. In diesem Fall hat die zuständige Behörde anzuordnen, daß dem Entschädigungsberechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist. § 84 Abs. 4 Satz 2 und 3 und § 89 gelten entsprechend.

##### **§ 92 Ausführung der Grundabtretung**

(1) Die Ausführung einer Grundabtretung ist nur zulässig, wenn die Entscheidung über den Antrag nach § 77 unanfechtbar geworden ist und der Grundabtretungsbegünstigte

1. bei Festsetzung einer Entschädigung in einem einmaligen Betrag die Entschädigung gezahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat,
2. bei Festsetzung einer Entschädigung in wiederkehrenden Leistungen die erste Rate gezahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt und für weitere drei Raten angemessene Sicherheit geleistet hat.

Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Entscheidung nach § 91 unanfechtbar geworden ist; in diesem Fall kann die zuständige Behörde auf Antrag des Entschädigungsberechtigten die Ausführung der Grundabtretung davon abhängig machen, daß der Grundabtretungsbegünstigte zusätzlich für einen angemessenen Betrag Sicherheit leistet. Einer unanfechtbaren Entscheidung über einen Antrag nach § 77 steht eine Einigung der Beteiligten im Verfahren gleich, wenn die Einigung durch eine Niederschrift von der zuständigen Behörde beurkundet worden ist. Mit Beginn des von der zuständigen Behörde festzusetzenden Tages wird der bisherige Rechtszustand durch den in der Entscheidung über die Grundabtretung geregelten Rechtszustand ersetzt.

(2) Wird die Entscheidung über die Grundabtretung nur wegen der Höhe der Entschädigung von einem oder mehreren Entschädigungsberechtigten angefochten, so kann die zuständige Behörde auf Antrag des Grundabtretungsbegünstigten die vorzeitige Ausführung der Grundabtretung anordnen, wenn eine von ihr zur Sicherung der Ansprüche der Anfechtenden für erforderlich erachtete Sicherheit geleistet ist und im übrigen die Voraussetzungen nach Absatz 1 vorliegen. Über die Freigabe einer gestellten Sicherheit entscheidet die zuständige Behörde.

(3) Ist die Ausführung der Grundabtretung zulässig, übersendet die zuständige Behörde dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift der Entscheidung über den Antrag nach § 77, der Entscheidung nach § 91 oder der Niederschrift nach Absatz 1 Satz 3 und ersucht es, die Rechtsänderungen in das Grundbuch einzutragen. Mit dem Ersuchen ist dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift der Festsetzung nach Absatz 1 Satz 4 und im Fall des Absatzes 2 auch der Anordnung über die vorzeitige Ausführung der Grundabtretung zu übersenden.

### **§ 93 Hinterlegung**

(1) Entschädigungen, aus denen Entschädigungsberechtigte nach § 87 Abs. 3 zu befriedigen sind, sind unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, soweit mehrere Personen auf sie Anspruch haben und eine Einigung über die Auszahlung nicht nachgewiesen ist. Die Hinterlegung ist bei dem Amtsgericht vorzunehmen, in dessen Bezirk das von der Grundabtretung betroffene Grundstück liegt; § 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung gilt entsprechend.

(2) Andere Vorschriften, nach denen die Hinterlegung geboten oder statthaft ist, bleiben unberührt.

### **§ 94 Geltendmachung der Rechte an der Hinterlegung, Verteilungsverfahren**

(1) Nach Eintritt des neuen Rechtszustandes (§ 92 Abs. 1 Satz 4) kann jeder Beteiligte seine Rechte an der hinterlegten Summe gegen einen Mitbeteiligten, der dieses Recht bestreitet, vor den ordentlichen Gerichten geltend machen oder die Einleitung eines gerichtlichen Verteilungsverfahrens beantragen.

(2) Für das Verteilungsverfahren ist das in § 93 Abs. 1 Satz 2 bezeichnete Amtsgericht zuständig.

(3) Ist die Ausführung vorzeitig angeordnet worden, so ist das Verteilungsverfahren erst zulässig, wenn die Entscheidung über die Grundabtretung unanfechtbar geworden ist.

(4) Für das Verteilungsverfahren gelten die Vorschriften des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung über die Verteilung des Erlöses im Falle der Zwangsversteigerung mit folgenden Abweichungen entsprechend:

1. Das Verteilungsverfahren ist durch Beschluß zu eröffnen.
2. Die Zustellung des Eröffnungsbeschlusses an den Antragsteller gilt als Beschlagnahme im Sinne des § 13 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung; ist das Grundstück schon in einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt, so hat es hierbei sein Bewenden.
3. Das Verteilungsgericht hat bei Eröffnung des Verfahrens von Amts wegen das Grundbuchamt um die in § 19 Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bezeichneten Mitteilungen zu ersuchen; in die beglaubigte Ab-

schrift des Grundbuchblattes sind die zur Zeit der Zustellung der Entscheidung über die Grundabtretung an den Grundabtretungspflichtigen vorhandenen Eintragungen sowie die später eingetragenen Veränderungen und Löschungen aufzunehmen.

4. Bei dem Verfahren sind die in § 87 Abs. 3 bezeichneten Entschädigungsberechtigten nach Maßgabe des § 10 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zu berücksichtigen, wegen der Ansprüche auf wiederkehrende Nebenleistungen jedoch nur für die Zeit bis zur Hinterlegung.

(5) Soweit auf Grund landesrechtlicher Vorschriften die Verteilung des Erlöses im Falle einer Zwangsversteigerung nicht von dem Vollstreckungsgericht, sondern von einer anderen Stelle wahrzunehmen ist, kann durch Landesrecht bestimmt werden, daß diese andere Stelle auch für das Verteilungsverfahren nach den Absätzen 1 bis 4 zuständig ist. Wird die Änderung einer Entscheidung dieser anderen Stelle verlangt, so ist die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts nachzusuchen. Die Beschwerde findet gegen die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts statt.

#### **§ 95 Lauf der Verwendungsfrist**

(1) Die Frist, innerhalb deren der Grundabtretungszweck nach § 81 Abs. 1 Satz 2 zu verwirklichen ist, beginnt mit dem Eintritt der Rechtsänderung.

(2) Die zuständige Behörde kann diese Frist vor deren Ablauf auf Antrag verlängern, wenn

1. der Grundabtretungsbegünstigte nachweist, daß er den Grundabtretungszweck ohne Verschulden innerhalb der festgesetzten Frist nicht erfüllen kann, oder
2. vor Ablauf der Frist eine Gesamtrechtsnachfolge eintritt und der Rechtsnachfolger nachweist, daß er den Grundabtretungszweck innerhalb der festgesetzten Frist nicht erfüllen kann.

Der frühere Grundabtretungspflichtige ist vor der Entscheidung zu hören.

#### **§ 96 Aufhebung der Grundabtretung**

(1) Auf Antrag des früheren Grundabtretungspflichtigen hat die zuständige Behörde vorbehaltlich des Absatzes 2 die durch die Entscheidung über die Grundabtretung bewirkten Rechtsänderungen mit Wirkung für die Zukunft aufzuheben, soweit

1. der Grundabtretungsbegünstigte oder sein Rechtsnachfolger
  - a) das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Frist (§ 81 Abs. 1 Satz 2, § 95) zu dem Grundabtretungszweck verwendet oder
  - b) den Grundabtretungszweck vor Ablauf der Frist aufgegeben hat oder
2. der Entschädigungsverpflichtete bei einer Entschädigung in wiederkehrenden Leistungen mit zwei aufeinanderfolgenden Raten in Verzug ist.

Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b gilt nur, wenn durch die Grundabtretung das Eigentum an dem Grundstück entzogen worden ist.

(2) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 ist die Aufhebung ausgeschlossen, solange das Grundstück einem Zweck zugeführt wird, der eine Grundabtretung rechtfertigen würde.

(3) Die Aufhebung kann nur innerhalb von zwei Jahren seit Entstehung des Anspruchs beantragt werden. Die Frist ist gehemmt, solange der Antragsberechtigte an der Rechtsverfolgung durch höhere Gewalt verhindert wird. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 ist der Antrag nicht mehr zulässig, wenn mit der zweckgerechten Verwendung begonnen worden ist.

(4) Wird dem Antrag auf Aufhebung der Grundabtretung stattgegeben, so ist dem von der Aufhebung Betroffenen die geleistete Entschädigung zurückzuerstatten, gemindert um den Betrag, der einer Entschädigung nach Maßgabe der §§ 84 bis 90 für den Zeitraum zwischen dem Wirksamwerden der Grundabtretung und der Aufhebung entsprechen würde. Hinsichtlich der Rückgabe der von der Aufhebung der Grundabtretung betroffenen Sachen gilt § 81 Abs. 3 Nr. 1 entsprechend.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten für die durch eine Vorabentscheidung bewirkten Rechtsänderungen entsprechend.

(6) § 92 Abs. 3 gilt entsprechend.

## **Vierter Abschnitt**

### **Vorzeitige Besitzeinweisung**

#### **§ 97 Voraussetzungen**

Ist die sofortige Ausführung des die Grundabtretung erfordernden Vorhabens aus den in § 79 genannten Gründen des Wohles der Allgemeinheit dringend geboten, so kann die zuständige Behörde den Grundabtretungsbegünstigten auf Antrag schon vor Abschluß des Verfahrens in den Besitz des betroffenen Grundstücks einweisen. Die vorzeitige Besitzeinweisung setzt voraus, daß dem Eigentümer und, wenn ein anderer durch die Besitzeinweisung betroffen wird, auch diesem Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden ist.

#### **§ 98 Besitzeinweisungsentschädigung**

(1) Der Grundabtretungsbegünstigte hat für die durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstehenden Vermögensnachteile Entschädigung in Geld zu leisten, soweit die Nachteile nicht durch die Verzinsung der Geldentschädigung (§ 84 Abs. 4) ausgeglichen werden. Art und Höhe der Entschädigung sind unter entsprechender Anwendung der §§ 84 bis 90 festzusetzen.

(2) Die Entschädigung für die vorzeitige Besitzeinweisung ist ohne Rücksicht auf die Einlegung eines Rechtsbehelfs zu dem Zeitpunkt fällig, in dem die vorzeitige Besitzeinweisung wirksam wird.

#### **§ 99 Zustandsfeststellung**

Auf Antrag des Grundabtretungsbegünstigten, des Besitzers oder des Eigentümers hat die zuständige Behörde den Zustand des Grundstücks vor der Besitzeinweisung festzustellen, soweit er für die Besitzeinweisungs- oder Grundabtretungsentschädigung von Bedeutung ist. Der Zustand des Grundstückes kann auch von Amts wegen festgestellt werden.

#### **§ 100 Wirksamwerden und Rechtsfolgen der vorzeitigen Besitzeinweisung, Sicherheitsleistung**

(1) Die Besitzeinweisung wird in dem von der zuständigen Behörde bezeichneten Zeitpunkt wirksam. In diesem Zeitpunkt wird dem Eigentümer des Grundstücks und, wenn ein anderer unmittelbarer Besitzer ist, auch diesem der Besitz entzogen und der Grundabtretungsbegünstigte Besitzer. Der Grundabtretungsbegünstigte darf auf dem Grundstück das im Grundabtretungsantrag bezeichnete Vorhaben ausführen und die dafür erforderlichen Maßnahmen treffen. Ein Recht zur Nutzung des Grundstücks wird durch die Besitzeinweisung

insoweit ausgeschlossen, als die Ausübung der Nutzung mit dem Zweck der Besitzeinweisung nicht vereinbar ist.

(2) Die vorzeitige Besitzeinweisung kann von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Entschädigung nach § 98 und von anderen Bedingungen abhängig gemacht werden. Auf Antrag des Inhabers eines Rechts, das zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt, ist die Einweisung von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der ihm voraussichtlich zu gewährenden Entschädigung abhängig zu machen.

### **§ 101 Aufhebung und Änderung der vorzeitigen Besitzeinweisung**

(1) Die vorzeitige Besitzeinweisung ist aufzuheben, wenn

1. die für die Besitzeinweisung nach § 97 erforderlichen Voraussetzungen nicht mehr gegeben sind,
2. der Antrag nach § 77 zurückgenommen worden ist oder
3. die Entscheidung über die Grundabtretung nicht innerhalb von zwei Jahren erlassen wird, nachdem die Besitzeinweisung wirksam geworden ist.

(2) In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 kann statt der Aufhebung der Besitzeinweisung die Entscheidung über die Besitzeinweisung geändert werden. Die in Absatz 1 Nr. 3 bestimmte Frist kann von der zuständigen Behörde um längstens ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn die Entscheidung über den Antrag nach § 77 aus besonderen, durch das Verfahren bedingten Umständen nicht innerhalb dieser Frist ergehen kann.

(3) Mit dem Zeitpunkt, in dem die Entscheidung über die Aufhebung der vorzeitigen Besitzeinweisung unanfechtbar wird, ist dem Grundabtretungsbegünstigten der Besitz entzogen und der vorherige Besitzer wieder Besitzer.

### **§ 102 Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung der vorzeitigen Besitzeinweisung**

(1) Wird die vorzeitige Besitzeinweisung aufgehoben oder die Entscheidung über die Besitzeinweisung geändert, so hat der Grundabtretungsbegünstigte

1. im Falle der Aufhebung für die durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstandenen,
2. im Falle der Änderung der Entscheidung über die Besitzeinweisung für die in bezug auf die Änderung entstandenen,

durch die Besitzeinweisungsentschädigung nicht abgegoltenen Vermögensnachteile eine Entschädigung in Geld zu leisten. An Stelle der Entschädigung in Geld hat der Grundabtretungsbegünstigte auf Verlangen der von der vorzeitigen Besitzeinweisung Betroffenen den früheren Zustand wiederherzustellen, es sei denn, daß die Wiederherstellung mit unzumutbaren Aufwendungen verbunden ist oder die zuständige Behörde eine vom früheren Zustand abweichende Wiedernutzbarmachung der Oberfläche angeordnet hat.

(2) Kommt eine Einigung nicht zustande, hat die zuständige Behörde auf Antrag die Höhe der Entschädigung festzusetzen und, wenn die Wiederherstellung des früheren Zustandes zulässigerweise verlangt wird, die Verpflichtung hierzu auszusprechen.

---

## **Fünfter Abschnitt**

### **Kosten, Zwangsvollstreckung, Verfahren**

#### **§ 103 Kosten**

- (1) Der Grundabtretungsbegünstigte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Soweit Kosten jedoch durch Verschulden oder durch Anträge verursacht werden, die zum Zwecke der Verzögerung gestellt worden sind, können sie dem betreffenden Beteiligten auferlegt werden.
- (2) Kosten sind außer den im Verfahren vor der zuständigen Behörde entstehenden Gebühren und Auslagen auch die den Beteiligten aus Anlaß des Verfahrens entstehenden Aufwendungen, soweit sie zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig waren.
- (3) Für das Verfahren nach § 96 gelten die Absätze 1 und 2 mit der Maßgabe entsprechend, daß die Kosten nach Absatz 1 Satz 1 der von der Aufhebung Betroffene zu tragen hat, wenn dem Antrag auf Aufhebung stattgegeben wird.

#### **§ 104 Vollstreckbarer Titel**

- (1) Die Zwangsvollstreckung nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung über die Vollstreckung von Urteilen in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten findet statt
  1. aus der Niederschrift über eine Einigung wegen der in ihr bezeichneten Entschädigungsleistungen,
  2. aus einer nicht mehr anfechtbaren Entscheidung über die Grundabtretung und einer nicht mehr anfechtbaren Entscheidung nach § 89 Abs. 2 oder 3, § 91 Satz 2 oder § 96 Abs. 4 oder 5 wegen der darin festgesetzten Entschädigungsleistungen,
  3. aus einer Entscheidung über die vorzeitige Besitzeinweisung, deren Änderung oder Aufhebung wegen der darin festgesetzten Leistungen.
- (2) Die vollstreckbare Ausfertigung wird von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Amtsgerichts erteilt, in dessen Bezirk die zuständige Behörde ihren Sitz hat und, wenn das Verfahren bei einem Gericht anhängig ist, von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts. In den Fällen der §§ 731, 767 bis 770, 785, 786 und 791 der Zivilprozeßordnung tritt das Amtsgericht, in dessen Bezirk die zuständige Behörde ihren Sitz hat, an die Stelle des Prozeßgerichts.

#### **§ 105 Verfahren**

Auf die Grundabtretung sind, soweit sich aus diesem Kapitel nichts anderes ergibt, die Vorschriften über das förmliche Verwaltungsverfahren nach Teil V Abschnitt 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes anzuwenden.

#### **§ 106 Benachrichtigungen**

- (1) Die zuständige Behörde teilt dem Grundbuchamt die Einleitung des Grundabtretungsverfahrens mit. Das Grundbuchamt hat die zuständige Behörde von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Grundabtretungsverfahrens im Grundbuch des betroffenen Grundstücks vorgenommen worden sind und vorgenommen werden.
- (2) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingetragen, so gibt die zuständige Behörde dem Vollstreckungsgericht von der Einleitung des Grundabtretungsverfahrens sowie von der Entscheidung über den Grundabtretungsantrag

Kenntnis, soweit davon das Grundstück betroffen wird, das Gegenstand des Vollstreckungsverfahrens ist.

## **Zweites Kapitel Baubeschränkungen**

### **§ 107 Festsetzung von Baubeschränkungsgebieten**

(1) Soweit Grundstücke für die Aufsuchung und Gewinnung von Bodenschätzen in Anspruch genommen werden sollen, kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung Baubeschränkungsgebiete festsetzen, wenn die Inanspruchnahme wegen der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Bodenschätze für die Versorgung des Marktes mit Rohstoffen und wegen der Notwendigkeit einer umfassenden Nutzung der Lagerstätte dem Wohle der Allgemeinheit dient; die Landesregierung kann diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf andere Stellen übertragen. Die Festsetzung ist nicht zulässig, wenn die bergbauliche Inanspruchnahme der Grundstücke nicht innerhalb von fünfzehn Jahren zu erwarten ist.

(2) Karten und Pläne, die Bestandteil der Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 1 sind, können dadurch verkündet werden, daß sie bei einer Amtsstelle zu jedermanns Einsicht archivmäßig gesichert niedergelegt werden. In der Rechtsverordnung ist hierauf hinzuweisen.

(3) Das vorgesehene Baubeschränkungsgebiet ist vor Erlass einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 1 in dem amtlichen Veröffentlichungsblatt der zuständigen obersten Landesbehörde bekanntzumachen. Die Rechtsverordnung darf erst drei Monate nach der Bekanntgabe erlassen werden.

(4) Sind die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Baubeschränkungsgebiets ganz oder teilweise entfallen, so ist das Baubeschränkungsgebiet durch Rechtsverordnung aufzuheben oder zu beschränken; Absatz 2 gilt entsprechend.

### **§ 108 Wirkung der Festsetzung**

(1) In Baubeschränkungsgebieten darf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung der nach § 69 zuständigen Behörde erteilt werden.

(2) Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn durch die bauliche Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen erschwert würde. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der für die baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung zuständigen Behörde versagt wird.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für bauliche Anlagen, die nur bis zur Inanspruchnahme des in Betracht kommenden Grundstücks einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zu dienen bestimmt sind.

### **§ 109 Entschädigung**

(1) Tritt wegen Versagung der Zustimmung nach § 108 Abs. 2 eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, so ist dem Grundstückseigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Grundstückseigentümer kann ferner angemessene

---

Entschädigung in Geld verlangen, soweit durch die Versagung der baurechtlichen Genehmigung Aufwendungen für Vorbereitungen zur Nutzung seines Grundstücks an Wert verlieren, die er im Vertrauen auf den Fortbestand der baulichen Nutzungsmöglichkeiten vor Erlaß der Rechtsverordnung nach § 107 Abs. 1 gemacht hat.

(2) Ist dem Grundstückseigentümer wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen, kann er anstelle der Entschädigung nach Absatz 1 die Übernahme des Grundstücks verlangen.

(3) Zur Leistung der Entschädigung ist der durch die Baubeschränkung begünstigte Unternehmer verpflichtet. Die §§ 84 bis 90 gelten mit der Maßgabe entsprechend, daß Verkehrswert mindestens der Wert ist, der für das Grundstück ohne die Versagung der baurechtlichen Genehmigung gelten würde.

(4) Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die zuständige Behörde.

(5) Tritt bereits als Folge der Festsetzung eines Baubeschränkungsgebiets eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eines Grundstücks ein, so kann der Grundstückseigentümer Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks verlangen. Die Absätze 3 und 4 gelten entsprechend.

### **§§ 110 bis 166 sind nicht abgedruckt**

#### **§ 167 Fortgeltung von Betriebsplänen und Anerkennungen**

(1) Für Tätigkeiten und Einrichtungen im Sinne des § 2 und der §§ 126 bis 131, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes der Bergaufsicht unterliegen, gilt folgendes:

1. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes zugelassenen Betriebspläne gelten für die Dauer ihrer Laufzeit als im Sinne dieses Gesetzes zugelassen.
2. Die Personen, deren Befähigung zur Leitung und Beaufsichtigung des Betriebes anerkannt ist (Aufsichtspersonen), gelten für die Dauer der Anerkennung, höchstens jedoch für zwei Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, für die ihnen im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes übertragenen Geschäftskreise als verantwortliche Personen im Sinne der §§ 58 und 59.
3. Die Personen, die vom Unternehmer (Bergwerksbesitzer, Bergwerksunternehmer) im Rahmen seiner verantwortlichen Leitung des Betriebes zur Wahrnehmung bestimmter Aufgaben und Befugnisse für die Sicherheit und Ordnung im Betrieb bestellt und der Bergbehörde namhaft gemacht worden sind (verantwortliche Personen), gelten nach Maßgabe der ihnen im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes übertragenen Aufgaben und Befugnisse als verantwortliche Personen im Sinne der §§ 58 und 59.

(2) Absatz 1 Nr. 2 und 3 gilt von dem Zeitpunkt ab nicht, von dem ab nach einer auf Grund des § 66 Satz 1 Nr. 9 erlassenen Bergverordnung die Fachkunde der in Absatz 1 Nr. 2 und 3 genannten Personen für die ihnen übertragenen Geschäftskreise oder Aufgaben und Befugnisse wegen der in der Bergverordnung gestellten Anforderungen nicht ausreicht oder der Unternehmer ihre Bestellung im Sinne des § 59 ändert.

**§§ 168 bis 177  
sind nicht abgedruckt**

**§ 178 Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1982 in Kraft. Abweichend hiervon treten die §§ 32, 65 bis 68, 122 Abs. 4, §§ 123, 125 Abs. 4, § 129 Abs. 2, § 131 Abs. 2, §§ 141 und 176 Abs. 3 Satz 2 und 3 am Tage nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft.

- Auszug -

**Gesetz über Enteignung und Entschädigung  
für das Land Nordrhein-Westfalen**

**(Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz EEG NW)**  
Vom 20. Juni 1989

**Teil V**

**Sondervorschriften für das Rheinische Braunkohlengebiet**

**§ 46 Zulässigkeit der Enteignung von Umsiedlungsflächen**

In Braunkohlenplänen festgelegte unbebaute oder geringfügig bebaute Umsiedlungsflächen (§ 24 Abs. 2 Satz 3 Landesplanungsgesetz) können nach diesem Gesetz enteignet werden, um dort bisherin festgelegten Abbau- und Aufschüttungsgebieten ansässige Personen und Unternehmungen sowie öffentlichen Zwecken dienende Einrichtungen in den Grenzen des Bedarfs anzusiedeln. Hierfür gelten die nachfolgenden §§ 47 bis 49 ergänzend.

**§ 47 Enteignungsantragsteller und Enteignungszweck**

(1) Enteignungsantragsteller im Sinne des § 21 Abs. 1 Nr. 1 ist der Abbauberechtigte.

(2) Enteignungszweck ist der Durchgangserwerb (§ 49) mit dem Ziele der anschließenden Überlassung der Flächen an Personen, Einrichtungen und sonstige Berechtigte im Sinne des § 46 oder der Bestellung von Rechten zu ihren Gunsten sowie der Bereitstellung der Flächen für die Erschließung und den Gemeinbedarf.

**§ 48 Bedarfsermittlung**

(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 Umsiedlungsflächen zu ermitteln. Hierbei ist der Gemeinde, in der die Umsiedlungsfläche liegt, Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die von der Umsiedlung Betroffenen im Sinne von § 46 sind bei der Ermittlung des Bedarfs zu befragen. Der Enteignungsantragsteller soll die beabsichtigte zeitliche Abwicklung der Umsiedlung darstellen.

(2) Die Unterlagen über den ermittelten Bedarf sind dem Enteignungsantrag (§ 19) beizufügen. Sie sind bis zur Entscheidung hierüber dem jeweiligen Bedarf anzupassen. Änderungen sind der Enteignungsbehörde zusammen mit dem Nachweis mitzuteilen, daß der Gemeinde, in der die Umsiedlungsfläche liegt, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde.

**§ 49 Durchgangserwerb**

Der Enteignungsantragsteller ist verpflichtet, die enteigneten Flächen innerhalb der Verwendungsfrist (§ 30 Abs. 1 Nr. 3) den umzusiedelnden Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Wohnungseigentümern (Teileigentümern) auf der Grundlage des Bedarfs zum Erwerb mit

---

Bebauungsverpflichtung auch unter Berücksichtigung des Bedarfs an Mietwohnungen anzubieten; die für Erschließung und Gemeinbedarf erforderlichen Flächen sind der Gemeinde anzubieten, in der die Umsiedlungsfläche liegt. Die freihändig erworbenen Flächen sollen in das Angebot einbezogen werden. Die Verwendungsfrist beginnt nicht vor Wirksamwerden des Bebauungsplans. Die geforderte Gegenleistung darf nicht höher sein als die vom Enteignungsantragsteller gemäß § 10 geleistete anteilige Entschädigung zuzüglich von ihm auf das Bauland oder das Recht gemachter Aufwendungen, soweit diese zu einer Steigerung des Verkehrswerts geführt haben.

---

- Auszug -

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004,  
zuletzt geändert durch Artikel 4  
des Gesetzes vom 24. Dezember 2008

**Erstes Kapitel**

**Allgemeines Städtebaurecht**

**Erster Teil**

**Bauleitplanung**

**Erster Abschnitt**

**Allgemeine Vorschriften**

**§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
  1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
  2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
  3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

- 
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
  5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
  6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
  7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
    - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
    - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
    - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
    - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
    - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
    - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
    - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
    - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
    - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,
  8. die Belange
    - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher nahen Versorgung der Bevölkerung,
    - b) der Land- und Forstwirtschaft,
    - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
    - d) des Post- und Telekommunikationswesens,
    - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
    - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
  9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
  10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
  11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
  12. die Belange des Hochwasserschutzes.
- (7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

---

(8) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

### **§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

### **§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne**

(1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

(2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

(3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

(4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

### **§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht**

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit**

(1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass die-

---

sen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Abs. 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

#### **§ 4 Beteiligung der Behörden**

(1) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Sie haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

(3) Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

#### **§ 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung**

(1) Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange.

(2) Die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 kann gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 Abs. 1, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

(3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

(4) Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können ergänzend elektronische Informationstechnologien genutzt werden. Soweit die Gemeinde den Entwurf des Bauleitplans und die Begründung in das Internet einstellt, können die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Internetadresse eingeholt werden; die Mitteilung kann im Wege der elektronischen Kommunikation erfolgen, soweit der Empfänger hierfür einen Zugang eröffnet hat. Die Gemeinde hat bei Anwendung von Satz 2 Halbsatz 1 der Behörde oder dem sonstigen Träger öffentlicher Belange auf dessen Verlangen einen Entwurf des Bauleitplans und der Begründung zu übermitteln; § 4 Abs. 2 Satz 2 bleibt unberührt.

(5) Bei Bauleitplänen, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können, sind die Gemeinden und Behörden des Nachbarstaates nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zu unterrichten. Abweichend von Satz 1 ist bei Bauleitplänen, die erhebliche Umweltauswirkungen auf einen anderen Staat haben können, dieser nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu beteiligen; für die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden des anderen Staates, einschließlich der Rechtsfolgen nicht rechtzeitig abgegebener Stellungnahmen, sind abweichend von den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Vorschriften dieses Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Ist bei Bauleitplänen eine grenzüberschreitende Beteiligung nach Satz 2 erforderlich, ist hierauf bei der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen.

(6) Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Satz 1 gilt für in der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebene Stellungnahmen nur, wenn darauf in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 zur Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen worden ist.

#### **§ 4b Einschaltung eines Dritten**

Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen.

#### **§ 4c Überwachung**

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3.

**§§ 5 bis 7  
sind nicht abgedruckt**

---

### **Dritter Abschnitt** **Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)**

#### **§ 8 Zweck des Bebauungsplans**

(1) Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

(4) Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

#### **§ 9 Inhalt des Bebauungsplans**

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
- 2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;
4. die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;
6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;
7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
9. der besondere Nutzungszweck von Flächen;
10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen

- 
- von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;
12. die Versorgungsflächen;
  13. die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen;
  14. die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen;
  15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
  16. die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses;
  17. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
  18. a) die Flächen für die Landwirtschaft und  
b) Wald;
  19. die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;
  20. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
  21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
  22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;
  23. Gebiete, in denen
    - a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,
    - b) bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen;
  24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen;
  25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
    - a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
    - b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;
  26. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
- (1a) Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise

---

zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

(2) Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
  2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig
- sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

(2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

(3) Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann auch die Höhenlage festgesetzt werden. Festsetzungen nach Absatz 1 für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen können gesondert getroffen werden; dies gilt auch, soweit Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind.

(4) Die Länder können durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbuchs Anwendung finden.

(5) Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

(6) Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

(6a) Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31b Abs. 2 Satz 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31b Abs. 5 sowie überschwemmungsgefährdete

---

Gebiete im Sinne des § 31c des Wasserhaushaltsgesetzes sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

- (7) Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.
- (8) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen.

### **§ 9a Verordnungsermächtigung**

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

- 1. Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen über
  - a) die Art der baulichen Nutzung,
  - b) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung,
  - c) die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- 2. die in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen;
- 3. die Zulässigkeit der Festsetzung nach Maßgabe des § 9 Abs. 3 über verschiedenartige Baugebiete oder verschiedenartige in den Baugebieten zulässige bauliche und sonstige Anlagen;
- 4. die Ausarbeitung der Bauleitpläne einschließlich der dazugehörigen Unterlagen sowie über die Darstellung des Planinhalts, insbesondere über die dabei zu verwendenden Planzeichen und ihre Bedeutung.

### **§ 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans**

- (1) Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung.
- (2) Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden.
- (3) Die Erteilung der Genehmigung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach Absatz 4 zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.
- (4) Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **Vierter Abschnitt**

### **Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren**

#### **§ 11 Städtebaulicher Vertrag**

- (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;
2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;
3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung.

(2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

(3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

## **§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan**

(1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten. Für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 6.

(2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Auf Antrag des Vorhabenträgers oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 enteignet werden.

(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(4) Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

(5) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.

(6) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.

### **§ 13 Vereinfachtes Verfahren**

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung**

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

- (3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,
1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
  2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.
- Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

**§§ 14 bis 191  
sind nicht abgedruckt**

**Drittes Kapitel  
Sonstige Vorschriften**

**Erster Teil  
Wertermittlung**

**§ 192 Gutachterausschuss**

- (1) Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.
- (2) Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.
- (3) Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter vorzusehen.
- (4) Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle.

**§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses**

- (1) Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn
1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,
  2. die für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,

3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder

4. Gerichte und Justizbehörden

es beantragen. Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

(2) Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

(3) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

(4) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

(5) Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden.

### **§ 194 Verkehrswert**

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **§ 195 Kaufpreissammlung**

(1) Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans, den Beschluss über eine vereinfachte Umlegung und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

(2) Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden. Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt.

(3) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Abs. 2 Nr. 4).

### **§ 196 Bodenrichtwerte**

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Boden-

richtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

### **§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses**

(1) Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das Grundstück und, wenn das zur Ermittlung von Geldleistungen im Umlegungsverfahren, von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsentschädigungen erforderlich ist, über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

(2) Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Das Finanzamt erteilt dem Gutachterausschuss Auskünfte über Grundstücke, soweit dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen erforderlich ist.

### **§ 198 Oberer Gutachterausschuss**

(1) Bei Bedarf können Obere Gutachterausschüsse für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden gebildet werden, auf die die Vorschriften über die Gutachterausschüsse entsprechend anzuwenden sind.

(2) Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

### **§ 199 Ermächtigungen**

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu erlassen.

- 
- (2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung
1. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse, soweit in diesem Gesetzbuch nicht bereits geschehen, die Mitwirkung der Gutachter und deren Ausschluss im Einzelfall,
  2. die Aufgaben des Vorsitzenden,
  3. die Einrichtung und die Aufgaben der Geschäftsstelle,
  4. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wertermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
  5. die Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
  6. die Übertragung weiterer Aufgaben auf den Gutachterausschuss und den Oberen Gutachterausschuss und
  7. die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses
- zu regeln.

**§§ 200 bis 247  
sind nicht abgedruckt**

---

**Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)**

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:
  - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
  - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wiewiese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
  
2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der
  - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
  - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
  - c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
  - d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,
  
3. folgenden zusätzlichen Angaben:
  - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
  - b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
  - c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

---

**Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)**

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf
  - 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
  - 1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
  - 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
  - 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
  - 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
  
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
  - 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
  - 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
  - 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
  - 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
  - 2.6 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
  - 2.5 folgende Gebiete:
    - 2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,
    - 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
    - 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
    - 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
    - 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
    - 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,
    - 2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
    - 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,
    - 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

---

- Auszug -

**Einkommensteuergesetz (EStG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2002,  
das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. April 2009  
geändert worden ist

**§ 6b Übertragung stiller Reserven bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter**

(1) Steuerpflichtige, die Grund und Boden, Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden, wenn der Aufwuchs zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen gehört, Gebäude oder Binnenschiffe veräußern, können im Wirtschaftsjahr der Veräußerung von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der in Satz 2 bezeichneten Wirtschaftsgüter, die im Wirtschaftsjahr der Veräußerung oder im vorangegangenen Wirtschaftsjahr angeschafft oder hergestellt worden sind, einen Betrag bis zur Höhe des bei der Veräußerung entstandenen Gewinns abziehen. Der Abzug ist zulässig bei den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von

1. Grund und Boden, soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden entstanden ist,
2. Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden, wenn der Aufwuchs zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen gehört, soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden oder der Veräußerung von Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden entstanden ist,
3. Gebäuden, soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden, von Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden oder Gebäuden entstanden ist, oder
4. Binnenschiffen, soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Binnenschiffen entstanden ist.

Der Anschaffung oder Herstellung von Gebäuden steht ihre Erweiterung, ihr Ausbau oder ihr Umbau gleich. Der Abzug ist in diesem Fall nur von dem Aufwand für die Erweiterung, den Ausbau oder den Umbau der Gebäude zulässig.

(2) Gewinn im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 ist der Betrag, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten den Buchwert übersteigt, mit dem das veräußerte Wirtschaftsgut im Zeitpunkt der Veräußerung anzusetzen gewesen wäre. Buchwert ist der Wert, mit dem ein Wirtschaftsgut nach § 6 anzusetzen ist.

(3) Soweit Steuerpflichtige den Abzug nach Absatz 1 nicht vorgenommen haben, können sie im Wirtschaftsjahr der Veräußerung eine den steuerlichen Gewinn mindernde Rücklage bilden. Bis zur Höhe dieser Rücklage können sie von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Wirtschaftsgüter, die in den folgenden vier Wirtschaftsjahren angeschafft oder hergestellt worden sind, im Wirtschaftsjahr ihrer Anschaffung oder Herstellung einen Betrag unter Berücksichtigung der Einschränkungen des Absatzes 1 Satz 2 bis 4 abziehen. Die Frist von vier Jahren verlängert sich bei neu hergestellten Gebäuden auf sechs Jahre, wenn mit ihrer Herstellung vor dem Schluss des vierten auf die Bildung der Rücklage folgenden Wirtschaftsjahres begonnen worden ist. Die Rücklage ist in Höhe des abgezogenen Betrags gewinnerhöhend aufzulösen. Ist eine Rücklage am Schluss des vierten

---

auf ihre Bildung folgenden Wirtschaftsjahres noch vorhanden, so ist sie in diesem Zeitpunkt gewinnerhöhend aufzulösen, soweit nicht ein Abzug von den Herstellungskosten von Gebäuden in Betracht kommt, mit deren Herstellung bis zu diesem Zeitpunkt begonnen worden ist; ist die Rücklage am Schluss des sechsten auf ihre Bildung folgenden Wirtschaftsjahres noch vorhanden, so ist sie in diesem Zeitpunkt gewinnerhöhend aufzulösen.

- (4) Voraussetzung für die Anwendung der Absätze 1 und 3 ist, dass
1. der Steuerpflichtige den Gewinn nach § 4 Abs. 1 oder § 5 ermittelt,
  2. die veräußerten Wirtschaftsgüter im Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehört haben,
  3. die angeschafften oder hergestellten Wirtschaftsgüter zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehören,
  4. der bei der Veräußerung entstandene Gewinn bei der Ermittlung des im Inland steuerpflichtigen Gewinns nicht außer Ansatz bleibt und
  5. der Abzug nach Absatz 1 und die Bildung und Auflösung der Rücklage nach Absatz 3 in der Buchführung verfolgt werden können.

Der Abzug nach den Absätzen 1 und 3 ist bei Wirtschaftsgütern, die zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder der selbständigen Arbeit dienen, nicht zulässig, wenn der Gewinn bei der Veräußerung von Wirtschaftsgütern eines Gewerbebetriebs entstanden ist.

(5) An die Stelle der Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Sinne des Absatzes 1 tritt in den Fällen, in denen das Wirtschaftsgut im Wirtschaftsjahr vor der Veräußerung angeschafft oder hergestellt worden ist, der Buchwert am Schluss des Wirtschaftsjahres der Anschaffung oder Herstellung.

(6) Ist ein Betrag nach Absatz 1 oder 3 abgezogen worden, so tritt für die Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung oder in den Fällen des § 6 Abs. 2 und Abs. 2a im Wirtschaftsjahr des Abzugs der verbleibende Betrag an die Stelle der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. In den Fällen des § 7 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 5 sind die um den Abzugsbetrag nach Absatz 1 oder 3 geminderten Anschaffungs- oder Herstellungskosten maßgebend.

(7) Soweit eine nach Absatz 3 Satz 1 gebildete Rücklage gewinnerhöhend aufgelöst wird, ohne dass ein entsprechender Betrag nach Absatz 3 abgezogen wird, ist der Gewinn des Wirtschaftsjahres, in dem die Rücklage aufgelöst wird, für jedes volle Wirtschaftsjahr, in dem die Rücklage bestanden hat, um 6 Prozent des aufgelösten Rücklagenbetrags zu erhöhen.

(8) Werden Wirtschaftsgüter im Sinne des Absatzes 1 zum Zweck der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen an einen der in Satz 3 bezeichneten Erwerber übertragen, sind die Absätze 1 bis 7 mit der Maßgabe anzuwenden, dass

1. die Fristen des Absatzes 3 Satz 2, 3 und 5 sich jeweils um drei Jahre verlängern und
2. an die Stelle der in Absatz 4 Nr. 2 bezeichneten Frist von sechs Jahren eine Frist von zwei Jahren tritt.

Erwerber im Sinne des Satzes 1 sind Gebietskörperschaften, Gemeindeverbände, Verbände im Sinne des § 166 Abs. 4 des Baugesetzbuchs, Planungsverbände nach § 205 des Baugesetzbuchs, Sanierungsträger nach § 157 des Baugesetzbuchs, Entwicklungsträger nach § 167 des

---

Baugesetzbuchs sowie Erwerber, die städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Eigentümer selbst durchführen (§ 147 Abs. 2 und § 148 Abs. 1 Baugesetzbuch).

(9) Absatz 8 ist nur anzuwenden, wenn die nach Landesrecht zuständige Behörde bescheinigt, dass die Übertragung der Wirtschaftsgüter zum Zweck der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen an einen der in Absatz 8 Satz 2 bezeichneten Erwerber erfolgt ist.

(10) Steuerpflichtige, die keine Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen sind, können Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften bis zu einem Betrag von 500.000 Euro auf die im Wirtschaftsjahr der Veräußerung oder in den folgenden zwei Wirtschaftsjahren angeschafften Anteile an Kapitalgesellschaften oder angeschafften oder hergestellten abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgüter oder auf die im Wirtschaftsjahr der Veräußerung oder in den folgenden vier Wirtschaftsjahren angeschafften oder hergestellten Gebäude nach Maßgabe der Sätze 2 bis 11 übertragen. Wird der Gewinn im Jahr der Veräußerung auf Gebäude oder abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter übertragen, so kann ein Betrag bis zur Höhe des bei der Veräußerung entstandenen und nicht nach § 3 Nr. 40 Satz 1 Buchstabe a und b in Verbindung mit § 3c Abs. 2 steuerbefreiten Betrags von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Gebäude oder abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter abgezogen werden. Wird der Gewinn im Jahr der Veräußerung auf Anteile an Kapitalgesellschaften übertragen, mindern sich die Anschaffungskosten der Anteile an Kapitalgesellschaften in Höhe des Veräußerungsgewinns einschließlich des nach § 3 Nr. 40 Satz 1 Buchstabe a und b in Verbindung mit § 3c Abs. 2 steuerbefreiten Betrags. Absatz 2, Absatz 4 Satz 1 Nr. 1, 2, 3, 5 und Satz 2 sowie Absatz 5 sind sinngemäß anzuwenden. Soweit Steuerpflichtige den Abzug nach den Sätzen 1 bis 4 nicht vorgenommen haben, können sie eine Rücklage nach Maßgabe des Satzes 1 einschließlich des nach § 3 Nr. 40 Satz 1 Buchstabe a und b in Verbindung mit § 3c Abs. 2 steuerbefreiten Betrages bilden. Bei der Auflösung der Rücklage gelten die Sätze 2 und 3 sinngemäß. Im Fall des Satzes 2 ist die Rücklage in gleicher Höhe um den nach § 3 Nr. 40 Satz 1 Buchstabe a und b in Verbindung mit § 3c Abs. 2 steuerbefreiten Betrag aufzulösen. Ist eine Rücklage am Schluss des vierten auf ihre Bildung folgenden Wirtschaftsjahres noch vorhanden, so ist sie in diesem Zeitpunkt gewinnerhöhend aufzulösen. Soweit der Abzug nach Satz 6 nicht vorgenommen wurde, ist der Gewinn des Wirtschaftsjahres, in dem die Rücklage aufgelöst wird, für jedes volle Wirtschaftsjahr, in dem die Rücklage bestanden hat, um 6 Prozent des nicht nach § 3 Nr. 40 Satz 1 Buchstabe a und b in Verbindung mit § 3c Abs. 2 steuerbefreiten aufgelösten Rücklagenbetrags zu erhöhen. Für die zum Gesamthandsvermögen von Personengesellschaften oder Gemeinschaften gehörenden Anteile an Kapitalgesellschaften gelten die Sätze 1 bis 9 nur, soweit an den Personengesellschaften und Gemeinschaften keine Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen beteiligt sind.

Fußnote

§ 6b: Zur Anwendung vgl. § 52 Abs. 18b (siehe Ende des EStG Auszugs)

### **§ 6c Übertragung stiller Reserven bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter bei der Ermittlung des Gewinns nach § 4 Abs. 3 oder nach Durchschnittssätzen**

(1) § 6b mit Ausnahme des § 6b Abs. 4 Nr. 1 ist entsprechend anzuwenden, wenn der Gewinn nach § 4 Abs. 3 oder die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft nach Durchschnittssätzen ermittelt werden. Soweit nach § 6b Abs. 3 eine Rücklage gebildet werden kann, ist ihre Bildung als Betriebsausgabe (Abzug) und ihre Auflösung als Betriebseinnahme (Zu-

schlag) zu behandeln; der Zeitraum zwischen Abzug und Zuschlag gilt als Zeitraum, in dem die Rücklage bestanden hat.

(2) Voraussetzung für die Anwendung des Absatzes 1 ist, dass die Wirtschaftsgüter, bei denen ein Abzug von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder von dem Wert nach § 6b Abs. 5 vorgenommen worden ist, in besondere, laufend zu führende Verzeichnisse aufgenommen werden. In den Verzeichnissen sind der Tag der Anschaffung oder Herstellung, die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, der Abzug nach § 6b Abs. 1 und 3 in Verbindung mit Absatz 1, die Absetzungen für Abnutzung, die Abschreibungen sowie die Beträge nachzuweisen, die nach § 6b Abs. 3 in Verbindung mit Absatz 1 als Betriebsausgaben (Abzug) oder Betriebseinnahmen (Zuschlag) behandelt worden sind.

### **§§ 6d bis 13a sind nicht abgedruckt**

#### **§ 14 Veräußerung des Betriebs**

Zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft gehören auch Gewinne, die bei der Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder Teilbetriebs oder eines Anteils an einem land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen erzielt werden. § 16 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass der Freibetrag nach § 16 Abs. 4 nicht zu gewähren ist, wenn der Freibetrag nach § 14a Abs. 1 gewährt wird.

#### **§ 14a Vergünstigungen bei der Veräußerung bestimmter land- und forstwirtschaftlicher Betriebe**

(1) Veräußert ein Steuerpflichtiger nach dem 30. Juni 1970 und vor dem 1. Januar 2001 seinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb im Ganzen, so wird auf Antrag der Veräußerungsgewinn (§ 16 Abs. 2) nur insoweit zur Einkommensteuer herangezogen, als er den Betrag von 150.000 Deutsche Mark übersteigt, wenn

1. der für den Zeitpunkt der Veräußerung maßgebende Wirtschaftswert (§ 46 des Bewertungsgesetzes) des Betriebs 40.000 Deutsche Mark nicht übersteigt,
2. die Einkünfte des Steuerpflichtigen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bis 7 in den dem Veranlagungszeitraum der Veräußerung vorangegangenen beiden Veranlagungszeiträumen jeweils den Betrag von 35.000 Deutsche Mark nicht überstiegen haben. Bei Ehegatten, die nicht dauernd getrennt leben, gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass die Einkünfte beider Ehegatten zusammen jeweils 70.000 Deutsche Mark nicht überstiegen haben.

Ist im Zeitpunkt der Veräußerung ein nach Nummer 1 maßgebender Wirtschaftswert nicht festgestellt oder sind bis zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung erfüllt, so ist der Wert maßgebend, der sich für den Zeitpunkt der Veräußerung als Wirtschaftswert ergeben würde.

(2) Der Anwendung des Absatzes 1 und des § 34 Abs. 1 steht nicht entgegen, wenn die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörenden Gebäude mit dem dazugehörigen Grund und Boden nicht mitveräußert werden. In diesem Fall gelten die Gebäude mit dem dazugehörigen Grund und Boden als entnommen. Der Freibetrag kommt auch dann in Betracht, wenn zum Betrieb ein forstwirtschaftlicher Teilbetrieb gehört und dieser nicht mitveräußert, sondern als eigenständiger Betrieb vom Steuerpflichtigen fortgeführt wird. In diesem Falle ermäßigt sich der Freibetrag auf den Teil, der dem Verhältnis des tatsächlich entstandenen

---

Veräußerungsgewinns zu dem bei einer Veräußerung des ganzen land- und forstwirtschaftlichen Betriebs erzielbaren Veräußerungsgewinn entspricht.

- (3) Als Veräußerung gilt auch die Aufgabe des Betriebs, wenn
1. die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt sind und
  2. der Steuerpflichtige seinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zum Zweck der Strukturverbesserung abgegeben hat und dies durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle nachweist.

§ 16 Abs. 3 Satz 4 und 5 gilt entsprechend.

- (4) Veräußert oder entnimmt ein Steuerpflichtiger nach dem 31. Dezember 1979 und vor dem 1. Januar 2006 Teile des zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Grund und Bodens, so wird der bei der Veräußerung oder der Entnahme entstehende Gewinn auf Antrag nur insoweit zur Einkommensteuer herangezogen, als er den Betrag von 61.800 Euro übersteigt. Satz 1 ist nur anzuwenden, wenn

1. der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten oder der Grund und Boden innerhalb von zwölf Monaten nach der Veräußerung oder Entnahme in sachlichem Zusammenhang mit der Hoferbfolge oder Hofübernahme zur Abfindung weichender Erben verwendet wird und
2. das Einkommen des Steuerpflichtigen ohne Berücksichtigung des Gewinns aus der Veräußerung oder Entnahme und des Freibetrags in dem dem Veranlagungszeitraum der Veräußerung oder Entnahme vorangegangenen Veranlagungszeitraum den Betrag von 18.000 Euro nicht überstiegen hat; bei Ehegatten, die nach den §§ 26, 26b zusammen veranlagt werden, erhöht sich der Betrag von 18.000 Euro auf 36.000 Euro.

Übersteigt das Einkommen den Betrag von 18.000 Euro, so vermindert sich der Betrag von 61.800 Euro nach Satz 1 je angefangene 250 Euro des übersteigenden Einkommens um 10.300 Euro; bei Ehegatten, die nach den §§ 26, 26b zusammen veranlagt werden und deren Einkommen den Betrag von 36.000 Euro übersteigt, vermindert sich der Betrag von 61.800 Euro nach Satz 1 je angefangenen 500 Euro des übersteigenden Einkommens um 10.300 Euro. Werden mehrere weichende Erben abgefunden, so kann der Freibetrag mehrmals, jedoch insgesamt nur einmal je weichender Erbe geltend gemacht werden, auch wenn die Abfindung in mehreren Schritten oder durch mehrere Inhaber des Betriebs vorgenommen wird. Weichender Erbe ist, wer gesetzlicher Erbe eines Inhabers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs ist oder bei gesetzlicher Erbfolge wäre, aber nicht zur Übernahme des Betriebs berufen ist; eine Stellung als Mitunternehmer des Betriebs bis zur Auseinandersetzung steht einer Behandlung als weichender Erbe nicht entgegen, wenn sich die Erben innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall auseinandersetzen. Ist ein zur Übernahme des Betriebs berufener Miterbe noch minderjährig, beginnt die Frist von zwei Jahren mit Eintritt der Volljährigkeit.

- (5) Veräußert ein Steuerpflichtiger nach dem 31. Dezember 1985 und vor dem 1. Januar 2001 Teile des zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Grund und Bodens, so wird der bei der Veräußerung entstehende Gewinn auf Antrag nur insoweit zur Einkommensteuer herangezogen, als er den Betrag von 90.000 Deutsche Mark übersteigt, wenn
1. der Steuerpflichtige den Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten zur Tilgung von Schulden verwendet, die zu dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehören und vor dem 1. Juli 1985 bestanden haben, und
  2. die Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 2 Nr. 2 erfüllt sind.

---

Übersteigt das Einkommen den Betrag von 35.000 Deutsche Mark, so vermindert sich der Betrag von 90.000 Deutsche Mark nach Satz 1 für jede angefangenen 500 Deutsche Mark des übersteigenden Einkommens um 15.000 Deutsche Mark; bei Ehegatten, die nach den §§ 26, 26b zusammen veranlagt werden und bei denen das Einkommen den Betrag von 70.000 Deutsche Mark übersteigt, vermindert sich der Betrag von 90.000 Deutsche Mark nach Satz 1 für jede angefangenen 1.000 Deutsche Mark des übersteigenden Einkommens um 15.000 Deutsche Mark. Der Freibetrag von höchstens 90.000 Deutsche Mark wird für alle Veräußerungen im Sinne des Satzes 1 insgesamt nur einmal gewährt.

(6) Verwendet der Steuerpflichtige den Veräußerungspreis oder entnimmt er den Grund und Boden nur zum Teil zu den in den Absätzen 4 und 5 angegebenen Zwecken, so ist nur der entsprechende Teil des Gewinns aus der Veräußerung oder Entnahme steuerfrei.

(7) Auf die Freibeträge nach Absatz 4 in dieser Fassung sind die Freibeträge, die nach Absatz 4 in den vor dem 1. Januar 1986 geltenden Fassungen gewährt worden sind, anzurechnen.

## **§ 15 Einkünfte aus Gewerbebetrieb**

(1) Einkünfte aus Gewerbebetrieb sind

1. Einkünfte aus gewerblichen Unternehmen. Dazu gehören auch Einkünfte aus gewerblicher Bodenbewirtschaftung, z.B. aus Bergbauunternehmen und aus Betrieben zur Gewinnung von Torf, Steinen und Erden, soweit sie nicht land- oder forstwirtschaftliche Nebenbetriebe sind;
2. die Gewinnanteile der Gesellschafter einer Offenen Handelsgesellschaft, einer Kommanditgesellschaft und einer anderen Gesellschaft, bei der der Gesellschafter als Unternehmer (Mitunternehmer) des Betriebs anzusehen ist, und die Vergütungen, die der Gesellschafter von der Gesellschaft für seine Tätigkeit im Dienst der Gesellschaft oder für die Hingabe von Darlehen oder für die Überlassung von Wirtschaftsgütern bezogen hat. Der mittelbar über eine oder mehrere Personengesellschaften beteiligte Gesellschafter steht dem unmittelbar beteiligten Gesellschafter gleich; er ist als Mitunternehmer des Betriebs der Gesellschaft anzusehen, an der er mittelbar beteiligt ist, wenn er und die Personengesellschaften, die seine Beteiligung vermitteln, jeweils als Mitunternehmer der Betriebe der Personengesellschaften anzusehen sind, an denen sie unmittelbar beteiligt sind;
3. die Gewinnanteile der persönlich haftenden Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, soweit sie nicht auf Anteile am Grundkapital entfallen, und die Vergütungen, die der persönlich haftende Gesellschafter von der Gesellschaft für seine Tätigkeit im Dienst der Gesellschaft oder für die Hingabe von Darlehen oder für die Überlassung von Wirtschaftsgütern bezogen hat.

Satz 1 Nr. 2 und 3 gilt auch für Vergütungen, die als nachträgliche Einkünfte (§ 24 Nr. 2) bezogen werden. § 13 Abs. 5 gilt entsprechend, sofern das Grundstück im Veranlagungszeitraum 1986 zu einem gewerblichen Betriebsvermögen gehört hat.

(1a) In den Fällen des § 4 Abs. 1 Satz 4 ist der Gewinn aus einer späteren Veräußerung der Anteile ungeachtet der Bestimmungen eines Abkommens zur Vermeidung der Doppelbesteuerung in der gleichen Art und Weise zu besteuern, wie die Veräußerung dieser Anteile an der Europäischen Gesellschaft oder Europäischen Genossenschaft zu besteuern gewesen wäre, wenn keine Sitzverlegung stattgefunden hätte. Dies gilt auch, wenn später die Anteile ver-

---

deckt in eine Kapitalgesellschaft eingelegt werden, die Europäische Gesellschaft oder Europäische Genossenschaft aufgelöst wird oder wenn ihr Kapital herabgesetzt und zurückgezahlt wird oder wenn Beträge aus dem steuerlichen Einlagenkonto im Sinne des § 27 des Körperschaftsteuergesetzes ausgeschüttet oder zurückgezahlt werden.

(2) Eine selbständige nachhaltige Betätigung, die mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, ist Gewerbebetrieb, wenn die Betätigung weder als Ausübung von Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung eines freien Berufs noch als eine andere selbständige Arbeit anzusehen ist. Eine durch die Betätigung verursachte Minderung der Steuern vom Einkommen ist kein Gewinn im Sinne des Satzes 1. Ein Gewerbebetrieb liegt, wenn seine Voraussetzungen im Übrigen gegeben sind, auch dann vor, wenn die Gewinnerzielungsabsicht nur ein Neben-zweck ist.

(3) Als Gewerbebetrieb gilt in vollem Umfang die mit Einkünfteerzielungsabsicht unternommene Tätigkeit

1. einer offenen Handelsgesellschaft, einer Kommanditgesellschaft oder einer anderen Personengesellschaft, wenn die Gesellschaft auch eine Tätigkeit im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 ausübt oder gewerbliche Einkünfte im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 bezieht,
2. einer Personengesellschaft, die keine Tätigkeit im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 ausübt und bei der ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften persönlich haftende Gesellschafter sind und nur diese oder Personen, die nicht Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind (gewerblich geprägte Personengesellschaft). Ist eine gewerblich geprägte Personengesellschaft als persönlich haftender Gesellschafter an einer anderen Personengesellschaft beteiligt, so steht für die Beurteilung, ob die Tätigkeit dieser Personengesellschaft als Gewerbebetrieb gilt, die gewerblich geprägte Personengesellschaft einer Kapitalgesellschaft gleich.

(4) Verluste aus gewerblicher Tierzucht oder gewerblicher Tierhaltung dürfen weder mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10d abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch nach Maßgabe des § 10d die Gewinne, die der Steuerpflichtige in dem unmittelbar vorangegangenen und in den folgenden Wirtschaftsjahren aus gewerblicher Tierzucht oder gewerblicher Tierhaltung erzielt hat oder erzielt. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für Verluste aus Termingeschäften, durch die der Steuerpflichtige einen Differenzausgleich oder einen durch den Wert einer veränderlichen Bezugsgröße bestimmten Geldbetrag oder Vorteil erlangt. Satz 3 gilt nicht für die Geschäfte, die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb bei Kreditinstituten, Finanzdienstleistungsinstituten und Finanzunternehmen im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen gehören oder die der Absicherung von Geschäften des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs dienen. Satz 4 gilt nicht, wenn es sich um Geschäfte handelt, die der Absicherung von Aktiengeschäften dienen, bei denen der Veräußerungsgewinn nach § 3 Nr. 40 Satz 1 Buchstabe a und b in Verbindung mit § 3c Abs. 2 teilweise steuerfrei ist, oder die nach § 8b Abs. 2 des Körperschaftsteuergesetzes bei der Ermittlung des Einkommens außer Ansatz bleiben. Verluste aus stillen Gesellschaften, Unterbeteiligungen oder sonstigen Innengesellschaften an Kapitalgesellschaften, bei denen der Gesellschafter oder Beteiligte als Mitunternehmer anzusehen ist, dürfen weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10d abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch nach Maßgabe des § 10d die Gewinne, die der Gesellschafter oder

---

Beteiligte in dem unmittelbar vorangegangenen Wirtschaftsjahr oder in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben stillen Gesellschaft, Unterbeteiligung oder sonstigen Innengesellschaft bezieht. Satz 6 und 7 gelten nicht, soweit der Verlust auf eine natürliche Person als unmittelbar oder mittelbar beteiligter Mitunternehmer entfällt.

#### Fußnote

§ 15 Abs. 1a: Zur erstmaligen Anwendung vgl. § 52 Abs. 30a Satz 2

§ 15 Abs. 3 Nr. 1: Zur Anwendung vgl. § 52 Abs. 32a

§ 15 Abs. 4 Satz 3 bis 5: Zur Anwendung vgl. § 52 Abs. 32b

(siehe Ende des EStG Auszugs)

### **§ 15a Verluste bei beschränkter Haftung**

(1) Der einem Kommanditisten zuzurechnende Anteil am Verlust der Kommanditgesellschaft darf weder mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten entsteht oder sich erhöht; er darf insoweit auch nicht nach § 10d abgezogen werden. Haftet der Kommanditist am Bilanzstichtag den Gläubigern der Gesellschaft auf Grund des § 171 Abs. 1 des Handelsgesetzbuchs, so können abweichend von Satz 1 Verluste des Kommanditisten bis zur Höhe des Betrags, um den die im Handelsregister eingetragene Einlage des Kommanditisten seine geleistete Einlage übersteigt, auch ausgeglichen oder abgezogen werden, soweit durch den Verlust ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Satz 2 ist nur anzuwenden, wenn derjenige, dem der Anteil zuzurechnen ist, im Handelsregister eingetragen ist, das Bestehen der Haftung nachgewiesen wird und eine Vermögensminderung auf Grund der Haftung nicht durch Vertrag ausgeschlossen oder nach Art und Weise des Geschäftsbetriebs unwahrscheinlich ist.

(1a) Nachträgliche Einlagen führen weder zu einer nachträglichen Ausgleichs- oder Abzugsfähigkeit eines vorhandenen verrechenbaren Verlustes noch zu einer Ausgleichs- oder Abzugsfähigkeit des dem Kommanditisten zuzurechnenden Anteils am Verlust eines zukünftigen Wirtschaftsjahres, soweit durch den Verlust ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten entsteht oder sich erhöht. Nachträgliche Einlagen im Sinne des Satzes 1 sind Einlagen, die nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres geleistet werden, in dem ein nicht ausgleichs- oder abzugsfähiger Verlust im Sinne des Absatzes 1 entstanden oder ein Gewinn im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 zugerechnet worden ist.

(2) Soweit der Verlust nach den Absätzen 1 und 1a nicht ausgeglichen oder abgezogen werden darf, mindert er die Gewinne, die dem Kommanditisten in späteren Wirtschaftsjahren aus seiner Beteiligung an der Kommanditgesellschaft zuzurechnen sind. Der verrechenbare Verlust, der nach Abzug von einem Veräußerungs- oder Aufgabegewinn verbleibt, ist im Zeitpunkt der Veräußerung oder Aufgabe des gesamten Mitunternehmeranteils oder der Betriebsveräußerung oder -aufgabe bis zur Höhe der nachträglichen Einlagen im Sinne des Absatzes 1a ausgleichs- oder abzugsfähig.

(3) Soweit ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten durch Entnahmen entsteht oder sich erhöht (Einlageminderung) und soweit nicht auf Grund der Entnahmen eine nach Absatz 1 Satz 2 zu berücksichtigende Haftung besteht oder entsteht, ist dem Kommanditisten der Betrag der Einlageminderung als Gewinn zuzurechnen. Der nach Satz 1 zuzurechnende Betrag darf den Betrag der Anteile am Verlust der Kommanditgesellschaft nicht übersteigen, der im Wirtschaftsjahr der Einlageminderung und in den zehn vorangegangenen Wirtschafts-

---

jahren ausgleichs- oder abzugsfähig gewesen ist. Wird der Haftungsbetrag im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 gemindert (Haftungsminderung) und sind im Wirtschaftsjahr der Haftungsminderung und den zehn vorangegangenen Wirtschaftsjahren Verluste nach Absatz 1 Satz 2 ausgleichs- oder abzugsfähig gewesen, so ist dem Kommanditisten der Betrag der Haftungsminderung, vermindert um auf Grund der Haftung tatsächlich geleistete Beträge, als Gewinn zuzurechnen; Satz 2 gilt sinngemäß. Die nach den Sätzen 1 bis 3 zuzurechnenden Beträge mindern die Gewinne, die dem Kommanditisten im Wirtschaftsjahr der Zurechnung oder in späteren Wirtschaftsjahren aus seiner Beteiligung an der Kommanditgesellschaft zuzurechnen sind.

(4) Der nach Absatz 1 nicht ausgleichs- oder abzugsfähige Verlust eines Kommanditisten, vermindert um die nach Absatz 2 abzuziehenden und vermehrt um die nach Absatz 3 hinzuzurechnenden Beträge (verrechenbarer Verlust), ist jährlich gesondert festzustellen. Dabei ist von dem verrechenbaren Verlust des vorangegangenen Wirtschaftsjahres auszugehen. Zuständig für den Erlass des Feststellungsbescheids ist das für die gesonderte Feststellung des Gewinns und Verlustes der Gesellschaft zuständige Finanzamt. Der Feststellungsbescheid kann nur insoweit angegriffen werden, als der verrechenbare Verlust gegenüber dem verrechenbaren Verlust des vorangegangenen Wirtschaftsjahres sich verändert hat. Die gesonderten Feststellungen nach Satz 1 können mit der gesonderten und einheitlichen Feststellung der einkommensteuerpflichtigen und körperschaftsteuerpflichtigen Einkünfte verbunden werden. In diesen Fällen sind die gesonderten Feststellungen des verrechenbaren Verlustes einheitlich durchzuführen.

(5) Absatz 1 Satz 1, Absatz 1a, 2 und 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Absatz 4 gelten sinngemäß für andere Unternehmer, soweit deren Haftung der eines Kommanditisten vergleichbar ist, insbesondere für

1. stille Gesellschafter einer stillen Gesellschaft im Sinne des § 230 des Handelsgesetzbuchs, bei der der stille Gesellschafter als Unternehmer (Mitunternehmer) anzusehen ist,
2. Gesellschafter einer Gesellschaft im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs, bei der der Gesellschafter als Unternehmer (Mitunternehmer) anzusehen ist, soweit die Inanspruchnahme des Gesellschafters für Schulden in Zusammenhang mit dem Betrieb durch Vertrag ausgeschlossen oder nach Art und Weise des Geschäftsbetriebs unwahrscheinlich ist,
3. Gesellschafter einer ausländischen Personengesellschaft, bei der der Gesellschafter als Unternehmer (Mitunternehmer) anzusehen ist, soweit die Haftung des Gesellschafters für Schulden in Zusammenhang mit dem Betrieb der eines Kommanditisten oder eines stillen Gesellschafters entspricht oder soweit die Inanspruchnahme des Gesellschafters für Schulden in Zusammenhang mit dem Betrieb durch Vertrag ausgeschlossen oder nach Art und Weise des Geschäftsbetriebs unwahrscheinlich ist,
4. Unternehmer, soweit Verbindlichkeiten nur in Abhängigkeit von Erlösen oder Gewinnen aus der Nutzung, Veräußerung oder sonstigen Verwertung von Wirtschaftsgütern zu tilgen sind,
5. Mitreeder einer Reederei im Sinne des § 489 des Handelsgesetzbuchs, bei der der Mitreeder als Unternehmer (Mitunternehmer) anzusehen ist, wenn die persönliche Haftung des Mitreeders für die Verbindlichkeiten der Reederei ganz oder teilweise ausgeschlossen oder soweit die Inanspruchnahme des Mitreeders für Verbindlichkeiten der Reederei nach Art und Weise des Geschäftsbetriebs unwahrscheinlich ist.

## Fußnote

§ 15a: Zur Anwendung vgl. § 52 Abs. 33

§ 15a Abs. 1a, 2 Satz 1, Abs. 5: Zur erstmaligen Anwendung vgl. § 52 Abs. 33 Satz 6  
(siehe Ende des EStG Auszugs)

**§ 15b Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen**

(1) Verluste im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell dürfen weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10d abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. § 15a ist insoweit nicht anzuwenden.

(2) Ein Steuerstundungsmodell im Sinne des Absatzes 1 liegt vor, wenn auf Grund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen auf Grund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Vorschriften die negativen Einkünfte beruhen.

(3) Absatz 1 ist nur anzuwenden, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals oder bei Einzelinvestoren des eingesetzten Eigenkapitals 10 Prozent übersteigt.

(4) Der nach Absatz 1 nicht ausgleichsfähige Verlust ist jährlich gesondert festzustellen. Dabei ist von dem verrechenbaren Verlust des Vorjahres auszugehen. Der Feststellungsbescheid kann nur insoweit angegriffen werden, als der verrechenbare Verlust gegenüber dem verrechenbaren Verlust des Vorjahres sich verändert hat. Handelt es sich bei dem Steuerstundungsmodell um eine Gesellschaft oder Gemeinschaft im Sinne des § 180 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a der Abgabenordnung, ist das für die gesonderte und einheitliche Feststellung der einkommensteuerpflichtigen und körperschaftsteuerpflichtigen Einkünfte aus dem Steuerstundungsmodell zuständige Finanzamt für den Erlass des Feststellungsbescheids nach Satz 1 zuständig; anderenfalls ist das Betriebsfinanzamt (§ 18 Abs. 1 Nr. 2 der Abgabenordnung) zuständig. Handelt es sich bei dem Steuerstundungsmodell um eine Gesellschaft oder Gemeinschaft im Sinne des § 180 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a der Abgabenordnung, können die gesonderten Feststellungen nach Satz 1 mit der gesonderten und einheitlichen Feststellung der einkommensteuerpflichtigen und körperschaftsteuerpflichtigen Einkünfte aus dem Steuerstundungsmodell verbunden werden; in diesen Fällen sind die gesonderten Feststellungen nach Satz 1 einheitlich durchzuführen.

**§ 16 Veräußerung des Betriebs**

(1) Zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb gehören auch Gewinne, die erzielt werden bei der Veräußerung

1. des ganzen Gewerbebetriebs oder eines Teilbetriebs. Als Teilbetrieb gilt auch die das gesamte Nennkapital umfassende Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft; im Fall der Auflösung der Kapitalgesellschaft ist § 17 Abs. 4 Satz 3 sinngemäß anzuwenden;
2. des gesamten Anteils eines Gesellschafters, der als Unternehmer (Mitunternehmer) des Betriebs anzusehen ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2);

3. des gesamten Anteils eines persönlich haftenden Gesellschafters einer Kommanditgesellschaft auf Aktien (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3).

Gewinne, die bei der Veräußerung eines Teils eines Anteils im Sinne von Satz 1 Nr. 2 oder 3 erzielt werden, sind laufende Gewinne.

(2) Veräußerungsgewinn im Sinne des Absatzes 1 ist der Betrag, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten den Wert des Betriebsvermögens (Absatz 1 Satz 1 Nr. 1) oder den Wert des Anteils am Betriebsvermögen (Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 und 3) übersteigt. Der Wert des Betriebsvermögens oder des Anteils ist für den Zeitpunkt der Veräußerung nach § 4 Abs. 1 oder nach § 5 zu ermitteln. Soweit auf der Seite des Veräußerers und auf der Seite des Erwerbers dieselben Personen Unternehmer oder Mitunternehmer sind, gilt der Gewinn insoweit jedoch als laufender Gewinn.

(3) Als Veräußerung gilt auch die Aufgabe des Gewerbebetriebs sowie eines Anteils im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 oder Nr. 3. Werden im Zuge der Realteilung einer Mitunternehmerschaft Teilbetriebe, Mitunternehmeranteile oder einzelne Wirtschaftsgüter in das jeweilige Betriebsvermögen der einzelnen Mitunternehmer übertragen, so sind bei der Ermittlung des Gewinns der Mitunternehmerschaft die Wirtschaftsgüter mit den Werten anzusetzen, die sich nach den Vorschriften über die Gewinnermittlung ergeben, sofern die Besteuerung der stillen Reserven sichergestellt ist; der übernehmende Mitunternehmer ist an diese Werte gebunden. Dagegen ist für den jeweiligen Übertragungsvorgang rückwirkend der gemeine Wert anzusetzen, soweit bei einer Realteilung, bei der einzelne Wirtschaftsgüter übertragen worden sind, zum Buchwert übertragener Grund und Boden, übertragene Gebäude oder andere übertragene wesentliche Betriebsgrundlagen innerhalb einer Sperrfrist nach der Übertragung veräußert oder entnommen werden; diese Sperrfrist endet drei Jahre nach Abgabe der Steuererklärung der Mitunternehmerschaft für den Veranlagungszeitraum der Realteilung. Satz 2 ist bei einer Realteilung, bei der einzelne Wirtschaftsgüter übertragen werden, nicht anzuwenden, soweit die Wirtschaftsgüter unmittelbar oder mittelbar auf eine Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse übertragen werden; in diesem Fall ist bei der Übertragung der gemeine Wert anzusetzen. Soweit einzelne dem Betrieb gewidmete Wirtschaftsgüter im Rahmen der Aufgabe des Betriebs veräußert werden und soweit auf der Seite des Veräußerers und auf der Seite des Erwerbers dieselben Personen Unternehmer oder Mitunternehmer sind, gilt der Gewinn aus der Aufgabe des Gewerbebetriebs als laufender Gewinn. Werden die einzelnen dem Betrieb gewidmeten Wirtschaftsgüter im Rahmen der Aufgabe des Betriebs veräußert, so sind die Veräußerungspreise anzusetzen. Werden die Wirtschaftsgüter nicht veräußert, so ist der gemeine Wert im Zeitpunkt der Aufgabe anzusetzen. Bei Aufgabe eines Gewerbebetriebs, an dem mehrere Personen beteiligt waren, ist für jeden einzelnen Beteiligten der gemeine Wert der Wirtschaftsgüter anzusetzen, die er bei der Auseinandersetzung erhalten hat.

(4) Hat der Steuerpflichtige das 55. Lebensjahr vollendet oder ist er im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsunfähig, so wird der Veräußerungsgewinn auf Antrag zur Einkommensteuer nur herangezogen, soweit er 45.000 Euro übersteigt. Der Freibetrag ist dem Steuerpflichtigen nur einmal zu gewähren. Er ermäßigt sich um den Betrag, um den der Veräußerungsgewinn 136.000 Euro übersteigt.

(5) Werden bei einer Realteilung, bei der Teilbetriebe auf einzelne Mitunternehmer übertragen werden, Anteile an einer Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse unmittelbar oder mittelbar von einem nicht von § 8b Abs. 2 des Körperschaftsteuergesetzes

---

begünstigten Steuerpflichtigen auf einen von § 8b Abs. 2 des Körperschaftsteuergesetzes begünstigten Mitunternehmer übertragen, ist abweichend von Absatz 3 Satz 2 rückwirkend auf den Zeitpunkt der Realteilung der gemeine Wert anzusetzen, wenn der übernehmende Mitunternehmer die Anteile innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren nach der Realteilung unmittelbar oder mittelbar veräußert oder durch einen Vorgang nach § 22 Abs. 1 Satz 6 Nr. 1 bis 5 des Umwandlungssteuergesetzes weiter überträgt; § 22 Abs. 2 Satz 3 des Umwandlungssteuergesetzes gilt entsprechend.

**Fußnote**

§ 16 Abs. 5: Zur erstmaligen Anwendung vgl. § 52 Abs. 34 Satz 7 (siehe Ende des EStG Auszugs)

---

**Auszug aus § 52 Anwendungsvorschriften**

(18b)

§ 6b in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 26. April 2006 (BGBl. I S. 1091) ist erstmals auf Veräußerungen nach dem 31. Dezember 2005 und letztmals auf Veräußerungen vor dem 1. Januar 2011 anzuwenden. Für Veräußerungen, die vor diesem Zeitpunkt vorgenommen werden, ist § 6b in der im Veräußerungszeitpunkt geltenden Fassung weiter anzuwenden. § 6b Abs. 10 Satz 11 in der am 12. Dezember 2006 geltenden Fassung ist für Anteile, die einbringungsgeboren im Sinne des § 21 des Umwandlungssteuergesetzes in der am 12. Dezember 2006 geltenden Fassung sind, weiter anzuwenden.

(30a)

Für die Anwendung des § 13 Abs. 7 in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3683) gilt Absatz 33a entsprechend. § 13 Abs. 7, § 15 Abs. 1a sowie § 18 Abs. 4 Satz 2 in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2782) sind erstmals für nach dem 31. Dezember 2005 endende Wirtschaftsjahre anzuwenden.

(32a)

§ 15 Abs. 3 Nr. 1 in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878) ist auch für Veranlagungszeiträume vor 2006 anzuwenden.

(32b)

§ 15 Abs. 4 Satz 3 bis 5 ist erstmals auf Verluste anzuwenden, die nach Ablauf des ersten Wirtschaftsjahres der Gesellschaft, auf deren Anteile sich die in § 15 Abs. 4 Satz 4 bezeichneten Geschäfte beziehen, entstehen, für das das Körperschaftsteuergesetz in der Fassung des Artikels 3 des Gesetzes vom 23. Oktober 2000 (BGBl. I S. 1433) erstmals anzuwenden ist.

(33)

§ 15a ist nicht auf Verluste anzuwenden, soweit sie

1. durch Sonderabschreibungen nach § 82f der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung,
2. durch Absetzungen für Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen nach § 7 Abs. 2 von den Herstellungskosten oder von den Anschaffungskosten von in ungebrauchtem Zustand vom Hersteller erworbenen Seeschiffen, die in einem inländischen Seeschiffsregister eingetragen sind,

entstehen; Nummer 1 gilt nur bei Schiffen, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu mindestens 30 Prozent durch Mittel finanziert werden, die weder unmittelbar noch Ein Service des Bundesministeriums der Justiz in Zusammenarbeit mit der juris GmbH - mittelbar in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten durch den Gewerbebetrieb stehen, zu dessen Betriebsvermögen das Schiff gehört. § 15a ist in diesen Fällen erstmals anzuwenden auf Verluste, die in nach dem 31. Dezember 1999 beginnenden Wirtschaftsjahren entstehen, wenn der Schiffbauvertrag vor dem 25. April 1996 abgeschlossen worden ist und der Gesellschafter der Gesellschaft vor dem 1. Januar 1999 beigetreten ist; soweit Verluste, die in dem Betrieb der Gesellschaft entstehen und nach Satz 1 oder nach § 15a Abs. 1 Satz 1 ausgleichsfähig oder abzugsfähig sind, zusammen das Eineinviertelfache der insgesamt geleisteten Einlage übersteigen, ist § 15a auf Verluste anzuwenden, die in nach dem 31. Dezember 1994 beginnenden Wirtschaftsjahren entstehen. Scheidet ein Kommanditist oder ein anderer Mitunternehmer, dessen Haftung der eines Kommanditisten vergleichbar ist und dessen Kapitalkonto in der Steuerbilanz der Gesellschaft auf Grund von ausgleichs- oder abzugsfä-

---

gen Verlusten negativ geworden ist, aus der Gesellschaft aus oder wird in einem solchen Fall die Gesellschaft aufgelöst, so gilt der Betrag, den der Mitunternehmer nicht ausgleichen muss, als Veräußerungsgewinn im Sinne des § 16. In Höhe der nach Satz 3 als Gewinn zuzurechnenden Beträge sind bei den anderen Mitunternehmern unter Berücksichtigung der für die Zurechnung von Verlusten geltenden Grundsätze Verlustanteile anzusetzen. Bei der Anwendung des § 15a Abs. 3 sind nur Verluste zu berücksichtigen, auf die § 15a Abs. 1 anzuwenden ist. § 15a Abs. 1a, 2 Satz 1 und Abs. 5 in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) sind erstmals auf Einlagen anzuwenden, die nach dem 24. Dezember 2008 getätigt werden.

(34)

§ 16 Abs. 1 in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3858) ist erstmals auf Veräußerungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 erfolgen. § 16 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 2 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1997 (BGBl. I S. 821) ist erstmals auf Veräußerungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1993 erfolgen. § 16 Abs. 3 Satz 1 und 2 in der Fassung des Gesetzes vom 24. März 1999 (BGBl. I S. 402) ist erstmals auf Veräußerungen und Realteilungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1998 erfolgen. § 16 Abs. 3 Satz 2 bis 4 in der Fassung des Gesetzes vom 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3858) ist erstmals auf Realteilungen nach dem 31. Dezember 2000 anzuwenden. § 16 Abs. 4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1997 (BGBl. I S. 821) ist erstmals auf Veräußerungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1995 erfolgen; hat der Steuerpflichtige bereits für Veräußerungen vor dem 1. Januar 1996 Veräußerungsfreibeträge in Anspruch genommen, bleiben diese unberücksichtigt. § 16 Abs. 4 in der Fassung des Gesetzes vom 23. Oktober 2000 (BGBl. I S. 1433) ist erstmals auf Veräußerungen und Realteilungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2000 erfolgen. § 16 Abs. 5 in der Fassung des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2782) ist erstmals anzuwenden, wenn die ursprüngliche Übertragung der veräußerten Anteile nach dem 12. Dezember 2006 erfolgt ist.

---

**Verordnung über Grundsätze  
für die Ermittlung der Verkehrswerte  
von Grundstücken  
(Wertermittlungsverordnung - WertV)  
vom 6.12.1988 (BGBl. I 1988, S. 2209)**

zuletzt geändert durch Art. 3  
des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs  
und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung  
(Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG)  
vom 18. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)

**Erster Teil**

**Anwendungsbereich, allgemeine Verfahrensgrundsätze  
und Begriffsbestimmungen**

**§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Absatz 1 ist auf die Wertermittlung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken entsprechend anzuwenden.

**§ 2 Gegenstand der Wertermittlung**

Gegenstand der Wertermittlung kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 bezeichneten Gegenstände beziehen.

**§ 3 Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertverhältnisse**

- (1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.
- (2) Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Hierzu gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 4), die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 5 Abs.2), der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand (§ 5 Abs.3), die Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs.4), die Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks (§ 5 Abs.5) und die Lagemerkmale (§ 5 Abs.6).
- (3) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 6) außer Betracht.

---

#### **§ 4 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden**

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,
  1. 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,
  2. 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 dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.
- (2) Bauerwartungsland sind 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 Gemeindegebiets gründen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

#### **§ 5 Weitere Zustandsmerkmale**

- (1) Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs unter Berücksichtigung der sonstigen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften, die Art und Maß der baulichen Nutzung mitbestimmen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung am Wertermittlungsstichtag in der Umgebung regelmäßig nach oben abgewichen oder wird die zulässige Nutzung nicht voll ausgeschöpft, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.
- (2) Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen solche privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten und sonstige dingliche Rechte und Lasten in Betracht.
- (3) Für den beitrags- und abgaberechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nicht steuerlichen Abgaben maßgebend.
- (4) Die Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks richtet sich nach der voraussichtlichen Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, die für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung erforderlich sind.
- (5) Die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks werden insbesondere durch die Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Ablagerungen), die Umwelteinflüsse, die tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit bestimmt. Bei bebauten Grundstücken wird die Beschaf-

fenheit vor allem auch durch den Zustand der baulichen Anlagen hinsichtlich der Gebäudeart, des Baujahrs, der Bauweise und Baugestaltung, der Größe und Ausstattung, des baulichen Zustands und der Erträge bestimmt.

(6) Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

### **§ 6 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse**

(1) Zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung sind Kaufpreise und andere Daten wie Mieten und Bewirtschaftungskosten heranzuziehen, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Kaufpreise und die anderen Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, dürfen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

(2) Kaufpreise und andere Daten können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden, wenn

1. sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen,
2. ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat,
3. besondere Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien bestanden haben oder
4. Erträge, Bewirtschaftungs- und Herstellungskosten erheblich von denen in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Eine Beeinflussung der Kaufpreise und der anderen Daten kann auch vorliegen, wenn diese durch Aufwendungen mitbestimmt worden sind, die aus Anlass des Erwerbs und der Veräußerung entstehen, wenn diese nicht zu den üblicherweise vertraglich vereinbarten Entgelten gehören, namentlich besondere Zahlungsbedingungen sowie die Kosten der bisherigen Vorhaltung, Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Zinsen, Steuern und Gebühren.

### **§ 7 Ermittlung des Verkehrswerts**

(1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14), das Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs.3) zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

(2) Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung (§ 2) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

## **Zweiter Teil Ableitung erforderlicher Daten**

### **§ 8 Erforderliche Daten**

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs.3 des Baugesetzbuchs) unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grund-

---

stücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen (§9), Umrechnungskoeffizienten (§ 10), Liegenschaftszinssätze (§ 11) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 12).

### **§ 9 Indexreihen**

(1) Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.

(2) Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Bodenpreisindexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

(3) Die Indexzahlen der Bodenpreisindexreihen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen aus den geeigneten und ausgewerteten Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke des Erhebungszeitraums abgeleitet. Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen voneinander abweichen, sind nach Satz 1 zur Ableitung der Bodenpreisindexzahlen nur geeignet, wenn die Abweichungen

1. in ihren Auswirkungen auf die Preise sich ausgleichen,
2. durch Zu- oder Abschläge oder
3. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume überprüft werden.

(4) Bei Ableitung anderer Indexreihen, wie für Preise von Eigentumswohnungen, sind die Absätze 2 und 3 entsprechend anzuwenden.

### **§ 10 Umrechnungskoeffizienten**

(1) Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

(2) Umrechnungskoeffizienten werden auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter und ausgewerteter Kaufpreise für bestimmte Merkmale der Abweichungen abgeleitet. Kaufpreise von Grundstücken, die in mehreren wertbeeinflussenden Merkmalen voneinander abweichen oder von den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt unterschiedlich beeinflusst worden sind, sind geeignet, wenn diese Einflüsse jeweils durch Zu oder Abschläge oder durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

### **§ 11 Liegenschaftszins**

(1) Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

(2) Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20) zu ermitteln.

## **§ 12 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke**

(1) Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.

(2) Die Kaufpreise nach Absatz 1 sind auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

(3) Soll bei der Ermittlung des Verkehrswerts bebauter Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren der Wert der Gebäude getrennt von dem Bodenwert ermittelt werden, können nach Maßgabe des Absatzes 2 auch die auf das jeweilige Gebäude entfallenden Anteile der Kaufpreise gleichartig bebauter und genutzter Grundstücke auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag oder auf eine der sonstigen geeigneten Bezugseinheiten bezogen werden.

## **Dritter Teil Wertermittlungsverfahren**

### **Erster Abschnitt**

#### **Vergleichswertverfahren**

### **§ 13 Ermittlungsgrundlagen**

(1) Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

(2) Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

(3) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere die nach Maßgabe des § 12 ermittelten Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 12 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 14 sind dabei zu berücksichtigen. Bei Verwendung von Vergleichsfaktoren, die sich nur auf das Gebäude beziehen (§ 12 Abs.3), ist der getrennt vom Gebäudewert zu ermittelnde Bodenwert gesondert zu berücksichtigen.

### **§ 14 Berücksichtigung von Abweichungen**

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allge-

meinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 9) und Umrechnungskoeffizienten (§ 10) herangezogen werden.

## **Zweiter Abschnitt**

### **Ertragsverfahren**

#### **§ 15 Ermittlungsgrundlagen**

(1) Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags nach den §§ 16 bis 19 zu ermitteln.

(2) Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14) zu ermitteln.

(3) Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks, soweit dieser nicht nach § 20 zu ermitteln ist.

#### **§ 16 Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage**

(1) Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag (§ 17) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 18).

(2) Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung nach Absatz 3 maßgebende Liegenschaftszinssatz (§ 11) zugrunde zu legen. Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

(3) Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus Anlage 1 zu dieser Verordnung ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

(4) Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist dies bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen.

#### **§ 17 Rohertrag**

(1) Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

(2) Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

### **§ 18 Bewirtschaftungskosten**

(1) Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten (Absatz 2), Betriebskosten (Absatz 3), Instandhaltungskosten (Absatz 4) und das Mietausfallwagnis (Absatz 5); durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger nach § 16 Abs.3 berücksichtigt.

(2) Verwaltungskosten sind

1. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen,
2. die Kosten der Aufsicht sowie
3. die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

(3) Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

(4) Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

(5) Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§ 17), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

(6) Die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Die Betriebskosten sind unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im üblichen Rahmen nach ihrer tatsächlichen Höhe unter Einbeziehung der vom Eigentümer selbst erbrachten Sach- und Arbeitsleistung zu ermitteln. Soweit sie sich nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

### **§ 19 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

Sonstige den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung nach den §§ 16 bis 18 noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zur berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

## **§ 20 Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen**

(1) Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 16 Abs.2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstücks nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

(2) Wenn das Grundstück aus rechtlichen oder sonstigen Gründen alsbald nicht freigelegt und deshalb eine dem Bodenwert angemessene Verzinsung nicht erzielt werden kann, ist dies bei dem nach Absatz 1 Satz 2 verminderten Bodenwert für die Dauer der Nutzungsbeschränkung zusätzlich angemessen zu berücksichtigen. Der so ermittelte Bodenwert zuzüglich des kapitalisierten, aus der Nutzung des Grundstücks nachhaltig erzielbaren Reinertrags ergeben den Ertragswert. Der für die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrags maßgebende Vervielfältiger bestimmt sich nach Dauer der Nutzungsbeschränkung und dem der Grundstücksart entsprechenden Liegenschaftszins.

(3) Stehen dem Abriss der Gebäude längerfristig rechtliche oder andere Gründe entgegen und wird den Gebäuden nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarkts noch ein Wert beigemessen, kann der Ertragswert nach den §§ 15 bis 19 mit einem Bodenwert ermittelt werden, der von dem Wert nach § 15 Abs.2 abweicht. Bei der Bemessung dieses Bodenwerts ist die eingeschränkte Ertragsfähigkeit des Grundstücks sowohl der Dauer als auch der Höhe nach angemessen zu berücksichtigen.

## **Dritter Abschnitt**

### **Sachwertverfahren**

#### **§ 21 Ermittlungsgrundlagen**

(1) Bei den Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert, nach Herstellungswerten zu ermitteln.

(2) Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14) zu ermitteln.

(3) Der Herstellungswert von Gebäuden ist unter Berücksichtigung ihres Alters (§ 23) und von Baumängeln und Bauschäden (§ 24) sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 25) nach § 22 zu ermitteln. Für die Ermittlung des Herstellungswerts der besonderen Betriebseinrichtungen gelten die §§ 22 bis 25 entsprechend.

(4) Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 bis 25 finden entsprechende Anwendung.

(5) Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

## **§ 22 Ermittlung des Herstellungswerts**

(1) Zur Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugsseinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung.

(3) Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

(4) Ausnahmsweise kann der Herstellungswert der Gebäude ganz oder teilweise nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(5) Zur Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude kann von den tatsächlichen entstandenen Herstellungskosten ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen.

## **§ 23 Wertminderung wegen Alters**

(1) Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswerts auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung ausgegangen werden.

(2) Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, soll der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt werden.

## **§ 24 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden**

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht nach den §§ 22 und 23 bereits berücksichtigt wurde.

## **§ 25 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

Sonstige nach den § 22 bis 24 bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs.1 maßgeblichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

---

## Vierter Teil Ergänzende Vorschriften

### **§ 26 Wertermittlung nach § 153 Abs. 1, § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 des Baugesetzbuches**

(1) Zur Wertermittlung nach § 153 Abs.1 des Baugesetzbuchs sind Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen (§§ 4 und 5) auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder aus Gebieten mit Aussicht auf Sanierung dürfen Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise oder Ertragsverhältnisse nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.

(2) Absatz 1 ist entsprechend auf städtebauliche Entwicklungsbereiche anzuwenden. In Gebieten, in denen sich kein vom Verkehrswert für Flächen im Sinne von § 4 Abs.1 Nr.1 abweichender Verkehrswert gebildet hat, ist der Verkehrswert aus Gebieten maßgebend, die insbesondere hinsichtlich der Siedlungs- und Landschaftsstruktur sowie der Landschaft und der Verkehrslage mit dem städtebaulichen Entwicklungsbereich vergleichbar sind, in denen jedoch keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

### **§ 27 Wertermittlung nach § 153 Abs. 4 und § 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs**

(1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts nach § 153 Abs.4 und § 169 Abs.8 des Baugesetzbuchs ist der Zustand des Gebiets nach Abschluss der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme zugrunde zu legen.

(2) Soweit die nach den § 153 Abs.4 und § 169 Abs.8 des Baugesetzbuchs zu berücksichtigende rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist, ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen.

### **§ 28 Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 und § 166 Abs. 3 des Baugesetzbuchs**

(1) Für die zur Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs.1 und § 166 Abs.3 Satz 4 des Baugesetzbuchs zu ermittelnden Anfangs- und Entwerte sind die §§ 26 und 27 entsprechend anzuwenden.

(2) Die nach Absatz 1 maßgebenden Anfangs- und Endwerte des Grundstücks sind auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln. In den Fällen des § 162 des Baugesetzbuchs ist der Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, in den Fällen des § 169 Abs.1 Nr.8 in Verbindung mit § 162 des Baugesetzbuchs ist der Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Satzung, mit der die Entwicklungssatzung aufgehoben wird, und in den Fällen des § 163 Absätze 1 und 2 sowie des § 169 Abs.1 Nr.8 in Verbindung mit § 163 Abs.1 und 2 des Baugesetzbuchs ist der Zeitpunkt der Abschlusserklärung maßgebend.

(3) Bei der Ermittlung des Anfangs- und Entwerts ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehenden Bebauung auf

dem Grundstück ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.

### **§ 29 Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteile bei der Wertermittlung**

Wird bei einer Enteignung, im Falle von Übernahmeansprüchen oder bei Nutzungsbeschränkungen aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder bei freihändigem Erwerb zur Vermeidung einer Enteignung neben den Rechtsverlust (§ 95 des Baugesetzbuchs) auch die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 96 des Baugesetzbuchs) ermittelt, sollen beide voneinander abgegrenzt werden. Vermögensvorteile sind zu berücksichtigen.

## **Fünfter Teil Schlussvorschriften**

### **§ 30 In-Kraft-Treten und abgelöste Vorschriften**

Diese Verordnung tritt im einzelnen Bundesland zugleich mit dessen nach § 199 Abs.2 des Baugesetzbuchs erlassene Verordnung, spätestens jedoch am 1.Januar 1990 in Kraft. Gleichzeitig tritt dort jeweils die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.August 1972 (BGBl. IS. 1416) außer Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

---

- Auszug -

**Richtlinien für die Ermittlung der  
Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken  
WertR 2006 - Wertermittlungsrichtlinien**

**Erster Teil****Allgemeine Richtlinien****1 Vorbemerkung**

Diese Richtlinien treten an die Stelle der Richtlinien vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr. 238a vom 20. Dezember 2002) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Sie enthalten in Ergänzung der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. Ihre Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

Die Richtlinien sind verbindlich, soweit ihre Anwendung angeordnet wird.

Bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sind ergänzende bzw. abweichende Bestimmungen zu beachten, z. B. Waldermittlungsrichtlinien (WaldR 2000) vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr. 168 vom 6. September 2000) und die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandR 78 - vom 28. Juli 1978 (BAnz. Nr. 181a vom 26. September 1978).

**1.1 Gesetzliche Regelungen und andere Vorschriften**

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere folgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung:

- Bundeshaushaltsordnung (BHO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WOFIV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

In den neuen Bundesländern sind darüber hinaus die besonderen vermögensrechtlichen Gesetze und Verordnungen zu beachten, insbesondere:

- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG)
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)
- Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz (GrundRBERG)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)
- Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)

Weiterhin sind insbesondere folgende Normen zu beachten:

- DIN 276 Kosten von Hochbauten
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

## **1.2 Gutachtenerstellung und Verwendung der Anlagen 1 und 2**

Die Anlagen 1 und 2 dieser Richtlinien können insbesondere bei einfachen Fällen der Wertermittlung und bei Massenbewertungen Anwendung finden.

Die nachstehenden Ausführungen folgen der Systematik dieser Anlagen.

Für die Gutachtenerstellung ist grundsätzlich eine Ortsbesichtigung vorzunehmen. Die Ergebnisse der Wertermittlung sind zusammenfassend darzustellen.

## **1.3 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## **1.4 Gegenstand der Wertermittlung**

Nach § 2 WertV können Gegenstand der Wertermittlung das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie das Zubehör sein. Gegenstand der Wertermittlung können auch besondere Betriebseinrichtungen sein.

Bestandteile eines Grundstücks sind insbesondere Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, seien sie privatrechtlicher Art, wie Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlicher Art, wie Baulasten.

Auch Belastungen und ihr wertmindernder Einfluss können Gegenstand der Wertermittlung sein.

Einzelne Bestandteile von Grundstücken können auch selbstständig Gegenstand der Wertermittlung sein.

## **1.5 Grundlagen der Wertermittlung**

### **1.5.1 Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstückszustand (Nr. 0.4 der Anlage 1 bzw. Nr. 0.7 der Anlage 2)**

Nach § 3 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) und
- der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Grundstücks festzustellen und zu beschreiben.

In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt (Qualitätsstichtag) maßgebend ist.

Insbesondere bei Wertermittlungen zur Feststellung von Enteignungsentschädigungen ist häufig vom Zustand des Grundstücks in einem zurückliegenden Zeitpunkt auszugehen, während die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungstichtag zu Grunde zu legen sind. Von Bedeutung ist dies auch im Rahmen von Wertermittlungen bei Umlegungsverfahren sowie Entwicklungs- und Sanierungsverfahren.

### **1.5.2 Zustand – Allgemeines**

Nach § 3 Abs. 2 WertV bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der den Verkehrswert beeinflussenden Umstände, insbesondere den rechtlichen Gegebenheiten.

ten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Hierzu gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 4 WertV), die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand, die Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, die Eigenschaft des Grundstücks und die Lagemerkmale (§ 5 WertV).

Die künftige Nutzbarkeit des Grundstücks auf Grund absehbarer Änderung ist zu berücksichtigen, sofern dies nicht rechtlich auszuschließen ist (vgl. Nr. 3.1.4.1).

Der Entwicklungszustand bestimmt sich insbesondere durch den planungsrechtlichen Zustand eines Grundstücks und ist bei bebauten und unbebauten Grundstücken gleichermaßen von Bedeutung.

In § 4 WertV werden folgende Entwicklungszustände definiert:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft,
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

### **1.5.3 Allgemeine Wertverhältnisse**

Nach § 3 Abs. 3 WertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort (Marktlage).

Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein und überall vorliegen (z.B. Entwicklung des Zinsniveaus) oder nur örtlich anzutreffen sind sowie solche, die nur Grundstücksmärkte bestimmter Grundstücksarten betreffen.

Die Vergleichspreise und sonstigen Daten der Wertermittlung sind möglichst auf der Grundlage geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten an die maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

### **1.5.4 Ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse**

Nach § 6 WertV dürfen zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung grundsätzlich nur Daten herangezogen werden, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, es sei denn, dass die Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Kriterien für eine mögliche Beeinflussung der Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse enthält § 6 Abs. 2 und 3 WertV. Entscheidender Anhaltspunkt für das Vorliegen einer solchen Beeinflussung des Kaufpreises und anderer Daten der Wertermittlung ist eine erhebliche Abweichung von vergleichbaren Daten.

Die Höhe dieser „erheblichen“ Abweichungen ist keine fest definierbare Größe, sondern abhängig von der Homogenität bzw. Heterogenität des jeweiligen Grundstücksmarktes.

Stammen die Vergleichsdaten aus Auskünften nach § 195 Abs. 3 BauGB oder Veröffentlichungen von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, so kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass diese Daten von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht beeinflusst oder nach § 6 Abs. 1 Satz 2 WertV bereinigt worden sind.

### **1.5.5 Allgemeines zu den Wertermittlungsverfahren**

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendung des Sach- oder Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- oder Sachwert.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis oder den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Liegen aus mehreren angewandten Verfahren verschiedene Ergebnisse vor, so sind diese nach § 7 WertV bei der Bemessung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Zu weiteren Aussagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren und deren Anwendung vgl. unter Nr. 2 (Wertermittlung unbebauter Grundstücke) und unter Nr. 3 (Wertermittlung bebauter Grundstücke).

## **Nr. 2 bis 2.4 nicht abgedruckt**

### **3 Wertermittlung bebauter Grundstücke (Anlage 2 )**

#### **3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln.

Nach § 7 Abs. 2 WertV sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Steht für das danach zu wählende Wertermittlungsverfahren im Einzelfall keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung, kann auch auf ein anderes Verfahren ausgewichen werden.

Soweit die Anwendung eines weiteren Verfahrens (ggf. zur Unterstützung) sachgerecht ist, soll davon Gebrauch gemacht werden, wenn aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln.

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und für die grundlegenden Daten der Wertermittlung die künftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, insbesondere unter vernünftiger Berücksichtigung der Eignung des vorhandenen Bestands, üblicherweise realisiert wird (vgl. Nr. 3.1.4.1 und Nr. 5.1.2).

Die künftige Nutzung ist auf der Grundlage der Bauleitplanung und anderer rechtlicher und tatsächlicher Gegebenheiten festzustellen, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben (Bauvoranfragen, von der Gemeinde beschlossene sonstige

---

städtebauliche Planungen, Investitionsplanungen, allgemeine städtebauliche Entwicklung, Siedlungsstruktur sowie mit der Gemeinde abgestimmte Nutzungskonzepte).

### **3.1.1 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungshäuser) und Garagen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4, 5 WertV) mit dem Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Auskünfte aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse nach § 195 BauGB sind als Vergleichsdaten ebenfalls geeignet.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist in der Regel eine genügende Zahl geeigneter Vergleichsgrundstücke. Eine Vergleichbarkeit ist auch gegeben, wenn sie mit Hilfe von Indexreihen (§ 9 WertV), Umrechnungskoeffizienten (§ 10 WertV) oder Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 12 WertV) aufgezeigt werden kann. Dabei soll auf die Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zurückgegriffen werden.

### **3.1.2 Ertragswertverfahren**

#### **3.1.2.1 Allgemeines**

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z. B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken im Sinne des § 75 Bewertungsgesetz (BewG).

- Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.
- Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.
- Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 15 ff. WertV) findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (§ 16 WertV), der Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV), die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (§ 19 WertV) in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden.

Weil die genannten Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke, d. h. also "marktorientiert", in die Wertermittlung eingeführt werden, kann das Verfahren ebenfalls als ein vergleichendes Verfahren bezeichnet werden.

Bei abgängiger Bausubstanz steht möglicherweise das Liquidationswertverfahren (§ 20 Abs. 1 und 2 WertV) im Vordergrund.

### **3.1.2.2 Ertragswertverfahren bei Gemeinbedarfsgrundstücken**

Auch bei Grundstücken, die öffentlichen Zwecken vorbehalten bleiben sollen (vgl. Nr.5.1.1) ist das Ertragswertverfahren insbesondere geeignet, wenn für die öffentliche Hand alternativ eine Anmietung in Betracht kommen würde.

Dabei ist von der Ertragssituation vergleichbarer baulicher Anlagen auszugehen z. B.:

- für die Verwaltungsgebäude: Erträge einer Büronutzung vergleichbarer Qualität,
- für Kinderheime, Kingergärten, Freizeitzentren, Kindererholungsheime: vergleichbare privatwirtschaftliche Einrichtungen,
- für Schulen: Verträge aus vergleichbaren oder anderen dafür in Betracht kommenden gewerblich genutzten Objekten,

Steht danach die Anwendung des Ertragswertverfahrens im Vordergrund, kann es gleichwohl geboten sein, das Sachwertverfahren unterstützend heranzuziehen. Dabei muss insbesondere eine eingeschränkte wirtschaftliche Nutzbarkeit der baulichen Anlage z. B. durch eine wirtschaftliche Überalterung nach § 25 WertV berücksichtigt werden; dies gilt insbesondere bei der Umnutzung ehemaliger Gemeinbedarfsanlagen, z. B. bei militärisch genutzten baulichen Anlagen für privatwirtschaftliche Zwecke (z. B. Wohnen, Gewerbe, Industrie; vgl. Nr. 5.1.2).

### **3.1.3 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind.

Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Abstützung der Wertermittlung von Neubauten die als Ertragswertobjekte gelten in Betracht kommen, da nicht zu erwarten ist, dass ein Investor Kosten aufbringt, die nicht durch die Rentierlichkeit des Objekts gedeckt werden.

Weiterhin kann das Sachwertverfahren auch bei älteren Instandsetzungsbedürftigen Objekten, die eines hohen Kosteneinsatzes für Modernisierung, Instandsetzung bzw. Umstrukturierung bedürfen zur Anwendung kommen, wenn das Sachwertverfahren zu einem Restwert führt, um den sich die Aufwendungen für eine Neubebauung des Grundstücks vermindern.

In allen Fällen ist zu beachten, inwieweit die Gebäude und Einrichtungen wirtschaftlich überaltert sind, sie der technischen oder der strukturellen Entwicklung nicht mehr entsprechen und eine Nutzungsmöglichkeit und deshalb eine Nachfrage nicht mehr oder nur noch vermindert gegeben ist (vgl. Nr. 3.6.1.1.9.1).

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 21 ff. WertV) sind insbesondere die Herstellungskosten (§ 22 WertV), die Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV) sowie Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV) unter Berücksichtigung der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu ermitteln.

### **3.1.4 Wahl des Verfahrens für Sonderfälle**

#### **3.1.4.1 Grundstücke mit Entwicklungspotenzial**

Bei der Wertermittlung von Grundstücken mit verschiedenen Möglichkeiten ihrer Entwicklung kann es insbesondere bei unsicherer Abschätzung der künftigen Entwicklung sinnvoll sein, auf der Grundlage der sich aus den verschiedenen möglichen Nutzungsvarianten ergebenden Ausgangsdaten mehrere Varianten durchzurechnen. Die so erhaltenen Verfahrensergebnisse sind zu würdigen.

In der Regel ist der Verkehrswert aus der Alternative abzuleiten, die wegen ihrer besonders vorteilhaften wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Realisierung ansteht.

Dabei ist zu beachten, dass nur solche künftigen Nutzungsvarianten berücksichtigt werden, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ohne spekulative Elemente erwartet werden können. Weiterhin müssen die Nutzungsmöglichkeiten den gewöhnlichen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs bezüglich der Verwertungsmöglichkeit des Objekts entsprechen. Persönliche Nutzungsabsichten des Erwerbers bleiben außer Betracht.

### **3.1.4.2 Liquidationswertverfahren**

Wenn bei Verminderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (vgl. Nr. 3.5.5) kein Anteil für die Berechnung des Werts der baulichen Anlagen verbleibt, soll als Ertragswert des Grundstücks grundsätzlich nur der Bodenwert angesetzt werden.

- Kann in derartigen Fällen das Objekt sofort freigelegt werden, bemisst sich der Verkehrswert nach dem Bodenwert abzüglich der gewöhnlichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verwertungserlösen (§ 20 Abs. 1 WertV).
- Kann das Objekt erst in absehbarer Zeit freigelegt werden, (§ 20 Abs. 2 WertV), so bemisst sich der Verkehrswert nach dem um die Freilegungskosten verminderten und über die Restnutzungsdauer der abgängigen Bausubstanz diskontierten Bodenwert zuzüglich des Barwerts der in dieser Zeit anfallenden Reinerträge.

Bei abbruchreifen Gebäuden sind die Abbruchkosten und ggf. der Erlös aus der Materialverwertung anzugeben.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens bei kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen vgl. Nr. 3.5.5.

## **3.2 Allgemeine Angaben (Nr. 0 der Anlage 2)**

Zu den in Anlage 2 unter Nr. 0 einzusetzenden "Allgemeinen Angaben" wird auf die Ausführungen unter Nr. 2 dieser Richtlinien "Wertermittlung unbebauter Grundstücke" verwiesen.

Zusätzlich ist zu beachten:

Der Erwerbspreis oder die Gestehungskosten (Anlage 2 Nr. 0.4) können ggf. bei An- bzw. Verkauf als Anhalt dienen. Sie sind ohne bzw. mit Aufgliederung gemäß Anlage 2 Nr. 0.4 anzugeben. Ungewöhnliche Kosten sind nicht zu berücksichtigen. Die Gestehungskosten sind die Gesamtkosten gemäß DIN 276, d.h. insbesondere die Kosten des Grundstücks, des Bauwerks und der Außenanlagen. Zu den Grunderwerbsnebenkosten zählen alle durch den Erwerb des Grundstücks verursachten Nebenkosten

Die bei Nr. 0.8 des Vordrucks "Rohertrag und Bewirtschaftungskosten" zu beachtenden Gesichtspunkte sind Nr. 3.5 dieser Richtlinien zu entnehmen.

## **3.3 Wertermittlung (Nr. 1 der Anlage 2)**

### **3.3.1 Grund- und Bodenbeschreibung (Nr. 1.0.1 der Anlage 2)**

Es gelten die Ausführungen unter Nr. 2.2 zur Wertermittlung unbebauter Grundstücke. Eine Aufteilung in überbaute und nicht überbaute Flächen ist nicht vorzunehmen.

Es ist zwischen rechtlich zulässiger und tatsächlich vorhandener baulicher Nutzung zu unterscheiden.

### 3.3.2 Baubeschreibung (Nr. 1.0.2 der Anlage 2)

Die Stichworte (Nr. 1.0.2.1 bis 1.0.2.10 der Anlage 2) dienen als Anhaltspunkte. Jede bauliche Anlage ist getrennt zu beschreiben, kurze Angaben genügen. Ausführliche Beschreibungen sind zu vermeiden. Die zu den Außenanlagen (Nr. 1.0.2.5 der Anlage 2) und den besonderen Betriebseinrichtungen (Nr. 1.0.2.6 der Anlage 2) zählenden Anlagen sind der DIN 276 zu entnehmen. Zu Baumängeln und Bauschäden (Nr. 1.0.2.9 der Anlage 2) vgl. Nr. 3.6.1.1.8. Falls erforderlich, sind Einlegeblätter zu verwenden (Anlage 2 a). Die Baubeschreibung ist durch Lichtbilder zu belegen.

Neben den unter Punkt 2.2.6 genannten Zustandsmerkmalen kommt es bei bebauten Grundstücken auf den Zustand der baulichen Anlagen, sowie auf deren Restnutzungsdauer, Alter, Bauweise, Gestaltung, Größe, Ausstattung und Ertrag an.

Es ist auf die vollständige Wiedergabe des Gebäudebestandes zu achten, vorhandene Karten sind ggf. entsprechend zu ergänzen.

### 3.3.3 Bodenwert (Nr. 1.1 der Anlage 2)

Die Ausführungen unter Nr. 1.5 „Grundlagen der Wertermittlung“ und Nr. 2 „Wertermittlung unbebauter Grundstücke“ gelten sinngemäß.

### 3.4 Vergleichswert (Nr. 1.2 der Anlage 2)

Der Vergleichswert bebauter Grundstücke umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Dabei handelt es sich aber nicht um einen zusammengesetzten Wert aus den genannten Werten, sondern um einen einheitlichen Grundstückswert, der das Grundstück mit allen seinen Bestandteilen als wirtschaftliche Einheit erfasst.

Der Verkehrswert bebauter Grundstücke kann durch Preisvergleich mit Hilfe von Vergleichsfaktoren (Ertrags- und Gebädefaktoren) abgeleitet werden. Dazu können die von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Die Vergleichsfaktoren sind zur Verkehrswertermittlung geeignet, wenn sie entsprechend ihrer Ableitung nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe des Grundstücks und Restnutzungsdauer einen Vergleich mit dem zu wertenden Grundstück ermöglichen.

Der Vergleichswert ist in der Regel als Verkehrswert anzusehen. Zu- oder Abschläge können insbesondere wegen Baumängeln und Bauschäden sowie wegen besonderer Einrichtungen und Ausstattungen oder einem über- oder unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand erforderlich werden, wenn diese Kriterien den Verkehrswert beeinflussen und von den Gegebenheiten der Vergleichsobjekte abweichen.

### 3.5 Ertragswert (Nr. 1.3 der Anlage 2)

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. (§ 15 WertV)

Der Ertragswert kann ermittelt werden (vgl. Nr. 3.5.5):

- a) unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (umfassendes Ertragswertverfahren) nach Maßgabe der Anlage 2 oder
- b) ohne Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (vereinfachtes Ertragswertverfahren)

Generell ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ausführungen unter Nr. 2.3 für die Wertermittlung unbebauter Grundstücke gelten sinngemäß.

Bei Anwendung des **umfassenden Ertragswertverfahrens** (vgl. a) ist der Ertragswert der baulichen Anlagen der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbe-

trag; vgl. 3.5.5) verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks (§ 16 WertV). Der Reinertrag ist der Rohertrag des Grundstücks (§ 17 WertV) abzüglich der Bewirtschaftungskosten für das Grundstück (§ 18 WertV). Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ergeben unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen (§ 19 WertV) den Ertragswert des Grundstücks.

Bei Anwendung des **vereinfachten Verfahrens** (vgl. b) ermittelt sich der Ertragswert als Barwert der künftigen Reinerträge, die nicht um den Bodenwertverzinsungsbetrag vermindert werden zuzüglich des über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Bodenwerts. Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von mindestens 50 Jahren kann der diskontierte Bodenwert vernachlässigt werden. Der Bodenwert von selbstständig nutzbaren Teilflächen ist jedoch in voller Höhe zu berücksichtigen.

### **3.5.1 Rohertrag (Nr. 1.3.1 der Anlage 2)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Anstelle von Mieten können auch ortsübliche (branchenübliche) Pachten gegebenenfalls in Verbindung mit Umsätzen zur Ermittlung des Rohertrags herangezogen werden.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Deshalb sind die herangezogenen Vergleichsmieten daraufhin zu überprüfen, ob es sich um Nettokaltmieten handelt, die die umlagefähigen Betriebskosten nicht enthalten. Dies gilt insbesondere für Grundstücke, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

Grundsätzlich müssen sowohl die tatsächlich erzielten als auch die nachhaltig erzielbaren Erträge festgestellt werden. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihrem wesentlichen Vertragsdaten darzustellen.

Weichen die tatsächlichen Erträge von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab, dann ist der (vorläufige) Ertragswert zunächst auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Erträge zu ermitteln. Die Abweichungen zwischen den tatsächlichen und den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Erträgen sind zusätzlich unter Nr. 1.3.8 der Anlage 2 zu berücksichtigen.

Beruhet die Abweichung auf einer nicht nur kurzfristigen rechtlichen Bindung, dann ist dies im Rahmen von Nr. 3.5.8 oder nach Nr. 4.3 des Zweiten Teils zu berücksichtigen.

Die auf Grund allgemeiner wirtschaftlicher Verhältnisse zu erwartenden Änderungen der Ertrags- und Wertverhältnisse werden durch den Ansatz eines angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszins i. S. von § 11 WertV berücksichtigt (vgl. Nr. 3.5.4).

Die Einnahmen für Reklameflächen u.ä. sind besonders auszuweisen und auszuwerten.

Für vorübergehend leer stehende und eigengenutzte Räume sowie für solche, die z. B. aus persönlichen Gründen billiger vermietet werden, ist ebenfalls die ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen.

Bei Ertragswertobjekten sind die Wohn- und Nutzflächen durch eigene oder durch Überprüfung vorliegender Berechnungen (mit Quellenangabe) getrennt nach Nutzungsart zu ermitteln und nachzuweisen.

Eine aufgegliederte Mietberechnung (Einnahmenberechnung) nach Gebäudeart, Geschossen und Flächen (m<sup>2</sup>) ist als Anlage beizufügen.

### **3.5.2 Bewirtschaftungskosten (Nr. 1.3.2 der Anlage 2)**

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens anzusetzenden Bewirtschaftungskosten nach 3.5.2.3 – 3.5.2.5 sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben.

Grundsätzlich sind die üblichen, dem Objekt angemessenen Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach Erfahrungssätzen zu Grunde zu legen. Soweit Abweichungen der tatsächlichen von den üblichen Bewirtschaftungskosten die Ertragsfähigkeit des Objektes beeinflussen, sind sie bei der Wertermittlung zusätzlich zu berücksichtigen. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.

Die Bewirtschaftungskosten sind möglichst in ihren einzelnen Positionen anzusetzen (Nr. 0.8.2 der Anlage 2).

### **3.5.2.1 Abschreibung**

Im Rahmen der Wertermittlung entfällt der Ansatz eines besonderen Betrags für die Abschreibung.

### **3.5.2.2 Betriebskosten (Nr. 0.8.2.1 der Anlage 2)**

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV). Diese sind bei der Wertermittlung nur einzusetzen, soweit sie üblicherweise nicht vom Eigentümer auf die Mieter umgelegt werden.

Eine Aufstellung der umlegbaren Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 BetrKV.

Bei von der Grundsteuer befreiten Grundstücken ist zu prüfen, inwieweit fiktive Beträge für die Grundsteuer in Ansatz zu bringen sind.

### **3.5.2.3 Verwaltungskosten (Nr. 0.8.2.2 der Anlage 2)**

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers.

Die Verwaltungskosten richten sich nach der Art des Grundstücks, der Aufteilung des Wertermittlungsobjekts in Nutzungseinheiten und den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können.

Die Sätze können je Mieteinheit, je m<sup>2</sup> Mietfläche bzw. in einem Vomhundertsatz der Nettokaltmiete angegeben werden.

Anhaltspunkte für den Ansatz der Verwaltungskosten ergeben sich aus Anlage 3 dieser Richtlinie.

### **3.5.2.4 Instandhaltungskosten (Nr. 0.8.2.3 der Anlage 2)**

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langfristigen Mittel zu berücksichtigen.

Von den Instandhaltungskosten sind die Modernisierungskosten (vgl. § 16 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) zu unterscheiden. Zur Berücksichtigung der Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung vgl. unter Nr. 3.5.6.2 .

Zu den Instandhaltungskosten gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur in den besonderen Fällen anzusetzen, in denen sie vom Eigentümer zu tragen sind. Ein Instandhaltungsstau ist gesondert nachzuweisen und gemäß Nr. 3.5.8 zu berücksichtigen.

Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche ermittelt werden.

Anhaltspunkte für den Ansatz der Instandhaltungskosten in Abhängigkeit vom Alter ergeben sich aus Anlage 3 dieser Richtlinie.

#### **3.5.2.5 Mietausfallwagnis (Nr. 0.8.2.4 der Anlage 2)**

Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht und umfasst somit auch die bei Leerstand weiterhin unvermeidlich anfallenden Bewirtschaftungskostenanteile.

Das Mietausfallwagnis erfasst auch die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Die Höhe des Mietausfallwagnisses ist abhängig vom Zustand und der Art des Grundstücks sowie von der örtlichen Marktlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

Anhaltspunkte für den Ansatz des Mietausfallwagnisses ergeben sich aus Anlage 3 dieser Richtlinie.

Auf sektoralen und regionalen Teilmärkten können sich durchaus deutlich höhere Werte ergeben, die einen höheren Ansatz des Mietausfallwagnisses rechtfertigen, soweit sie nicht schon an anderer Stelle gesondert berücksichtigt wurden. (vgl. Nr. 3.5.8)

#### **3.5.3 Reinertrag (Nr. 1.3.3 der Anlage 2)**

Der Reinertrag ist der Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

#### **3.5.4 Liegenschaftszinssatz (Nr. 1.3.0.2 der Anlage 2)**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst.

Der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszins ist nach der Art des Grundstücks (z. B. Mietwohngrundstück, gemischt genutztes Grundstück, geschäftsgrundstück, gewerbliches Grundstück oder Ähnliches) und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Dabei soll auf den vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen werden (§ 11 WertV). Ist für das Grundstück kein am regionalen Markt orientierter Liegenschaftszinssatz feststellbar, so kann auf Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten, die auch in anderen Gemeinden liegen können, zurückgegriffen werden.

Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der üblichen steuerlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Besondere Ertragsverhältnisse auf Grundwohnungs- und mietrechtlicher Bindungen (z.B. über- oder untervermietete Objekte) bedürfen dagegen einer eigenständigen Berücksichtigung. (vgl. Nr. 3.5.1, 3.5.8 und 4.3 )

#### **3.5.5 Bodenwert und Bodenwertverzinsungsbetrag (Nr. 1.3.4 der Anlage 2)**

Bei Anwendung des umfassenden Ertragswertverfahrens (vgl. Nr. 3.5 a) auf der Grundlage der Anlage 2 wird der Reinertrag in einen Bodenwert- und einen Gebäudewertanteil aufgespalten, indem der Reinertrag um den Betrag vermindert wird, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt (Bodenwertverzinsungsbetrag).

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Bei der Bestimmung des für den Bodenwertverzinsungsbetrag maßgeblichen Bodenwerts sind folgende Grundsätze zu beachten:

- a) Ist die vorhandene Grundstücksfläche größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist nach rechtlichen Gegebenheiten eine höherwertige selbstständige Nutzung der Mehrfläche zulässig und möglich, so ist diese Mehrfläche beim Ansatz des maßgeblichen Bodenwerts nicht zu berücksichtigen.
- b) Bei zu erwartenden, am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht erhobenen Abgaben und Beiträgen (z.B. Erschließungsbeitrag) bestimmt sich der Bodenwertgrundsätzlich nach dem abgaben- und beitragsfreien Zustand.
- c) Bei der Ermittlung des Kaufpreises eines bebauten Grundstücks bei gleichzeitiger verbilligter und unentgeltlicher Abgabe des Grund und Bodens ist der Bodenwertverzinsungsbetrag auf der Grundlage des üblichen Bodenwerts zu ermitteln.

In den Fällen a bis c kann es im Ergebnis erforderlich werden, dass in das Ertragswertverfahren zwei unterschiedliche Bodenwerte eingeführt werden müssen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Objekte mit kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (z.B. zum Zwecke der Zwischennutzung) ist der aus Vergleichspreisen (Bodenrichtwerten) unbebauter Grundstücke abgeleitete Bodenwert um die gewöhnlichen Freilegungskosten zu vermindern. Der verminderte Bodenwert ist sowohl bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags als auch bei dem unter Nr. 1.1.6 der Anlage 2 auszuweisenden Bodenwerts anzusetzen.

### **3.5.6 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 der Anlage 2)**

Grundsätzlich kommt es bei der Verkehrswertermittlung stets auf die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen an, die technische Lebensdauer kann lediglich die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Dies gilt auch dann, wenn die Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer ermittelt wird. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen sind nach Art und Eigenschaften der Gebäude und insbesondere unter Berücksichtigung des Gebäudeausbaus abzuschätzen.

#### **3.5.6.1 Gesamtnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 der Anlage 2)**

Als Anhaltspunkt für die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer können die in der Anlage 4 für die einzelnen Gebäudetypen angegebenen Werte gelten, wobei der Anwender dieser Tabelle gehalten ist, eigenverantwortlich die Gesamtnutzungsdauer des zu wertenden Objekts, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln.

#### **3.5.6.2 Restnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 der Anlage 2)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können (vgl. § 23 Abs. 2 WertV). Die Restnutzungsdauer bestimmt sich auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Modernisierung bzw. Erneuerung von einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen oder den künftigen wirtschaftlichen an Art und Ausstattung entsprechen.

Es ist die Restnutzungsdauer zu wählen, die die wirtschaftlich sinnvollste Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Mit abnehmender Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kommt der richtigen Einschätzung der Restnutzungsdauer eine zunehmende Bedeutung zu.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Objekte mit kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage vgl. Nr. 3.5.5.

Bei Grundstücken mit mehreren aufstehenden Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwangsläufig nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

### **3.5.7 Vervielfältiger (Nr. 1.3.6 der Anlage 2)**

Der Vervielfältiger für die Ermittlung des Ertragswerts ist aus der Tabelle Anlage 5 nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz zu entnehmen. Dabei handelt es sich um den Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente, die auch im Falle einer monatlich vorschüssigen Zahlungsweise Anwendung finden kann. Bei auf mehrere Monate angelegter vorschüssiger Zahlungsweise (z. B. viertel-, halb- oder jährlich) muss dem besonders durch Angleichung des entsprechenden Vervielfältigers Rechnung getragen werden.

### **3.5.8 Zu- und Abschläge (Nr. 1.3.8 der Anlage 2)**

Soweit Erträge oder Kosten nach den vorstehenden Regelungen noch nicht berücksichtigt sind, wie Einnahmen aus besonderen Nutzungen von Gebäuden oder sonstigen Grundstücksflächen oder Kosten für eine unterlassene Instandhaltung (Instandhaltungsstau) sowie eine Beeinflussung des Ertrags durch besondere miet- oder wohnungsrechtliche Bindungen, ist dies durch entsprechende Zu- oder Abschläge auf den ermittelten Wert zu berücksichtigen (vgl. Nr. 3.5.1).

Weist ein Objekt Baumängel oder Bauschäden (vgl. Nr. 3.6.1.1.8) auf und soll der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Kosten für deren Beseitigung sowie unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierung ermittelt werden, sind entsprechend dem geplanten Bauzustand eines mangelfreien und ggf. modernisierten Objekts:

- die nachhaltig erzielbaren Erträge (Nettokaltnieten),
- die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten (insbesondere Höhe der laufenden Instandhaltungskosten) und
- die ggf. auf der Grundlage einer Modernisierung verlängerte Restnutzungsdauer

zu Grunde zu legen und das Ergebnis der Wertermittlung um die aufzuwendenden Kosten (getrennt nach Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen) zu vermindern.

Nur in bestimmten Fällen sind die Instandsetzungskosten in voller Höhe wertmindernd zu berücksichtigen (z.B. bei zwingend erforderlichen Maßnahmen; vgl. auch Nr. 3.6.1.1.8 und 3.6.1.1.9)

Soweit eine Verpflichtung zum Erhalt der baulichen Anlage nicht besteht, ist bei überdurchschnittlichen Kosten zur Beseitigung der Baumängel und Bauschäden im Verhältnis zum Gebäudeertragswert des instand gesetzten Gebäudes zu prüfen, ob sachgerechte Ergebnisse unter Zugrundelegung des gegebenen Erhaltungszustand oder der sofortige Rückbau des Gebäudes erzielt werden können.

### **3.6 Sachwert (Nr. 1.4 der Anlage 2)**

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen und der sonstigen Anlagen (§ 21 WertV).

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ausführungen unter Nr. 2.3 für die Wertermittlung unbebauter Grundstücke gelten sinngemäß.

Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude, bauliche Außenanlagen (z. B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen) und besondere Betriebseinrichtungen (z. B. Tresor- und Tankanlagen, Förderanlagen).

Unter dem Begriff der sonstigen Anlagen sind insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks zu verstehen.

Die Werte der einzelnen baulichen Anlagen sind getrennt zu ermitteln.

#### **3.6.1 Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag**

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen ist von den gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Neuerrichtung des Wertermittlungsobjekts am Wertermittlungsstichtag aufzuwenden wären (Ersatzbeschaffungskosten).

##### **3.6.1.1 Wert der Gebäude (Nr. 1.4.1 der Anlage 2)**

Grundsätzlich kann der Herstellungswert eines Gebäudes ermittelt werden:

- a) auf der Grundlage von Erfahrungssätzen bezogen auf eine geeignete Bezugseinheit (Normalherstellungskosten),
- b) nach gewöhnlichen Herstellungskosten für einzelne Bauleistungen oder
- c) nach den tatsächlich entstandenen Herstellungskosten.

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist das Vorliegen geeigneter Normalherstellungskosten. Geeignet sind Normalherstellungskosten, wenn sie sich auf Gebäude beziehen, die dem zu wertenden Gebäude vor allem bezüglich der Gebäudeart, Bauweise, Bauausführung und Ausstattung hinreichend entsprechen.

Zur Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) je Flächen- oder Raumeinheit mit der Fläche oder dem Rauminhalt des zu wertenden Objekts zu vervielfachen.

Bei der Ermittlung der Flächen oder des Rauminhalts sind dieselben Berechnungsvorschriften anzuwenden, wie sie für die Ableitung der Normalherstellungskosten gelten.

Die Normalherstellungskosten sind in möglichst aktueller Höhe für unterschiedliche Gebäudarten getrennt anzusetzen.

Im Falle einer anstehenden zukünftigen Nutzungsänderung ist die Ermittlung des Herstellungswerts nur auf die Gebäudeteile zu beschränken, die auch zukünftig Weiterverwendung finden.

Bei der Überführung der bisherigen Nutzung in eine Anschlussnutzung sind die Kosten für Freilegung, Teilabbruch- und Sicherungsmaßnahmen ebenso zu berücksichtigen wie die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile.

##### **3.6.1.1.1 Normalherstellungskosten 2000 - NHK 2000 (Nr. 1.4.1.1 der Anlage 2)**

Auf der Grundlage der sich aus Anlage 7 ergebenden Normalherstellungskosten 2000 werden die gewöhnlichen Herstellungskosten einschließlich einer 16%igen Mehrwertsteuer auf die Preisbasis 2000 entsprechend dem Gebäudetyp, dem Baujahr und dem Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts bestimmt.

Sie können zur Ermittlung des Sachwerts von Gebäuden herangezogen werden, wenn keine anderen zuverlässigen Erfahrungswerte über die gewöhnlichen Herstellungskosten des örtlichen Grundstücksmarkts zur Verfügung stehen.

Insbesondere im Hinblick auf die für die älteren Baujahrsklassen ausgewiesenen Normalherstellungskosten, wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen und nicht um Rekonstruktionskosten handelt.

Die spezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts können sowohl bei den Gebäudetypen als auch bei den Ausstattungsstandards und den Baujahrsklassen durch Interpolation berücksichtigt werden.

Die Normalherstellungskosten 2000 enthalten für jeden Gebäudetyp eine Kurzbeschreibung des Ausstattungsstandards. Der Gegenstand der Wertermittlung ist auf der Grundlage dieser Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren.

Es ist zu beachten, dass die in der Ausstattungstabelle angegebenen Kostengruppen ungleichgewichtig sind und im Einzelfall das zu wertende Objekt zugeordnet werden muss.

Für die Bestimmung der Baujahrsklasse für Gebäude, die überdurchschnittlich instandgehalten, instandgesetzt oder modernisiert wurden, kann von einer entsprechend verjüngten Baujahrsklasse ausgegangen werden, wenn dem nicht bereits durch Zuschläge Rechnung getragen wurde. Bei durchgreifend modernisierten Gebäuden ist fiktiv die Baujahrsklasse zugrunde zu legen, die dem Standard der Baujahrsklasse entspricht, der durch die Modernisierung herbeigeführt wurde.

Umgekehrt ist eine vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsrückstau) durch die Einordnung in eine ältere Baujahrsklasse zu berücksichtigen, wenn dem nicht in anderer Weise Rechnung getragen wurde.

Die in den Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten differenzieren u.a. nach Gebäuden mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss.

Ist ein Dachgeschoss nur teilweise ausgebaut oder ist zusätzlich eine nutzbare (zugängliche) Ebene in einem Steildach (ausgebauter Spitzboden) vorhanden, sind Zu- bzw. Abschläge von den Normalherstellungskosten oder eine Berechnung im Gebäude-Mix erforderlich (Anlage 6).

Bezugsgrundlage dieser Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277 (1987); in besonderen Fällen der Brutto-Rauminhalt (BRI).

#### **3.6.1.1.2 Korrekturfaktoren (Nr. 1.4.1.3 der Anlage 2)**

Bei Heranziehung der ausgewiesenen Normalherstellungskosten sind, von landwirtschaftlichen Gebäuden abgesehen, Abweichungen auf Grund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße zu berücksichtigen. Dabei sind die ggf. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten Korrekturfaktoren oder andere Auswertungen heranzuziehen.

Bei einzelnen Gebäudetypen sind weitere Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts an das Vergleichsobjekt der Normalherstellungskosten 2000 erlauben. Die sich hier ergebenden Zu- bzw. Abschläge sind durch Multiplikation mit den Tabellenwerten der Normalherstellungskosten zu berücksichtigen.

#### **3.6.1.1.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (Nr. 1.4.1.5 der Anlage 2)**

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hinweise zur Berechnung der Brutto-Grundfläche enthält Anlage 6.

Eine detaillierte Berechnung der Brutto-Grundfläche ist beizufügen.

#### **3.6.1.1.4 Baunebenkosten (Nr. 1.4.1.6 der Anlage 2)**

Baunebenkosten sind die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die unmittelbar mit der Herstellung der baulichen Anlagen erforderlichen Kosten der Finanzierung.

Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2000 nicht enthalten und müssen demzufolge noch zusätzlich berücksichtigt werden. Anhaltspunkte für durchschnittliche Baunebenkosten sind auf den einzelnen Gebäudetypenblättern der NHK 2000 aufgeführt.

Mit zunehmendem Gebäudesachwert vermindern sich die relativen Baunebenkosten.

#### **3.6.1.1.5 Baupreisindex (Nr. 1.4.1.7 der Anlage 2)**

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Herstellungswert ist in der Regel auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen.

Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex (Baupreisindex) des Statistischen Bundesamtes (Internetadresse [www.destatis.de](http://www.destatis.de)) bzw. der Statistischen Landesämter mit dem entsprechenden Basisjahr zugrunde zu legen.

#### **3.6.1.1.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer (Nr. 1.4.1.9 der Anlage 2)**

Zum Ansatz der Gesamt- und Restnutzungsdauer vergleiche die Ausführungen unter Nr. 3.5.6. Anhaltspunkte für die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Gebäudetypen enthält die Anlage 4 sowie die Ausführungen unter Nr. 3.6.1.1.1.

#### **3.6.1.1.7 Wertminderung wegen Alters (Nr. 1.4.1.9 der Anlage 2)**

Der auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert entspricht dem eines neu errichteten Gebäudes.

Soweit es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss dieser Wert entsprechend dem Alter des Gebäudes gemindert werden.

Die Alterswertminderung wird in einem Vomhundertsatz des Gebäudeherstellungswerts ausgedrückt.

Dabei wird die für den jeweiligen Gebäudetyp übliche Gesamtnutzungsdauer (vgl. Nr. 3.5.6.1) der, ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerten oder durch unterlassene Instandhaltung oder anderen Gegebenheiten verkürzten Restnutzungsdauer (vgl. Nr. 3.5.6.2) gegenübergestellt.

Die zur Zeit überwiegend in der Praxis angewandten Abschreibungstabellen sind in der Anlage 8 wiedergegeben.

Die Art der Abschreibung ist anzugeben und zu begründen.

#### **3.6.1.1.8 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (Nr. 1.4.1.10 der Anlage 2)**

Baumängel entstehen während der Bauzeit. Als Sachmangel führt der § 434 BGB bzw. § 633 BGB Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung auf. Zu den Baumängeln gehören z. B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und unzureichende Baustoffe. Baumängel können sowohl durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Bauschäden entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkung; dazu gehören z. B. vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungstau), Bergschäden, Wasserschäden, Holzer-

krankungen und Schädlingsbefall. Bauschäden können auch als Folge von Baumängeln auftreten.

Eine Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden ist nur dann anzusetzen, wenn diese nicht schon bisher wertmindernd berücksichtigt wurden.

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können folgendermaßen berücksichtigt werden:

- durch Verminderung des angesetzten Herstellungswerts,
- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer,
- durch Abschlag nach Erfahrungswerten (in v.H. der Gebäudeherstellungskosten) unter Verwendung von Bauteiltabellen,
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten.

Bei der letztgenannten Verfahrensweise muss beachtet werden, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Aus diesem Grund ist es in der Regel notwendig, die nach den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ermittelten Schadensbeseitigungskosten unter Anwendung des unter Nr. 3.6.1.1.7 aufgeführten Alterswertminderungssatzes zu kürzen (vgl. Nr. 3.5.8).

Welcher dieser Verfahrenswege sachgerecht ist, hängt vom Einzelfall ab und sollte vom Standpunkt eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers betrachtet werden. In jedem Fall sind Doppelberücksichtigungen zu vermeiden.

#### **3.6.1.1.9 Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Nr. 1.4.1.11 der Anlage 2)**

Wertbeeinflussende Umstände, die bisher nicht erfasst oder berücksichtigt worden sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 25 WertV).

Als solche Umstände kommen insbesondere in Betracht:

- wirtschaftliche Wertminderung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 WertV maßgeblichen Nutzung.

Eine Wertminderung aufgrund überhoher Geschosshöhen entfällt bei der Wertermittlung von Gebäuden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (vgl. Anlage 6), deren Bezugseinheit die Brutto-Grundfläche ist. In diesen Fällen ist jedoch zu prüfen, ob nicht überhohe Geschosshöhen entsprechend den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehr zu einer Werterhöhung führen können.

#### **3.6.1.1.9.1 Wirtschaftliche Wertminderung (Nr. 1.4.1.12 der Anlage 2)**

Ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Wertminderung neben dem Ansatz der normalen Alterswertminderung kommt in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt seine volle wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit auch bei möglicher anderweitiger Verwendung verloren hat.

Für eine wirtschaftliche Wertminderung kommen folgende Umstände in Betracht, die in Vomhundertsätzen als Abschläge zu berücksichtigen sind:

- zeitbedingte oder zweckbedingte Baugestaltung, letzteres vor allem bei gewerblichen oder öffentlichen Zweckbauten,
- 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).

Die wirtschaftliche Wertminderung der Außenanlagen ist abhängig von der wirtschaftlichen Wertminderung der Gebäude, wenn sie deren Schicksal teilen.

### **3.6.1.1.9.2 Erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 WertV maßgeblichen Nutzung (Nr. 1.4.1.13 der Anlage 2)**

Besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der tatsächlichen Nutzung und der rechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung und wird dadurch die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks tatsächlich eingeschränkt oder wird durch die tatsächliche Nutzung die rechtlich zulässige Nutzung überschritten, so kann, hierdurch eine Minderung oder Erhöhung des Gesamtwerts des Grundstücks begründet sein (vgl. § 5 Abs. 1 WertV sowie Nr. 2.3.4.6). Dieser durch die vorhandene Bebauung bedingten Wertminderung oder Werterhöhung ist durch einen entsprechenden Abschlag oder Zuschlag Rechnung zu tragen. Die Höhe der Wertminderung oder -erhöhung ist insbesondere vom Ausmaß dieses Missverhältnisses und von der Restnutzungsdauer der vorhandenen Bebauung abhängig.

### **3.6.1.2 Wert der baulichen Außenanlagen (Nr. 1.4.2.1 der Anlage 2)**

Die Ermittlung des Wertanteils der baulichen Außenanlagen erfolgt in der Regel auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

### **3.6.1.3 Wert der besonderen Betriebseinrichtungen (Nr. 1.4.2.2 der Anlage 2)**

Der Wertanteil der besonderen Betriebseinrichtungen ist nur dann gesondert zu ermitteln, soweit diese nicht bereits mit den nach § 22 WertV angesetzten Normalherstellungskosten berücksichtigt wurden.

Wenn erforderlich, kann der Wert der besonderen Betriebseinrichtungen aus Erfahrungssätzen abgeleitet werden.

### **3.6.2 Wert der sonstigen Anlagen (Nr. 1.4.2.4 der Anlage 2)**

Der Wertanteil der sonstigen Anlagen, wie Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks ist nur dann gesondert zu ermitteln, soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind.

Wenn erforderlich, kann der Wert der sonstigen Anlagen aus Erfahrungssätzen oder aus den gewöhnlichen Herstellungskosten, bei forstlichem Aufwuchs nach dem Abtriebswert (vgl. WaldR 2000) abgeleitet werden.

### **3.7 Verkehrswert – Marktwert (Nr. 1.5 der Anlage 2)**

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB, § 7 WertV) ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Soweit mit den bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren herangezogenen Daten die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht hinreichend Berücksichtigung finden kann, ist die Angebots- und Nachfragesituation zu ergründen, darzulegen und ggf. durch entsprechende Zu- oder Abschläge auf die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte zu berücksichtigen. Die Mittelbildung des Sach- und Ertragswerts stellt in der Regel keine geeignete Methode zur Ableitung des Verkehrswerts dar.

Das Ergebnis der Sach- bzw. Ertragswertermittlung ist umso kritischer zu würdigen, je größer die beim Übergang vom Sach- bzw. Ertragswert zum Verkehrswert anzubringenden Marktkorrekturen ausfallen. Hohe Marktanpassungskorrekturen sprechen gegen die Eignung des jeweils angewandten Verfahrens.

### **3.8 Werterhöhende Investitionen Dritter**

Wenn werterhöhende Investitionen Dritter sind gesondert zu bezeichnen, soweit sie nicht abgelöst oder durch verbilligte Miete verrechnet sind.

Es sind dabei in der Regel anzugeben:

- 
- Investitionskosten nach Baujahren getrennt mit Angabe der Art der baulichen Maßnahmen,
  - Investitionsförderung,
  - Investitionswert.

Sofern vertragliche Regelungen nicht entgegenstehen, ist der Investitionswert gleich der Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks mit Berücksichtigung der Investition und dem Wert desselben Grundstücks ohne Berücksichtigung der Investition am gleichen Wertermittlungstichtag. Dies trifft sowohl für die Ermittlung der Verkehrswerte im Vergleichs-, Ertrags- als auch im Sachwertverfahren zu.

## **ZWEITER TEIL**

### **Zusätzliche Richtlinien für Teilbereiche**

**Nr. 4 bis Nr. 6**

**nicht abgedruckt**

### **Anlagen zum Teil 1**

**Anlage 1 bis 3**

**nicht abgedruckt**

## ANLAGE 4

**DURCHSCHNITTLICHE WIRTSCHAFTLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER BEI ORDNUNGSGEMÄßER****INSTANDHALTUNG (OHNE MODERNISIERUNG)**

<b>Einfamilienhäuser (entsprechend ihrer Qualität) einschließlich:</b>	60 - 100	Jahre
- freistehender Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung)		
- Zwei- und Dreifamilienhäuser		
Reihenhäuser (bei leichter Bauweise kürzer)	60 - 100	Jahre
Fertighaus in Massiv-, Fachwerk- und Tafelbauweise	60 - 80	Jahre
Siedlungshaus	60 - 70	Jahre
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>		
Mehrfamilienhaus (Mietwohngebäude)	60 - 80	Jahre
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	60 - 80	Jahre
mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 80%	50 - 70	Jahre
<b>Verwaltungs- und Bürogebäude</b>		
Verwaltungsgebäude, Bankgebäude	50 - 80	Jahre
Gerichtsgebäude	60 - 80	Jahre
<b>Gemeinde- und Veranstaltungsgebäude</b>		
Vereins- und Jugendheime, Tagesstätten	40 - 80	Jahre
Gemeindezentren, Bürgerhäuser	40 - 80	Jahre
Saalbauten, Veranstaltungszentren	60 - 80	Jahre
Kindergärten, Kindertagesstätten	50 - 70	Jahre
Ausstellungsgebäude	30 - 60	Jahre
<b>Schulen</b>		
Schulen, Berufsschulen	50 - 80	Jahre
Hochschulen, Universitäten	60 - 80	Jahre
<b>Wohnheime, Krankenhäuser, Hotels</b>		
Personal- und Schwesternwohnheime, Altenwohnheime, Hotels	40 - 80	Jahre
Allgemeine Krankenhäuser	40 - 60	Jahre
<b>Sport- und Freizeitgebäude, Bäder</b>		
Tennishallen	30 - 50	Jahre
Turn- und Sporthallen	50 - 70	Jahre
Funktionsgebäude für Sportanlagen	40 - 60	Jahre
Hallenbäder	40 - 70	Jahre
Kur- und Heilbäder	60 - 80	Jahre
<b>Kirchen, Stadt- und Dorfkirchen, Kapellen</b>	60 - 80	Jahre
<b>Einkaufsmärkte, Warenhäuser</b>		
Einkaufsmärkte	30 - 80	Jahre
Kauf- und Warenhäuser	40 - 60	Jahre
<b>Parkhäuser, Tiefgaragen</b>	50	Jahre
<b>Tankstelle</b>	10 - 20	Jahre
<b>Industriegebäude, Werkstätten, Lagergebäude</b>	40 - 60	Jahre
<b>Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude</b>		
Reithallen, Pferde-, Rinder-, Schweine-, Geflügelställe	30	Jahre
Scheune ohne Stallteil	40 - 60	Jahre
landwirtschaftliche Mehrzweckhalle	40	Jahre

Insbesondere bei gewerblich genutzten Objekten können sich je nach Objektart und Marktlage niedrigere Gesamtnutzungsdauern ergeben.

## **Anlage 5 nicht abgedruckt**

## ANLAGE 6

## ERMITTLUNG DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF) NACH DER DIN 277 / 2005

**1. Begriffe****Brutto-Grundfläche (BGF)**

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis Nr. 9, und deren konstruktive Umschließungen.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z.B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken.

Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Konstruktions-Grundfläche und Netto-Grundfläche.

**2. Berechnungsgrundlagen**

Grundflächen und Rauminhalte sind nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- **Bereich a:**  
überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- **Bereich b:**  
überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- **Bereich c:**  
nicht überdeckt.

Sie sind ferner getrennt nach Grundrissebenen, z. B. Geschossen und getrennt nach unterschiedlichen Höhen zu ermitteln. Dies gilt auch für Grundflächen unter oder über Schrägen.

Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von schrägliegenden Flächen z.B. Tribünen, Zuschauerräume, Treppen und Rampen, aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln.

Grundflächen sind in Quadratmeter (m<sup>2</sup>), Rauminhalte in Kubikmeter (m<sup>3</sup>) anzugeben.

**3. Ermittlung von Grundflächen****Brutto-Grundfläche**

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (Summe aus Netto-Grundfläche und Konstruktions-Grundfläche) sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Fuß-Sockelleisten, Schrammborde und Unterschneidungen sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben dabei unberücksichtigt.

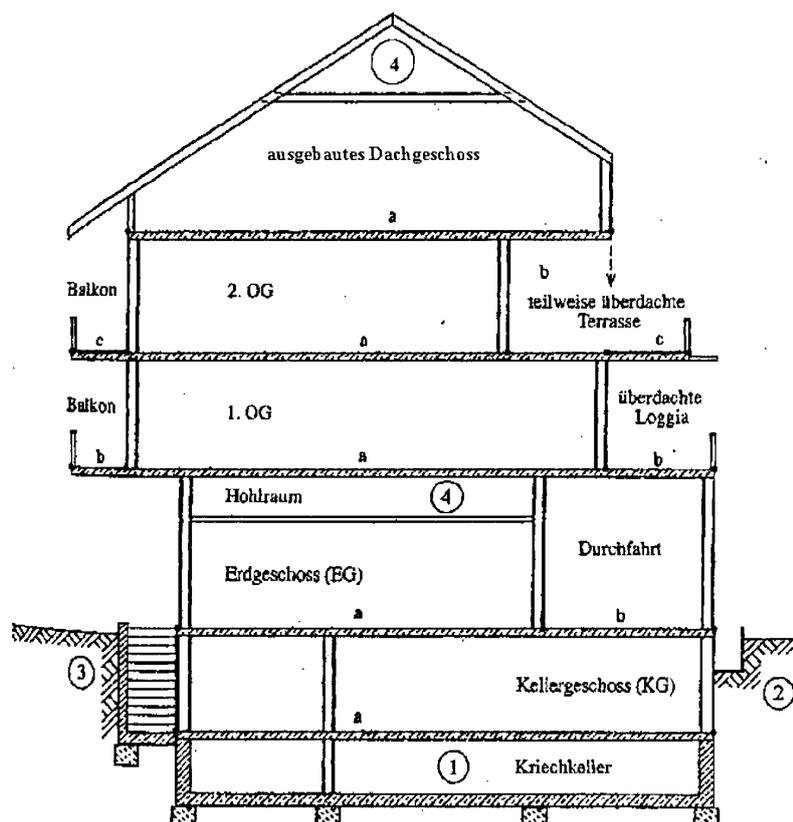
Brutto-Grundflächen des Bereichs b sind an den Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion ihrer Überdeckungen zu rechnen. Brutto-Grundflächen von Bauteilen

## ANLAGE 6

(Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind zum Bereich a zu rechnen.

#### 4 Erläuterungen

Abbildung:



Die Normalherstellungskosten (NHK 2000) wurden auf der Grundlage der DIN 277 von 1987 abgeleitet; sie beziehen sich auf die nach dieser Norm zu berechnende Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI).

Nach der DIN 277 / 1987 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 1987 definiert und stellen sich in dem Beispielfall wie folgt dar:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen  
In der Abb.: Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen  
In der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG

## ANLAGE 6

- Bereich c: nicht überdeckt  
In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken). (4).

Auf die BGF anzurechnen sind jedoch die verbleibenden nicht ausgebauten Dachräume.

Die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) berücksichtigen jedoch nur die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Der Bereich c wird mit den Normalherstellungskosten 2000 nicht gesondert erfasst, da der Bereich c in der Regel kostenanteilmäßig unbedeutend ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung (Kostenanteil mehr als 1%) ist, muss er zusätzlich (als besonders zu veranschlagendes Bauteil oder über den Gebäudemix als Nebennutzfläche mit geringen Kosten) erfasst werden. Insoweit ändert sich nichts gegenüber der bisherigen Wertermittlungspraxis, z. B. die Balkone als „besonders zu veranschlagende Bauteile“ wertmäßig gesondert zu erfassen.

**Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist folgendes zu beachten:**

- a) **Maßgebend sind die äußeren Abmessungen der begrenzenden Bauteile**, und zwar deren fertige Außenflächen, d.h. z. B. die Außenfläche der Putzhaut der Wandbekleidungen, der Brüstungen und der Gitter. Die Messung ist in Fußbodenhöhe, d.h. in der Ebene der Fußbodenoberfläche vorzunehmen.
- b) **Vor- und Rücksprünge der Grundrissflächen sowie Profilierungen** bleiben unberücksichtigt, um das Messen und Berechnen zu vereinfachen. Im einzelnen sind dies: konstruktive Elemente wie tragende Pfeiler, Mauerverstärkungen oder gestalterische Maßnahmen zur Belebung der Fassadenstruktur wie Mauereinziehungen, Profile der Bekleidungs-elemente u.ä., sofern die Netto-Grundfläche der dadurch verursachten Versetzung der Außenbegrenzungslinien (Vor- und Rücksprünge) nicht folgt und keine Vergrößerung oder Verkleinerung der Netto-Grundfläche damit verbunden ist.
- c) Zur Brutto-Grundfläche gehören nicht die Flächen, die keine nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen sind, z. B. Kriechkeller, Zwischenräume bei Kaldächern, Flächen von Hohlräumen zwischen Gelände und Unterfläche des Bauwerks sowie Flächen nicht begehbare oder nicht nutzbarer Dachflächen (z. B. Flächen von Flachdächern, die nicht als Dachterrasse genutzt werden; Dachflächen, die nur bei Instandsetzungen bzw. zur Schornsteinreinigung u.ä. betreten werden).

Die in den Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten differenzieren u.a. nach Gebäuden mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss. Sollte z. B. ein Dachgeschoss nur teilweise ausgebaut sein oder eine zusätzliche Ebene (nutzbar und zugänglich) in einem Steildach (ausgebauter Spitzboden) vorhanden sein, sind Zu- und Abschläge von den Normalherstellungskosten (NHK 2000) oder eine Berechnung im Gebäude-Mix erforderlich.

## ANLAGE 7

EINFAMILIEN - WOHNHÄUSER, FREISTEHEND

TYP 1.01 - 1.33

A U S T A T T U N G S S T A N D A R D				
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preiskl.), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preiskl.), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) Nassräume PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Türblätter mit Edelholz furnier, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

Baunebenkosten (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

16%

Gesamtnutzungsdauer

60 - 100 Jahre

## ANLAGE 7

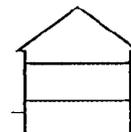
## Einfamilien - Wohnhäuser, freistehend

## Typ 1.01 - 1.03

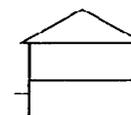
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

## NHK 2000 WERTR

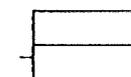
Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"


**Typ 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	410 - 425	430 - 440	440 - 475	475 - 500	505 - 530	535 - 580	580
mittel	470 - 485	490 - 500	500 - 540	540 - 575	575 - 605	610 - 660	660
gehoben	540 - 560	565 - 580	580 - 625	625 - 660	665 - 700	700 - 760	760
stark gehoben	740 - 765	770 - 785	790 - 850	855 - 900	905 - 955	955 - 1035	1040


**Typ 1.02 Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,70 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	340 - 350	355 - 360	365 - 390	390 - 415	415 - 435	440 - 475	475
mittel	385 - 400	400 - 410	415 - 440	445 - 470	470 - 495	500 - 540	540
gehoben	440 - 455	460 - 470	470 - 505	510 - 540	540 - 570	575 - 620	625
stark gehoben	590 - 610	615 - 625	630 - 675	680 - 715	720 - 760	760 - 825	830


**Typ 1.03 Keller-, Erdgeschoss, Flachdach**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	420 - 435	440 - 450	450 - 485	485 - 515	515 - 545	550 - 595	595
mittel	475 - 490	495 - 505	505 - 545	550 - 580	580 - 615	615 - 665	670
gehoben	535 - 555	560 - 570	575 - 615	620 - 650	655 - 690	690 - 750	750
stark gehoben	695 - 720	725 - 740	740 - 800	800 - 850	850 - 895	900 - 975	975

## ANLAGE 7

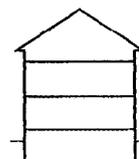
## Einfamilien - Wohnhäuser, freistehend

## Typ 1.11 - 1.13

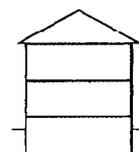
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

## NHK 2000 WERTR

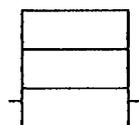
Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"


**Typ 1.11 Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	445 - 460	465 - 475	475 - 505	510 - 540	545 - 575	575 - 625	625
mittel	515 - 530	535 - 545	550 - 585	590 - 625	630 - 660	660 - 720	720
gehoben	615 - 640	640 - 655	655 - 700	705 - 750	750 - 790	790 - 865	865
stark gehoben	780 - 810	810 - 830	835 - 890	895 - 950	955 - 1000	1005 - 1095	1100


**Typ 1.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	400 - 415	420 - 425	430 - 455	460 - 485	490 - 515	515 - 560	565
mittel	465 - 480	480 - 490	490 - 525	530 - 565	565 - 595	595 - 645	650
gehoben	555 - 575	580 - 590	590 - 635	635 - 675	675 - 715	715 - 775	780
stark gehoben	705 - 730	730 - 745	750 - 800	805 - 855	860 - 900	905 - 985	990


**Typ 1.13 Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	435 - 450	455 - 465	470 - 495	500 - 530	535 - 560	565 - 610	615
mittel	505 - 520	525 - 535	535 - 575	575 - 615	615 - 645	650 - 705	705
gehoben	605 - 625	630 - 640	645 - 685	690 - 735	735 - 775	775 - 845	850
stark gehoben	765 - 795	795 - 810	815 - 875	875 - 930	935 - 980	985 - 1070	1075

## ANLAGE 7

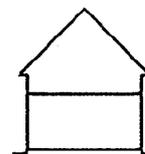
## Einfamilien - Wohnhäuser, freistehend

## Typ 1.21 - 1.23

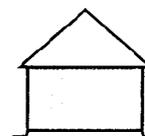
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

## NHK 2000 WERTR

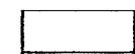
Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"


**Typ 1.21 Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	490 - 510	510 - 520	525 - 565	570 - 600	600 - 635	635 - 690	690
mittel	555 - 580	580 - 590	590 - 640	640 - 675	680 - 715	715 - 780	780
gehoben	665 - 690	695 - 710	710 - 765	770 - 810	815 - 860	865 - 935	940
stark gehoben	905 - 940	945 - 960	965 - 1040	1045 - 1105	1110 - 1165	1170 - 1270	1275


**Typ 1.22 Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,70 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	375 - 390	395 - 400	405 - 430	435 - 455	460 - 485	490 - 525	530
mittel	435 - 450	450 - 460	465 - 495	500 - 525	525 - 560	565 - 605	610
gehoben	520 - 535	540 - 555	560 - 595	600 - 630	635 - 675	675 - 730	730
stark gehoben	685 - 710	710 - 725	730 - 780	785 - 830	830 - 885	885 - 955	960


**Typ 1.23 Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,05 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	615 - 640	645 - 650	655 - 710	710 - 755	755 - 795	795 - 865	870
mittel	705 - 735	735 - 750	755 - 820	820 - 865	870 - 910	915 - 990	995
gehoben	835 - 870	870 - 890	890 - 965	965 - 1020	1025 - 1075	1080 - 1175	1175
stark gehoben	1065 - 1115	1120 - 1140	1140 - 1235	1235 - 1305	1310 - 1385	1385 - 1505	1505

## ANLAGE 7

## Einfamilien - Wohnhäuser, freistehend

## Typ 1.31 - 1.33

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

**NHK 2000**  
**WERTR**

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



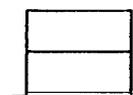
## Typ 1.31 Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	475 - 490	495 - 500	505 - 540	545 - 580	580 - 615	615 - 665	670
mittel	550 - 565	570 - 580	580 - 625	630 - 665	665 - 705	705 - 765	765
gehoben	655 - 680	680 - 695	695 - 750	750 - 800	800 - 845	850 - 920	920
stark gehoben	835 - 860	865 - 880	885 - 950	955 - 1010	1015 - 1075	1075 - 1165	1170



## Typ 1.32 Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	410 - 425	430 - 445	445 - 480	480 - 505	510 - 535	540 - 585	585
mittel	475 - 490	495 - 510	515 - 550	555 - 585	590 - 620	620 - 670	675
gehoben	570 - 590	595 - 615	615 - 660	665 - 700	705 - 740	745 - 805	810
stark gehoben	725 - 755	755 - 780	780 - 835	840 - 890	895 - 940	945 - 1020	1025



## Typ 1.33 Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,05 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	495 - 515	515 - 525	525 - 565	570 - 600	605 - 635	640 - 695	695
mittel	570 - 590	595 - 605	610 - 650	655 - 690	695 - 730	735 - 795	800
gehoben	680 - 710	710 - 725	730 - 780	785 - 830	835 - 880	880 - 960	960
stark gehoben	865 - 900	905 - 920	925 - 990	995 - 1050	1055 - 1115	1120 - 1215	1215

## ANLAGE 7

## EINFAMILIEN - REIHENHÄUSER

## TYP 2.01 - 2.33

AUSSTATTUNGSSTANDARD		
Kostengruppe	einfach	mittel
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, mittlerer Wärmedämmstandard
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststoff-folienabdichtung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard
Sanitär	1 Bad mit WC, Gäste-WC, Installation tlw. auf Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC, Installation unter Putz
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Parkett, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung, Warmwasserbereitung (zentral)
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, Installation unter Putz

Baunebenkosten (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

14%

Gesamtnutzungsdauer

60 - 100 Jahre

## ANLAGE 7

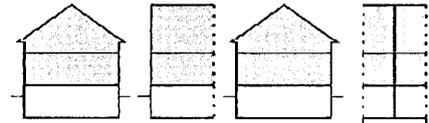
## Einfamilien - Reihenhäuser

## Typ 2.01 - 2.03

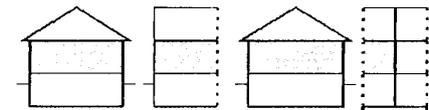
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

**NHK 2000  
WERTR**

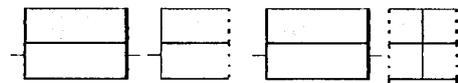
Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"


**Typ 2.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	445 - 465	470 - 480	480 - 515	520 - 545	550 - 580	585 - 630	635
Kopfhaus mittel	470 - 495	500 - 510	510 - 550	555 - 580	585 - 620	620 - 670	675
Mittelhaus einfach	440 - 460	465 - 470	475 - 510	510 - 535	540 - 575	575 - 625	625
Mittelhaus mittel	465 - 490	490 - 500	505 - 540	545 - 570	575 - 610	610 - 660	665


**Typ 2.02 Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,70 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	405 - 425	425 - 435	440 - 470	475 - 495	500 - 530	530 - 575	580
Kopfhaus mittel	435 - 455	460 - 470	470 - 505	510 - 530	535 - 570	570 - 620	620
Mittelhaus einfach	400 - 420	420 - 430	435 - 465	465 - 490	495 - 520	525 - 570	570
Mittelhaus mittel	430 - 450	455 - 465	465 - 500	500 - 530	530 - 565	565 - 610	615


**Typ 2.03 Keller-, Erdgeschoss, Flachdach**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	455 - 480	480 - 490	495 - 530	535 - 560	565 - 595	600 - 650	650
Kopfhaus mittel	480 - 505	505 - 520	520 - 560	565 - 590	595 - 630	630 - 685	685
Mittelhaus einfach	450 - 475	475 - 485	490 - 525	525 - 555	560 - 590	595 - 640	645
Mittelhaus mittel	475 - 500	500 - 510	515 - 555	560 - 585	585 - 620	625 - 675	680

## ANLAGE 7

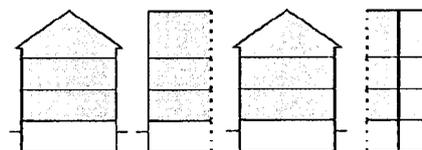
## Einfamilien - Reihenhäuser

## Typ 2.11 - 2.13

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

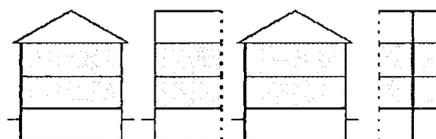
## NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



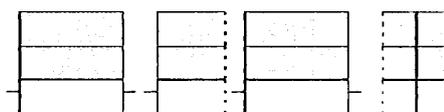
### Typ 2.11 Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhäus einfach	510 - 535	535 - 550	555 - 595	595 - 625	625 - 665	670 - 725	725
Kopfhäus mittel	530 - 560	565 - 580	580 - 625	625 - 655	655 - 700	700 - 760	760
Mittelhaus einfach	505 - 530	535 - 545	550 - 590	590 - 620	620 - 660	665 - 720	720
Mittelhaus mittel	530 - 560	560 - 575	575 - 620	620 - 650	650 - 695	695 - 755	755



### Typ 2.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhäus einfach	470 - 495	500 - 510	510 - 550	555 - 580	580 - 620	620 - 670	675
Kopfhäus mittel	490 - 515	515 - 530	530 - 570	575 - 600	600 - 640	645 - 695	700
Mittelhaus einfach	470 - 495	495 - 505	505 - 545	550 - 575	575 - 615	615 - 665	670
Mittelhaus mittel	485 - 510	515 - 525	525 - 565	570 - 595	595 - 635	640 - 690	695



### Typ 2.13 Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhäus einfach	515 - 540	540 - 555	560 - 600	605 - 630	630 - 675	675 - 730	735
Kopfhäus mittel	540 - 570	570 - 585	585 - 630	630 - 660	660 - 705	710 - 765	770
Mittelhaus einfach	510 - 535	540 - 550	555 - 595	600 - 625	630 - 670	670 - 725	730
Mittelhaus mittel	535 - 565	570 - 580	580 - 625	625 - 655	655 - 700	705 - 760	765

ANLAGE 7

**Einfamilien - Reihenhäuser**

**Typ 2.21 - 2.23**

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

**NHK 2000  
WERTR**

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



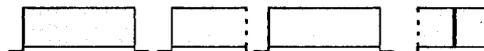
**Typ 2.21 Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopflhaus einfach	550 - 580	580 - 595	595 - 640	645 - 670	675 - 720	720 - 780	785
Kopflhaus mittel	585 - 620	620 - 635	635 - 685	685 - 720	720 - 765	770 - 835	840
Mittelhaus einfach	540 - 570	570 - 585	585 - 630	630 - 660	660 - 705	710 - 765	770
Mittelhaus mittel	575 - 605	610 - 625	625 - 670	675 - 705	705 - 780	780 - 820	825



**Typ 2.22 Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,70 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopflhaus einfach	510 - 535	535 - 550	555 - 595	595 - 625	625 - 665	670 - 725	725
Kopflhaus mittel	555 - 585	585 - 600	600 - 645	650 - 675	680 - 725	725 - 785	790
Mittelhaus einfach	500 - 525	525 - 540	540 - 585	585 - 610	615 - 655	655 - 710	715
Mittelhaus mittel	545 - 575	575 - 590	590 - 635	640 - 665	670 - 710	715 - 775	775



**Typ 2.23 Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,05 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopflhaus einfach	575 - 605	610 - 625	625 - 670	675 - 705	705 - 755	755 - 820	825
Kopflhaus mittel	615 - 650	650 - 665	670 - 720	720 - 755	755 - 805	810 - 880	880
Mittelhaus einfach	570 - 600	600 - 615	615 - 660	665 - 695	695 - 740	745 - 805	810
Mittelhaus mittel	610 - 640	645 - 660	660 - 710	715 - 745	750 - 795	800 - 870	870

## ANLAGE 7

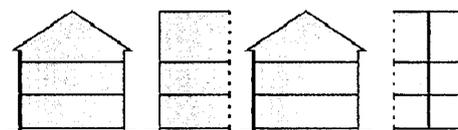
## Einfamilien - Reihenhäuser

## Typ 2.31 - 2.33

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

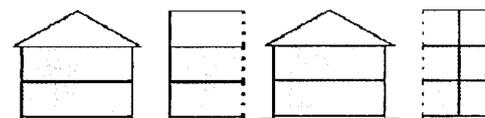
## NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



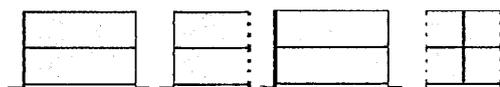
### Typ 2.31 Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopflhaus einfach	540 - 570	575 - 585	590 - 635	635 - 665	665 - 710	710 - 770	775
Kopflhaus mittel	575 - 605	605 - 620	620 - 670	670 - 700	705 - 750	750 - 815	820
Mittelhaus einfach	535 - 565	570 - 580	585 - 625	630 - 655	660 - 705	705 - 765	765
Mittelhaus mittel	570 - 600	600 - 615	615 - 660	665 - 695	695 - 740	745 - 805	810



### Typ 2.32 Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopflhaus einfach	485 - 510	515 - 525	525 - 570	570 - 595	595 - 635	640 - 690	695
Kopflhaus mittel	510 - 535	535 - 550	555 - 595	595 - 625	625 - 665	670 - 725	725
Mittelhaus einfach	480 - 505	505 - 520	520 - 560	565 - 590	590 - 630	630 - 685	685
Mittelhaus mittel	500 - 525	530 - 540	545 - 585	590 - 615	615 - 655	660 - 715	715



### Typ 2.33 Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,05 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopflhaus einfach	585 - 615	615 - 630	635 - 680	685 - 715	715 - 765	765 - 830	835
Kopflhaus mittel	610 - 640	645 - 660	660 - 710	715 - 745	750 - 795	800 - 870	870
Mittelhaus einfach	575 - 605	610 - 625	625 - 670	675 - 705	705 - 755	755 - 820	825
Mittelhaus mittel	605 - 635	635 - 650	655 - 705	705 - 735	740 - 790	790 - 860	860

## ANLAGE 8 a

TABELLE ZUR BERECHNUNG DER WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS  
VON GEBÄUDEN NACH ROSS IN V.H. DES HERSTELLUNGSWERTS

Restnutzungs- dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1	86	93	95	96	97	98	98	98	98	99
2	72	86	90	93	94	95	96	96	97	97
3	60	79	86	89	91	93	94	94	95	96
4	48	72	81	86	88	90	92	93	93	94
5	38	66	76	82	86	88	90	91	92	93
6	28	60	72	79	83	86	88	89	90	91
7	20	54	68	75	80	83	86	87	89	90
8	12	48	64	72	77	81	84	86	87	88
9	6	43	60	69	75	79	82	84	86	87
10		38	56	66	72	76	80	82	84	86
11		33	52	63	69	74	78	80	82	84
12		28	48	60	67	72	76	79	81	83
13		24	44	57	64	70	74	77	79	81
14		20	41	54	62	68	72	75	78	80
15		16	38	51	60	66	70	74	76	79
16		12	34	48	57	64	68	72	75	77
17		9	31	45	55	62	67	70	73	76
18		6	28	43	52	60	65	69	72	75
19		3	25	40	50	58	63	67	71	73
20			22	38	48	56	61	66	69	72
21			20	35	46	54	60	64	68	71
22			17	33	44	52	58	63	66	69
23			14	30	42	50	56	61	65	68
24			12	28	40	48	54	60	64	67
25			10	26	38	46	53	58	62	66
26			8	24	36	44	51	57	61	64
27			6	22	34	43	50	55	60	63
28			4	20	32	41	48	54	58	62
29			2	18	30	39	46	52	57	61
30				16	28	38	45	51	56	60
31				14	26	36	43	49	54	58
32				12	24	34	42	48	53	57
33				10	23	33	40	47	52	56
34				9	21	31	39	45	50	55
35				7	20	30	38	44	49	54
36				6	18	28	36	43	48	52
37				4	16	27	35	41	47	51
38				3	15	25	33	40	46	50
39				1	13	24	32	39	44	49
40					12	22	31	38	43	48
41					11	21	29	36	42	47
42					9	20	28	35	41	46
43					8	18	27	34	40	45
44					7	17	25	33	39	44
45					6	16	24	31	38	43
46					4	14	23	30	36	42
47					3	13	22	29	35	41
48					2	12	21	28	34	40



ANLAGE 8

TABELLE ZUR BERECHNUNG DER WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS VON GEBÄUDEN

lineare Abschreibung bzw. Abschreibung nach Ross in v.H. des Herstellungswerts

Restnutzungs- dauer in Jahren	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren																				
	10		20		30		40		50		60		70		80		90		100		
	linear	Ross	linear	Ross	linear	Ross	linear	Ross	linear	Ross	linear	Ross	linear	Ross	linear	Ross	linear	Ross	linear	Ross	
0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
1	90	86	95	93	97	95	98	96	98	97	98	98	99	98	99	98	99	98	99	99	99
2	80	72	90	86	93	90	95	93	96	94	97	95	97	96	98	96	97	97	98	97	97
3	70	60	85	79	90	86	93	89	94	91	95	93	96	94	96	94	97	95	97	96	96
4	60	48	80	72	87	81	90	86	92	88	93	90	94	92	95	93	96	93	96	94	94
5	50	38	75	66	83	76	88	82	90	86	92	88	93	90	94	91	94	92	95	93	93
6	40	28	70	60	80	72	85	79	88	83	90	86	91	88	93	89	93	90	94	91	91
7	30	20	65	54	77	68	83	75	86	80	88	83	90	86	91	87	92	89	93	90	90
8	20	12	60	48	73	64	80	72	84	77	87	81	89	84	90	86	91	87	92	88	88
9	10	6	55	43	70	60	78	69	82	75	85	79	87	82	89	84	90	86	91	87	87
10	0	0	50	38	67	56	75	66	80	72	83	76	86	80	88	82	89	84	90	86	86
11			45	33	63	52	73	63	78	69	82	74	84	78	86	80	88	82	89	84	84
12			40	28	60	48	70	60	76	67	80	72	83	76	85	79	87	81	88	83	83
13			35	24	57	44	68	57	74	64	78	70	81	74	84	77	86	79	87	81	81
14			30	20	53	41	65	54	72	62	77	68	80	72	83	75	84	78	86	80	80
15			25	16	50	38	63	51	70	60	75	66	79	70	81	74	83	76	85	79	79
16			20	12	47	34	60	48	68	57	73	64	77	68	80	72	82	75	84	77	77
17			15	9	43	31	58	45	66	55	72	62	76	67	79	70	81	73	83	76	76
18			10	6	40	28	55	43	64	52	70	60	74	65	78	69	80	72	82	75	75
19			5	3	37	25	53	40	62	50	68	58	73	63	76	67	79	71	81	73	73
20			0	0	33	22	50	38	60	48	67	56	71	61	75	66	78	69	80	72	72
21					30	20	48	35	58	46	65	54	70	60	74	64	77	68	79	71	71
22					27	17	45	33	56	44	63	52	69	58	73	63	76	66	78	69	69
23					23	14	43	30	54	42	62	50	67	56	71	61	74	65	77	68	68
24					20	12	40	28	52	40	60	48	66	54	70	60	73	64	76	67	67
25					17	10	38	26	50	38	58	46	64	53	69	58	72	62	75	66	66
26					13	8	35	24	48	36	57	44	63	51	68	57	71	61	74	64	64
27					10	6	33	22	46	34	55	43	61	50	66	55	70	60	73	63	63
28					7	4	30	20	44	32	53	41	60	48	65	54	69	58	72	62	62
29					3	2	28	18	42	30	52	39	59	46	64	52	68	57	71	61	61
30					0	0	25	16	40	28	50	38	57	45	63	51	67	56	70	60	60





**RWE Power AG:****Leistungsprofil für Bestandsaufnahmen für Anwesen in der Umsiedlung**

Wir bitten Sie, für die Bestandsaufnahmen die Blankovordrucke zu verwenden.

Pos.	Leistungs-Nr.	Bezeichnung	Währung EUR
		Bestellmenge/Einheit	Preis pro Einheit Nettowert

10 Bestandsaufnahmen

Positionstext

Von Ihnen sind nachfolgende Leistungen zu erbringen.

10.10

Örtliches Aufmass aller Gebäude und Außenanlagen, jedoch ohne Aufwuchs.

10.20

Lageplan des Grundstücks im Maßstab 1:200 mit Eintragung aller Gebäude und Gebäudeteile sowie der Außenanlagen in der Art eines Positionsplanes und einer Flächenbilanz zu den nachfolgenden Punkten 10.30 bis 10.60.

10.30

Bestandszeichnungen der Aufbauten im Maßstab 1:100.

Es sind von jedem vorhandenen Geschoß ein Grundriss und die dazugehörigen Schnitte sowie Ansichtszeichnungen anzufertigen.

Die Grundrisse und Schnitte sind mit den entsprechenden Positionsnummern des Lageplanes zu versehen, damit eine eindeutige Zuordnung erfolgen kann.

Das Format DIN A3 darf nur überschritten werden, wenn der Grundriss eines Gebäudes nicht in das Format DIN A3 im vorgenannten Maßstab eingepasst werden kann.

10.40

Ermittlung der Bruttogeschossfläche (BGF) sowie Ermittlung des Bruttorauminhaltes (BRI) gemäß DIN 277 (1987).

Ermittlung des umbauten Raumes gemäß DIN 277 in der Fassung vom November 1950.

Zusätzlich ist die bebaute Grundstücksfläche zu ermitteln. Die Berechnungen sind mit den Positionsnummern des Lageplanes und der Bestandszeichnungen zu versehen, damit eine

eindeutige Zuordnung erfolgen kann.

Die Baukörper sind nach ihrer Nutzungsart getrennt zu berechnen.

Die Berechnungen sind prüfbar und nachvollziehbar unter Verwendung der in den Bestandszeichnungen ausgewiesenen Maßen zu erstellen.

#### 10.50

Ermittlung der Netto-Wohn- und Nutzfläche.

Bei Gebäuden mit Wohnnutzung ist die Flächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.01.2004 zu ermitteln.

Die Flächen sind getrennt nach Ihren Nutzungs- bzw. Wohneinheiten zu ermitteln.

Bei Gebäuden ohne Wohnnutzung ist die Nutzfläche aufgegliedert in Haupt- und Nebennutzfläche, Funktionsfläche und Verkehrsfläche im Sinne der DIN 277 (1987) zu ermitteln.

Bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden sind zusätzlich die Art und Intensität der Nutzung zu erfassen.

Anschließend ist eine übersichtliche Zusammenfassung zu erstellen.

Die Berechnungen sind mit den Positionsnummern des Lageplanes und der Bestandszeichnungen zu versehen, damit eine eindeutige Zuordnung erfolgen kann.

#### 10.60

Baubeschreibung

Für jedes Gebäude/Baukörper ist eine separate, grundlegende Baubeschreibung zu erstellen, die auch den Ausbau- und Ausstattungsstandart in Anlehnung an die Klassifizierung nach NHK 2000 beschreibt.

Zu erfassen sind auch wertrelevante Einbauten (unter wertrelevanten Einbauten sind die Bauteile zu verstehen, die nicht zerstörungsfrei demontiert werden können).

Schäden und Mängel sind ausführlich zu beschreiben und fotografisch zu dokumentieren.

Schadstoffhaltige (Teer, Asbest, etc.) Bauteile (Fassaden, Dächer, etc.) sind mit ihren tatsächlichen Maßen (Flächenmaße) zu beschreiben und hervorzuheben.

Jedes Gebäude ist mit den Positionsnummern des Lageplanes und der Bestandszeichnung zu versehen, damit eine eindeutige Zuordnung erfolgen kann.

Weitere Detailangaben sind unserem Vordruck zu entnehmen.

## 10.70

Verzeichnis der Anwohner.

Alle Bewohner/Nutzer der Gebäude sind unter Zuordnung der Wohn- bzw. Nutzungseinheiten zu erfassen.

Das Geburtsdatum und ggf. der Geburtsname sowie die Telefonnummer sind anzugeben. Bei vermieteten Wohn-/Nutzungseinheiten ist zusätzlich die Kaltmiete und der Beginn der Nutzung bzw. der Mietbeginn zu erfassen.

## 10.80

Zusammenfassung der Bestandsaufnahme gemäß unserem Vordruck.

## 10.90

Farbfotografien des Anwesens (keine Polaroidfotos).

Dabei sind wertrelevante Außen- und Innenaufnahmen, bautechnische Details und Außenanlagen in jedem Fall darzustellen.

Die Anzahl der Fotos hängt vom Umfang des Anwesens und der bau- bzw. bewertungstechnischen Relevanz ab. Zur Darstellung des Objektes reichen in der Regel 20 – 25 Fotos (bei einem Wohnhaus) per Satz aus.

Die Abzüge sind in der Bildgröße 9 x 13 cm anzufertigen und auf DIN A4-Karton aufzukleben. Farbkopien oder Bildausdrucke sind ebenfalls möglich, sofern dies die Qualität nicht mindert.

Ein kurzer erläuternder Text sowie die Positionsnummern aus dem Lageplan / Bestandszeichnung / Baubeschreibung zu den Fotos ist erforderlich.

## 10.100

Die Bestandsaufnahme ist mit dem Eigentümer durchzusprechen.

Ein Exemplar ist ihm gegen Quittung auszuhändigen. Hierbei weisen Sie den Eigentümer daraufhin, dass sich RWE Power AG eine Prüfung der Bestandsaufnahme vorbehält.

Zwei Exemplare und die vorgenannte Quittung sind an RWE Power AG, Abteilung Liegenschaften und Umsiedlung zu senden.

## Honorar

Der Arbeitsaufwand für die Bestandsaufnahme hängt im Wesentlichen von den räumlichen Abmessungen des Gebäudes ab. Daher wird dem Honorar ein abstrakter Gebäudewert auf der Basis 2000=100 zugrunde gelegt:

Wohngebäude = 265,00 Euro/m<sup>3</sup> BRI \*)

Nebengebäude, Stall, Garage = 173,00 Euro/m<sup>3</sup> BRI \*)

Scheune, Schuppen = 86,00 Euro/m<sup>3</sup> BRI \*)

\*) = Grundlage ist der Brutto-Rauminhalt nach DIN 277, Ausgabe 1987

Diese Einheitspreise werden zum jeweiligen Baupreisindex des Statistischen Landesamtes NRW aufindiziert.

Der Wert des Grundstücks und der Außenanlagen wird pauschal mit 25 % der vorstehend ermittelten und aufindizierten Gebäudewerte angenommen.

Ihre Leistungen vergüten wir Ihnen mit 85 % der Gebühren der obersten Schwierigkeitsstufe lt. § 34, Abs. 1 der HOAI. Das Mindesthonorar beträgt 300,- Euro, sofern sich kein oder nur geringer Gebäudewert ermitteln lässt.

Die vorgenannten Honorarsätze verstehen sich ausschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Für alle anfallenden Nebenkosten (Fotokopien, Lichtpausen, Plotterausdrucke, Porto, Telefonate, etc.) wird eine Nebenkostenpauschale von 5 % auf den ermittelten Honorarsatz gewährt.

Für die eingereichten Fotografien erhalten Sie pro farbiger DIN A4 Seite (mindestens zwei Fotos pro Seite) 2,- Euro.

Damit sind alle in diesem Zusammenhang entstehenden Aufwendungen abgegolten.

Die Fahrtkosten einschließlich dem anteiligen Zeitaufwand werden je Anwesen pauschal wie folgt vergütet.

Für das örtliche Aufmass setzen Sie maximal zwei Fahrten sowie für die Übergabe eines Exemplars der Bestandsaufnahme an den Eigentümer eine Fahrt in Rechnung.

Der Pauschalsatz je Fahrt beträgt bis 15 km Entfernung 20,- Euro, über 15 km Entfernung 40,- Euro.

Es ist jeweils die kürzeste Entfernung zu Grunde zu legen.

Darüber hinaus erhalten Sie für die Erläuterung der Bestandsaufnahme beim Eigentümer einen Betrag von 100,- Euro.

Alle übrigen Nebenkosten sind im oben genannten Honorar enthalten.

**Anlage zum Leistungsprofil der RWE Power AG für die Bestandsaufnahme**

## Bestandsaufnahme für die Wertermittlung

Entsprechend den §§ 192 ff. Baugesetzbuch und der hierauf beruhenden Wertermittlungsordnung sowie den Wertermittlungsrichtlinien in der z.Zt. gültigen Fassung.

Objekt:

Aktenzeichen bei RWE Power:

PLZ, Ort:

Strasse, Hs-Nr.:

Eigentümer:

Telefon:

Fax:

Mobil:

Mail:

Inhalt

Blatt 0	Allgemeine Angaben, Grundstück, Eigentümer, Bewohner
Blatt 1.01	Zustand und Entwicklung von Grund und Boden
Blatt 1.02	Baubeschreibung
Blatt	Baubeschreibung
Blatt 1.03	Außenanlagen
Blatt 1.04	Berechnung der bebauten Grundstücksfläche
Blatt 1.05	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
Blatt 1.06	Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (BRI)
Blatt 1.07	Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (Fassung Nov. 1950)
Blatt 1.08	Berechnung der Wohn-/ Nutzflächen gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV von Nov. 2003)
Blatt 1.09	Zusammenfassung der Bestandsaufnahme
Anlage Aufmassbezeichnung M = 1:	, Blätter (max. DIN A3)
Anlage Lichtbilder,	Stück

Für die Richtigkeit der Bestandsaufnahme am

bestehend aus Blättern

, den

(Stempel, Unterschrift)

**Bestandsaufnahme**

**Blatt 0 Allgemeine Angaben, Grundstück, Eigentümer, Bewohner**

**0.1 Grundstück**

Ort  
Strasse

**0.10 Art der Nutzung**

bisher  
künftig

**0.11 Eigentümer**

Name  
Strasse  
PLZ, Ort

**0.12 Erbbauberechtigter**

Name  
Strasse  
PLZ, Ort

**0.13 Amtsgericht / Grundbuchamt**

Ort  
Grundbuch von  
Band  
Blatt

**0.14 Katasteramt / Vermessungsamt**

Ort

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>
<b>gesamt:</b>			

(bei weiteren Flurstücken bitte Zeilen einfügen)

**02. Bewohner des Anwesens**

Name	Vorname	geb.	Beruf	Telefon	Wohn- einheit	monatl. Miete in €

(bei weiteren Bewohnern bitte Zeilen anfügen)

**Bestandsaufnahme****Blatt 1.01 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden****1.011 Entwicklungszustand**

Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung

**1.012 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Tatsächliche Nutzung

Zulässige Nutzung

**1.013 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen****1.014 Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände****1.015 beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

Art der Strasse

Bürgersteig

Versorgungsleitungen

Entwässerung

**1.016 Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks**

Grundstücksgestalt

Oberfläche

Baugrund

**1.017 Lagemerkmale**

Baugebiet

Straßenfront (m)

Ortslage

Verkehrslage

Himmelsrichtung

benachbarte, störende Betriebe

Lagemerkmale (z.B. ruhige Nebenstrasse oder verkehrsreiche Hauptstrasse, Parkplatzsituation, o.ä.)

---

**Bestandsaufnahme****Blatt 1.02 Baubeschreibung**

Gebäude / Bauteil Pos.Nr. , Bezeichnung

**1.021 Nutzungsart**

Anzahl der abgeschlossenen Wohnungen:

 freistehend angebaut eingebaut

Geschoßzahl:

Das Gebäude ist zu % unterkellert.

**1.022 Baujahr** erbaut erweitert umgebaut**1.023 Rohbau**

Keller:

Fundamente:

Mauerwerk:

Decke:

Anzahl der Kellerräume:

Heizungskeller:

Heizöltank(s):

Luftschutzräume:

sonstige Installationen:

aufgehendes Gebäude:\*) nichtzutreffendes streichen

Mauern:

Fassade:

 Putz / Fugenglattstrich und Anstrich\*) Wärmedämmputz Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich mit / ohne Wärmedämmung\*) Verblendmauerwerk mit / ohne Wärmedämmung\*) Metallfassade mit / ohne Wärmedämmung\*) Vorhangfassade mit / ohne Wärmedämmung\*) Naturstein mit / ohne Wärmedämmung\*)

Decken: Holzbalkendecke / Stahlbetondecke / sonstiges:\*).....

Treppen:

Dach: Dachform:

- Dacheindeckung:  Betondachpfannen  
 Tondachpfannen  
 Schiefereindeckung  
 Metalleindeckung  
 Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung  
 Wärmedämmung, mittlerer / hoher Standard  
 keine Wärmedämmung  
 sonstiges:.....

### 1.024 Ausbau

- Sanitär: \_\_\_ Bäder mit WC (Anzahl)  
 \_\_\_ Bäder mit WC und Dusche / Badewanne (Anzahl)  
 Gäste-WC  
 Installationen:  auf Putz ,  unter Putz  
 sonstiges:.....

Innenwandbekleidung Nassräume:

- Ölfarbenanstrich  
 Fliesensockel -  bis 1,50 m -  bis 2,00 m -  raumhoch gefliest  
 Naturstein

Bodenbeläge Nassräume:  PVC,  Fliesen,  Naturstein,  sonstiges:.....

Sonstige Wandbekleidungen:

- Sonstige Bodenbeläge:  Holzdielen,  Nadelfilz,  Teppich,  PVC,  
 Linoleum,  Fliesen,  Parkett,  Laminat,  
 Betonwerkstein,  Naturstein,  sonstiges:.....

Deckenuntersichten:

Innentüren:

- Fenster:  Holz,  Kunststoff,  Aluminium  
 Einfachverglasung,  Isolierverglasung,  Wärmeschutzverglasung

Elektroinstallationen:

Gasleitungen:

Wasserleitungen:

Abwasserleitungen:

Elektroleitungen:  auf Putz,  unter Putz

Heizung:  Einzelöfen,  elektr. Nachtspeicher \_\_\_ Stk.  
 Zentralheizung mit Radiatoren,  Fußbodenheizung  
 Warmluftheizung,  Klimaanlage,  Solaranlage

Warmwasserbereitung:  zentral,  Einzelgeräte

Radio- /TV-Anschluss:

**1.025 Besondere Bauteile** (gem. DIN 277 <sup>1987</sup>)

**1.026 Baulicher Zustand**

Baumängel:

Bauschäden:

Wirtschaftliche Grundrisslösung:

Wirtschaftliche Geschoßhöhen

Geschoßhöhe KG (m):

Geschoßhöhe EG (m):

Geschoßhöhe OG (m):

Geschoßhöhe DG (m):

Geschoßhöhe (m):

**Bestandsaufnahme****Blatt 1.03 Außenanlagen****1.031 Entwässerungseinrichtungen**

Klärgrube(n) :

Beschreibung:

Abwasserrechtliche Erlaubnis liegt vor:  ja,  nein**1.032 Hausanschluss**

m Entwässerungsleitung; D =

Beschreibung:

**1.033 Versorgungsanlagen / Hausanschluss** Gas: Wasser: Strom:**1.034 Brunnen****1.035 Bodenbefestigung**

qm Beton cm stark

qm Asphalt

qm Pflaster aus

qm Platten

m Wegeeinfassung

**1.036 Einfriedungen****1.037 sonstige Außenanlagen (ohne Aufwuchs)**

**Bestandsaufnahme**

**Blatt 1.04 Berechnung der bebauten Grundstücksfläche**

Pos.	Gebäude / Gebäude- teil		qm

aufgestellt:  
geprüft:

**Blatt 1.05 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**

Pos.	Gebäude / Gebäude- teil		qm

aufgestellt:  
geprüft:

**Blatt 1.06 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (BRI)**

Pos.	Gebäude / Gebäude- teil		m <sup>3</sup>

aufgestellt:  
geprüft:

**Blatt 1.07 Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (Fassung Nov. 1950)**

Pos.	Gebäude / Gebäude- teil		m <sup>3</sup>

aufgestellt:  
geprüft:

**Blatt 1.08 Berechnung der Wohn-/ Nutzflächen nach Wohnflächenverordnung – WoFIV  
bzw. Nutzflächenberechnung nach DIN 277**

Pos.	Gebäude / Gebäude- teil		qm

aufgestellt:  
geprüft:

**Bestandsaufnahme****Blatt 1.09 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme****1.091 Allgemeine Angaben**

Gemarkung: Flur: Flurstück(e):

**1.092 Gebäude, allgemeine Daten**Baujahr: Fertighaus:  ja;  nein

Dachart: Flachdach – Pultdach - Satteldach - Walmdach \*)

Kellermauerwerk: Stahlbeton – Ziegel – Kalksandstein – Bims \*)

aufgehendes Mauerwerk: Stahlbeton – Ziegel – Kalksandstein - Bims \*)

Geschoßdecken: Holzbalkendecken – Betondecken \*)

Geschoßzahl Hauptgebäude: Straßenfront: m

Abbruchhöhe (OK Gelände – First): m

Abbruchtiefe (OKFF KG – OK Gelände): m

Nutzfläche: qm Wohnfläche: qm

Zimmerzahl: (Anzahl der Wohneinheiten mit entsprechender Zimmeranzahl, inkl. Küche)

\_\_\_ X 1 Raum; \_\_\_ X 2 Räume; \_\_\_ X 3 Räume; \_\_\_ X 4 Räume;

\_\_\_ X 5 Räume; \_\_\_ X 6 Räume; \_\_\_ X 7 Räume; \_\_\_ X 7 Räume und mehr

**1.093 Gebäude, Brutto-Rauminhalt (BRI) (nach DIN 277 / 1987)**

Lfd.Nr.	Gebäudebezeichnung	BRI in m <sup>3</sup>
	Wohn-/ Geschäftsgebäude mit Stahlbetondecke	
	Wohn-/ Geschäftsgebäude mit Holzbalkendecke	
	Wohn-/ Geschäftsgebäude Fachwerkkonstruktion	
	Fertigteilhaus (ohne Keller)	
	Keller eines Fertigteilhauses	
	Stallgebäude, Schuppen, Nebengebäude in Massivbauweise, o.ä.	
	Garage (Massivbauweise)	
	Holzschuppen, Carport, Blechgarage, Baracke, Remise, Unter- stand, etc.	
	Scheune	
	Feldscheune	
	Keller- und Schutzräume (wenn nicht von Gebäuden überbaut)	
	Halle	
	Glasgewächshaus	
	Summe BRI:	

\*) nichtzutreffendes streichen

**1.094 Sondereinbauten**Heizungsanlage:  Gas;  Oel;  Elektro (Nachtspeicher) \_\_\_\_\_ Stück

Sonstiges:

**1.095 Flächenräumung**

Grundstücksgröße: qm

überbaute Grundstücksfläche: - qm

Bodenbefestigung (Gehwegplatten, Pflaster ohne Betonunterbau): qm

Bodenbefestigung (Beton und Asphalt): - qm

**Summe Flächenräumung:** \_\_\_\_\_ **qm****1.096 Verfüllung** (Keller, Klärgruben, Kelleraußentreppen, Schwimmbad, etc.)Grundfläche (qm) X Höhe bis OK Gelände (ohne Bodenplatte) = m<sup>3</sup> x FaktorFaktoren:  1,1250 (Reihenmittelhaus) 1,1875 (Reihenendhaus, Doppelhaushälfte) 1,2500 (freistehendes Gebäude) = m<sup>3</sup>(Grundstücksgröße – Summe Flächenräumung) X 0,3 (1.095) = + \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>**Summe Verfüllung:** = \_\_\_\_\_ **m<sup>3</sup>****1.097 Außenanlagen**Ziegelmauerwerk: m<sup>3</sup>Betonmauerwerk (keine Flächen) m<sup>3</sup>

Zaun: m

Asbestzementplatten, etc: qm

Kanalleitungen (nicht von Gebäuden überdeckte Leitungen): m

Klärgruben: Inhalt m<sup>3</sup>, umbauter Raum: m<sup>3</sup>

Brunnen: Stück, Tiefe m

Erdtank: Stück, Inhalt m<sup>3</sup>

### Leistungsprofil der RWE Power AG für die Wertermittlung

Pos.	L.-Nr.	Bezeichnung
10		Wertermittlungen
		<p>Die Entschädigungsverpflichtung unserer Gesellschaft bemisst sich gemäß § 85 Bundesberggesetz (BBergG) nach dem Verkehrswert. Dieser ist nach § 85 Abs. 3 BBergG in Anwendung der auf der Basis des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften zu ermitteln. Demnach sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes der umzusiedelnden Anwesen die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertV) sowie die Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR) in der derzeit gültigen Fassung, jeweils herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen anzuwenden.</p> <p>Aufgrund der dort genannten Verfahren, Regeln und Vorschriften ermitteln Sie bei Ein- und Zweifamilienhäusern den Sachwert, bei reinen Mietobjekten den Sach- und Ertragswert sowie bei gewerblichen Anwesen den Ertragswert des betreffenden Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen sowie sonstiger Anlagen (z.B. besonderer Aufwuchs).</p> <p>Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sind in jedem Fall die NHK 2000 zu verwenden. Die Regionalfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg sind zu berücksichtigen.</p> <p>Wir bitten Sie zu beachten, dass die Außenanlagen nicht pauschal, sondern detailliert zu bewerten sind. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzsteuer im Baupreis der Gebäude gemäß NHK enthalten ist, während bei den Außenanlagen aus Gründen der Vergleichbarkeit Nettopreise anzusetzen sind, denen die Umsatzsteuer zugeschlagen wird.</p> <p>Aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren ist der Verkehrswert abzuleiten.</p> <p>Ihrem Gutachten fügen Sie einen ausführlichen Erläuterungsbericht bei, in welchem Sie insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Wahl des Wertermittlungsverfahrens</li> <li>• die Herleitung des Bodenwertes</li> <li>• die Ermittlung der Wertansätze für die Aufbauten und Außenanlagen (insbesondere die verwendeten Einheitspreise, die Baunebenkosten, das fiktive Baujahr, den Modernisierungsgrad, Wertminderung wegen Alters, Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderung etc.) sowie für die sonstige Anlagen</li> <li>• die Ableitung des Verkehrswertes (Sollte im Einzelfall Aufwuchs verkehrswertrelevant sein, so ist dies ggf. unter Heranziehung von Vergleichsfällen zu begründen und der Anteil am Verkehrswert eindeutig zu quantifizieren)</li> </ul> <p>erläutern und begründen.</p> <p>Sollte im Einzelfall zu besonderen Fragestellungen aus Ihrer Sicht die Hinzuziehung weiterer Fachmeinungen erforderlich sein, ist dies mit RWE Power abzustimmen.</p> <p>Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.</p> <p>Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.</p>

---

	<p>Zur Anpassung Ihrer Basiswerte auf den Wertermittlungsstichtag ist der vom statistischen Landesamt veröffentlichte Baupreisindex Basis 2000 = 100 einheitlich zu verwenden.</p> <p>Die Wertermittlung ist in 3-facher Ausfertigung anzufertigen. Hiervon ist ein Exemplar für Ihre Akten bestimmt. Wir weisen darauf hin, dass Sie verpflichtet sind, die ermittelten Werte und Angaben vertraulich zu behandeln. Das Gutachten ist ausschließlich an RWE Power zu übergeben.</p>
--	--

## Honorar

Die Vergütung Ihrer Leistungen erfolgt in Anlehnung an § 34 Abs. 1 HOAI oberste Schwierigkeitsstufe. Sonstige Nebenkosten, außer Fahrtkosten und Fotografien sind im Honorar enthalten.

Die für die Honorarermittlung erforderlichen Werte ergeben sich aus der Summe der aufindizierten Herstellungswerte der Gebäude, der Außenanlagen einschließlich Umsatzsteuer sowie dem Bodenwert.

Das Honorar für die Erstellung einer Wertermittlung beträgt insgesamt 55 % der obersten Schwierigkeitsstufe nach § 34 Abs. 1 HOAI. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

Wertermittlung (Sachwert und Ertragswert): 45 %  
Erläuterungsbericht zur Wertermittlung: 10 %

Sollte es im Einzelfall erforderlich werden, zusätzlich zu den in der Bestandsaufnahme enthaltenen Fotografien weitere Fotografien anzufertigen, so vergüten wir Ihnen für die eingereichten Fotografien pro farbiger DIN A 4 Seite (mind. 2 Fotos pro Seite) 2,00 EURO (Die Kosten für Abzüge zur Archivierung in Ihrem Hause werden nicht vergütet). Damit sind alle in diesem Zusammenhang stehenden Aufwendungen abgegolten.

Die Fahrtkosten einschließlich anteiligen Zeitaufwands werden je Anwesen pauschal mit 85,00 Euro vergütet.

Sofern Sie auf unsere besondere Anweisung die Ihnen übergebenen Bestandsaufnahmen prüfen bzw. ergänzen oder in Ausnahmefällen zur Sachaufklärung an Verhandlungen teilnehmen, vergüten wir Ihnen den Zeitaufwand mit 68,00 Euro/Stunde für den Auftragnehmer, mit 40,00 Euro/Stunde für den technischen und mit 35,00 Euro/Stunde für den kaufmännischen Mitarbeiter.

Die vorgenannten Honorarsätze und Vergütungen verstehen sich ausschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Alle übrigen Nebenkosten sind im oben genannten Honorar enthalten.

Zahlungen leisten wir nach Eingang und Prüfung des Gutachtens und der Rechnung zum nächstmöglichen Termin netto. Im übrigen verweisen wir auf § 8 HOAI sowie § 634 ff BGB.

---

Vertrag vom 11. Mai 1977 mit Ergänzung  
vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag)  
zwischen dem Land NW und der Rheinbraun AG

---

Hambach-Vertrag (vom 11.05.1977)

Zwischen  
dem Land Nordrhein-Westfalen  
- nachstehend „Land“ genannt -  
vertreten durch den Ministerpräsidenten

u n d

der Rheinische Braunkohlenwerke AG  
5000 Köln 41, Stüttgenweg 2  
- nachstehend „Rheinbraun“ genannt -

wird im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Braunkohlentagebau „Hambach“ und dem dieserhalb dem Ministerpräsidenten zur Verbindlichkeitserklärung vorliegenden Teilplan 12/1 - Hambach - Abbau- und Außenkippenfläche des Tagebaues Hambach des Gesamtplanes für das Rheinische Braunkohlengebiet – nachstehend „Teilplan 12/1 – Hambach“ – genannt auf Anregung des Landes folgende Vereinbarung getroffen:

I.

Rheinbraun verpflichtet sich gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen,

die in der 57. Sitzung des Braunkohlenausschusses am 16./17. Dezember 1976 beschlossenen Richtlinien zum Teilplan 12/1 – Hambach – (Anlage 6 des amtlichen Protokolls),

die von ihr in der gleichen Sitzung abgegebenen Absichtserklärungen (Anlage A zu diesem Vertrag)

sowie die von ihr bei den Vertragsverhandlungen mit der Landesregierung abgegebenen Zusatzserklärungen (Anlage B)

bei der Aufstellung ihrer bergbaulichen Betriebspläne, bei Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren sowie bei sonstigen Planungen zu beachten.

Die beigefügten gemeinsamen Protokollnotizen (Anlage C) sind Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung.

---

Vertrag vom 11. Mai 1977 mit Ergänzung  
vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag)  
zwischen dem Land NW und der Rheinbraun AG

---

II.

(ist entfallen aufgrund der Vereinbarung zur Änderung der Härteausgleichsregelung vom 10. Februar 1982, im Anschluss abgedruckt.)

---

Vertrag vom 11. Mai 1977 mit Ergänzung  
vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag)  
zwischen dem Land NW und der Rheinbraun AG

---

III.

Die hoheitlichen Befugnisse des Landes und die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen von Rheinbraun werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

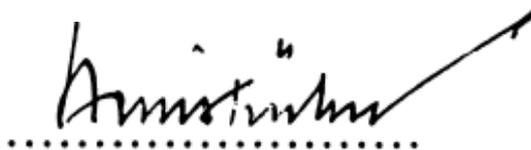
Durch diese Vereinbarungen werden keine Rechte Dritter begründet.

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Köln.

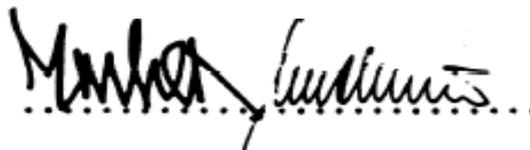
Dieser Vertrag ist in zwei Originalen gefertigt.

Für das  
Land Nordrhein-Westfalen



.....

Rheinische Braunkohlenwerke  
Aktiengesellschaft



.....

11. Mai 1977

---

Vertrag vom 11. Mai 1977 mit Ergänzung  
vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag)  
zwischen dem Land NW und der Rheinbraun AG

---

## Anlage A

A b s i c h t s e r k l ä r u n g  
der Rheinische Braunkohlenwerke AG  
zum Teilplan 12/1 – Hambach –

**1. Immissionen (in der Anfangsphase)**

„Zur Verringerung von Immissionen erklärt die Rheinische Braunkohlenwerke AG ihre Bereitschaft, die Bandstraßen, die in der Anfangsphase des Tagebaues Hambach auf dem Gelände aufgebaut werden, in einem Mindestabstand zur westlichen Abbaugrenze von 350 m zu verlegen und zu betreiben. Beim Baggern der westlichen Randböschung wird die Bandstraße ca. 25 m unter Gelände liegen bei Verminderung des oben genannten Abstandes.“

**2. Landwirtschaft**

Landwirtschaftliche Umsiedlung:

„In der Erkenntnis der Bedeutung die den landwirtschaftlichen Betrieben in der Köln-Aachener-Bucht zukommt, ist die Rheinische Braunkohlenwerke AG bereit, solche landwirtschaftlichen Betriebe, deren Betriebsflächen ganz oder zum größten Teil im Abbaubereich von bergbaulichen Maßnahmen in Anspruch genommen werden, auf Wunsch wie bisher umzusiedeln. Als Ersatz für die Eigentumsflächen wird sich Rheinbraun dabei nach wie vor intensiv um die Zurverfügungstellung anderer landwirtschaftlicher Flächen, sowohl auf rekultiviertem Gelände als auch durch Zukauf in anderen Regionen, an Stelle einer Geldentschädigung bemühen.“

Bereitstellung von Pachtland:

„In der Erkenntnis der Bedeutung, die der hohe Pachtlandanteil für die landwirtschaftlichen Betriebe der Köln-Aachener Bucht hat, ist die Rheinische Braunkohlenwerke AG bereit, sich bei ihren Umsiedlungsmaßnahmen nach wie vor intensiv um eine Verlegung des Pachtlandes an den neuen Standort des Umsiedlers zu bemühen. Vorzugsweise gilt dies für das verpachtete Grundeigentum solcher Personen und Institutionen (Gemeinden, Kirchen, Stiftungen etc.) bei denen eine langfristige Verpachtung an den Umsiedler nach den Erfahrungen zu erwarten ist. Soweit die Rheinische Braunkohlenwerke AG über geeignete eigene Grundstücke verfügt, die nicht für einen Eigentumstausch oder betriebliche Zwecke benötigt werden, sollen diese dem Umsiedler als Ersatzpachtland zur Verfügung gestellt werden.“

---

Vertrag vom 11. Mai 1977 mit Ergänzung  
vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag)  
zwischen dem Land NW und der Rheinbraun AG

---

Wenn in absehbarer Zeit kein Ersatzpachtland zu beschaffen ist, wird die Rheinische Braunkohlenwerke AG für das durch ihre betrieblichen Maßnahmen verlorengelassene Pachtland dem Pächter eine angemessene, den ortsüblichen Bedingungen entsprechende Geldentschädigung zahlen.

Vorstehende Verfahrensgrundsätze sollen sowohl bei der Umsiedlung ganzer landwirtschaftlicher Betriebe als auch bei den sogenannten „Tagebaurandbetrieben“ Beachtung finden.“

Durchschneidungsschäden:

„Die Rheinischen Braunkohlenwerke AG erklärt ihre Bereitschaft, bei der Regulierung der durch den Bau der Hambachbahn sowie der durch den Bau der Bandstraßen Hambach-Fortuna verursachten Durchschneidungsschäden innerhalb und außerhalb des Teilplanes 12/1 – Hambach – soweit die Schäden nicht durch ein Flurbereinigungsverfahren oder einen freiwilligen Flächenaustausch gänzlich vermieden werden - die Bestimmungen und Richtlinien anzuwenden, die auch für unmittelbar vom Abbau betroffene landwirtschaftliche Grundstücke gelten, und so Entschädigung im Sinne des Allgemeinen Berggesetzes zu leisten.“

**3. Lärmschutz an der Kohlenbahn und landschaftsgerechte Gestaltung des Kohlenbahndammes**

„Sofern der Straßenbaulastträger der B 477 n aufgrund von Gesetzen oder Richtlinien nicht ohnehin entsprechende Lärmschutzmaßnahmen durchführt, erklärt die Rheinische Braunkohlenwerke AG ihre Bereitschaft, nördlich der gebündelten Verkehrsstraße im Bereich der Dammlage die für die Hambachbahn dort erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen in der gleichen Höhe wie auf der südlichen Seite auszuführen.

Die Rheinische Braunkohlenwerke AG erklärt ihre Bereitschaft, den Damm der Hambachbahn im Gebiet der Erftaue landschaftsgerecht zu gestalten und die dazu erforderliche Planung mit den betroffenen öffentlichen Stellen der Stadt Bergheim, des Erftkreises und des Regierungspräsidenten in Köln abzustimmen.“

---

Vertrag vom 11. Mai 1977 mit Ergänzung  
vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag)  
zwischen dem Land NW und der Rheinbraun AG

---

Anlage A

**4. Regelung in Bergschadensfällen:**

„Zu weiteren Erleichterung der Beweislast werden in Abstimmung mit dem Eigentümer eines beschädigten Anwesens die erforderlichen Messungsbeobachtungen unter der Dienstaufsicht eines behördlich konzessionierten Markscheiders durchgeführt.

Sämtliche an beschädigten Anwesen ermittelten Messungsergebnisse werden dem Eigentümer oder einem von ihm Beauftragten lückenlos bei der Rheinischen Braunkohlenwerke AG zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Die Kosten aller vorgenannten Untersuchungen werden in vollem Umfange allein von der Rheinischen Braunkohlenwerke AG getragen.“

Z u s a t z e r k l ä r u n g  
der Rheinische Braunkohlenwerke AG  
zum Teilplan 12/1 - Hambach

Anlage B

Rheinbraun erklärt sich - im Rahmen ihrer Befugnisse - zur Verwirklichung folgender Maßnahmen bereit:

1. Umsiedlung
  - a) Die Anwesen in der Restortslage von Lich-Steinstraß (außerhalb der Abbaugrenze und der Sicherheitslinie) werden, soweit es von den Betroffenen gewünscht wird, umgesiedelt.
  - b) Rheinbraun wird darauf hinwirken, dass die Versorgungsträger ihrer Ver- und Entsorgungspflicht für die verbleibenden Anwesen nachkommen können.
  - c) Soweit die aus Licht-Steinstraß Umzusiedelnden in der Ortslage Möhnenwinkel (Stadt Jülich) angesiedelt zu werden wünschen, werden die Vertragspartner - im Rahmen ihrer Befugnisse - auf eine Lösung hinwirken, die praktisch einem - u.U. noch aufzustellenden - Teilplan 12/2 gleichkommt. Dieserhalb verpflichtet sich Rheinbraun, die ihr gehörenden Grundstücke in Möhnenwinkel für die Umsiedlung der Bürger von Lich-Steinstraß zu angemessenen Bedingungen bereitzustellen.

## 2. Erholung

Rheinbraun wird sich am Ausbau der am Westrand des Tagebaues bestehenden Erholungsgebiete, der durch die Gemeinden in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidenten und dem Kreis Düren im Rahmen eines Landschaftsplanes erfolgen soll beteiligen.

---

Vertrag vom 11. Mai 1977 mit Ergänzung  
vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag)  
zwischen dem Land NW und der Rheinbraun AG

---

Gemeinsame Protokollnotizen  
zum Vertrag zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der  
Rheinischen Braunkohlenwerke AG

Anlage C

Zu dem Vertrag zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Rheinischen Braunkohlenwerke AG vom 11.5.1977 werden von den Vertragspartnern folgende Erläuterungen und Hinweise gegeben:

Gemäß Ziffer 1 des Vertrages verpflichtet sich der Bergbautreibende zur Beachtung der Richtlinien des Braunkohlenausschusses sowie der Absichtserklärungen und Zusatzerklärungen, die dem Vertrag als Anlage beigelegt sind.

Die Absichtserklärungen und die Zusatzerklärungen sind sämtlich an den Bergbautreibenden als Adressaten der in ihnen festgelegten Verpflichtungen gerichtet.

Die Richtlinien des Braunkohlenausschusses sind demgegenüber hinsichtlich der Festlegung des Adressaten unterschiedlich gestaltet. Im einzelnen können dazu folgende Unterscheidungen gemacht werden:

1. Teilweise wird der Bergbautreibende als Adressat ausdrücklich aufgeführt, so dass ihm in diesen Fällen die Kostentragung obliegt (vgl. 2.3, Satz 1; 7,4).
2. Andere Richtlinien legen den Adressaten nicht ausdrücklich fest (vgl. etwa 2.4, Satz 2; 11 Abs. 2; 7,5; 7,6). Anhand der für die jeweilige Richtlinie einschlägigen gesetzlichen Regelung ist indessen eindeutig zu ermitteln, durch wen die entsprechende Verpflichtung zu erfüllen ist.  
In einer Vielzahl von Richtlinien sind die dort festgelegten Planungsziele über den Betriebsplan zu verwirklichen. Insoweit ergibt sich aus den Bestimmungen des allgemeinen Berggesetzes für die Preußischen Staaten eindeutig auch eine Kostenpflicht des Bergbautreibenden (vgl. etwa Nr. 4.4, 4.6).
3. Weiterhin wurde folgendes klargestellt:

In Ziffer 7.2 der Richtlinien verpflichtet sich Rheinbraun zum Schutz der Allgemeinheit oder der Nachbarschaft vor Immissionen aus dem Tagebau und seinen Nebenanlagen, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen rechtzeitig geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei sind insbesondere §§ 22 ff Bundesimmissionsschutzgesetz und die Richtlinien des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen zum Schutz der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit vor Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Immissionen aus Tagebauen vom 7.5.1974 (veröffentlicht im Sammelblatt des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen, Ziffer 19.6 II 7-A 2.25), einzuhalten.

---

Vertrag vom 11. Mai 1977 mit Ergänzung  
vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag)  
zwischen dem Land NW und der Rheinbraun AG

---

(Anlagen D zum Vertrag Land Nordrhein-Westfalen ./ Rheinbraun vom 11.05.1977 sind entfallen aufgrund der Vereinbarung zur Änderung der Härteausgleichsregelung vom 10. Februar 1982.)

---

Vertrag vom 11. Mai 1977 mit Ergänzung  
vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag)  
zwischen dem Land NW und der Rheinbraun AG

---

**Vereinbarung**

(vom 10. Februar 1982)

zur Änderung der Härteausgleichsregelung  
zwischen

dem Land Nordrhein-Westfalen  
- nachstehend „Land“ genannt -  
vertreten durch den Minister für Landes- und Stadtentwicklung

u n d

der Rheinische Braunkohlenwerke Aktiengesellschaft  
5000 Köln 41, Stüttgenweg 2  
- nachstehend „Rheinbraun“ genannt -

In Abänderung des gemeinsamen Vertrages vom 11.05.1977 wird vereinbart, Ziffer II wie folgt zu fassen:

II.

Bezüglich der von Rheinbraun im Zusammenhang mit Umsiedlungsmaßnahmen zu erbringenden Leistungen werden folgende Vereinbarungen getroffen:

1. Rheinbraun verpflichtet sich, hinsichtlich der auf gesetzlichen Bestimmungen beruhenden Entschädigungsverpflichtungen ihre bisherige Entschädigungspraxis fortzusetzen.
2. Zusätzlich zu den Leistungen nach Ziffer 1 wird Rheinbraun zur Förderung von Umsiedlern Finanzierungshilfen gewähren, um sie in die Lage zu versetzen, Ersatzraum zur familiengerechten Unterbringung nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen zu schaffen.

---

Vertrag vom 11. Mai 1977 mit Ergänzung  
vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag)  
zwischen dem Land NW und der Rheinbraun AG

---

3. Die Finanzierungshilfen sollen in sinngemäßer Anlehnung an Nrn. 1, 2.1, 2.2, 2.3 bis 2.34 einschließlich und 3.2 der Förderungsbestimmungen für die Schaffung von Ersatzwohnraum für Räumungsbetroffene – EFB 1979 – SMBl. 23725 in der jeweils gültigen Fassung gewährt werden mit der Maßgabe, dass
  - bei der Förderung der Umsiedler des räumungsbetroffenen Anwesens sämtliche auf das Räumungsobjekt bezogenen Leistungen Rheinbrauns im Rahmen der EFB-Berechnungsmodalitäten voll angerechnet werde;
  - der Umsiedler auf dem Räumungsobjekt vorhandene, der Kreditsicherung dienende Belastungen auf das Ersatzobjekt umschuldet, wobei die sich hieraus ergebenden Zins- und Tilgungsbelastungen nicht auf die zumutbare Eigenbelastung nach EFB 1979 angerechnet werden;
  - unbeschadet der Vereinbarung zu Ziffer 9 nur Personen gefördert werden, die Eigentum an Häusern oder Wohnungen im Umsiedlungsort hatten;
  - in den Fällen der Nr. 2.14 die Förderhöhe für die Ersatzmietwohnung den Betrag nicht überschreiten darf, den der Eigentümer im Falle der Durchführung einer Eigentumsmaßnahme durch ihn selbst erhalten hätte;
  - eine Förderung in den Fällen der Nr. 2.24 nur in besonders begründeten Ausnahmefällen in Betracht kommt, wobei hinsichtlich der Wohnungsgröße und damit der Bemessung des Darlehens Nr. 2.265 und hinsichtlich der Ausstattung der Wohnung als Begrenzung nach oben Nr. 2 der Anlage zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1979 – WFB 1979 – (SMBl. 2370) anzuwenden sind.
4. Ausnahmsweise wird Umsiedlern ein Härteausgleich gewährt, wenn im Einzelfall persönliche und soziale Härten unter Abwägung aller Umstände einen billigen Ausgleich erfordern. Durch Gewährung dieses Härteausgleiches sollen wirtschaftliche Nachteile vermieden oder ausgeglichen werden, die für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich eine besondere, unbillige Härte bedeuten und für die eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und die auch nicht durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden.
5. Umsiedler im Sinne dieser Vereinbarung sind Eigentümer (im Sinne der Ziffern II 4 und II 9 auch Nutzungsberechtigte) von im rheinischen Braunkohlenrevier gelegenen Anwesen sowie von Betriebsräumen des Kleingewerbes oder freier Berufe, die wegen bergbaulicher Maßnahmen Rheinbrauns von dieser erworben oder umgesiedelt werden müssen, und zwar im zeitlichen Zusammenhang mit geschlossenen Umsiedlungen, unabhängig davon, ob der Umsiedler in den festgelegten Umsiedlungsstandort zieht. Der Beginn der geschlossenen Umsiedlung hängt von den Gegebenheiten bei der jeweiligen Umsiedlung ab und kann nicht allgemeingültig im voraus festgelegt werden.

---

Vertrag vom 11. Mai 1977 mit Ergänzung  
vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag)  
zwischen dem Land NW und der Rheinbraun AG

---

6. Der Regierungspräsident Köln kann in besonders begründeten Ausnahmefällen die erforderliche Auskunftserteilung verlangen, die notwendig ist, um die sachgerechte Handhabung nach Abschnitt II 3 dieses Vertrages überprüfen zu können.
7. Die Entscheidung über die Gewährung des Härteausgleichs nach Ziffer 4 obliegt einer beim Regierungspräsidenten Köln einzurichtenden Stelle, die mit 3 Personen besetzt wird. Die Stelle setzt sich zusammen aus einem Vertreter aller im Plangebiet gelegenen Gemeinden, einem Vertreter des Landes und einem Vertreter des Bergbautreibenden. Die Entscheidung dieser Stelle werden einstimmig gefasst.
8. Rheinbraun erkennt die auf der Grundlage dieses Vertrages und nach dessen Maßgabe getroffenen Entscheidungen der Härteausgleichsstelle beim Regierungspräsidenten Köln (Ziffer 7) als verbindlich an.
9. Aus dem Bestreben, eine möglichst geschlossene Umsiedlung zu erreichen, ist Rheinbraun auch künftig bereit, durch geeignete Maßnahmen dazu beizutragen, dass auch Mietern angemessener Ersatz-Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Soweit durch den Eigentümer eines Umsiedlungsanwesens ein Ersatzwesen nicht errichtet wird, schließt dies z.B. auch Eigentumsförderungsmaßnahmen für Mieter in einem Umfang ein, wie sie der Eigentümer bei Errichtung eines Ersatzanwesens erhalten hätte.
10. Rheinbraun wird unmittelbar nach Abschluss dieses Vertrages schriftlich die allgemeinen Vorstellungen darlegen, wie nachteilige Auswirkungen und soziale Härten bei Umsiedlungen in Abbaugebieten möglichst vermieden oder gemindert werden können.

Rheinbraun wird rechtzeitig eine Zusammenstellung der konkret erforderlichen Maßnahmen nach Absatz 1 ausarbeiten und auf dem laufenden halten.

11. Die vorstehend unter Nr. 1-10 getroffenen Vereinbarungen gelten auf die Dauer von 5 Jahren; sie verlängern sich jeweils um 2 Jahre, es sein denn, sie werden 6 Monate vor Ablauf gekündigt.  
Im Falle der Änderung der EFB 79 können die Parteien in ergänzende Vertragsverhandlungen eintreten. Sollte dies nicht zu einem Ergebnis führe, kann die Vereinbarung mit einer Frist von 6 Monaten aufgekündigt werden.

Für das  
Land Nordrhein-Westfalen

Rheinische Braunkohlenwerke  
Aktiengesellschaft

Der Minister für  
Landes- und Stadtentwicklung

---

**Förderbestimmungen  
für die Beschaffung von  
Ersatzraum für Räumungsbetroffene - EFB 79 -**

RdErl. d. Innenministers v. 14.5.1979 - V I A 4 - 4.191 - 200/79

**1** Zweck der Maßnahme und allgemeine Grundsätze

**1.1** Beim Neu-, Um- oder Ausbau von Straßen und Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs ist häufig die Inanspruchnahme von Wohnraum und Betriebsräumen des Kleingewerbes oder freier Berufe unvermeidlich. Die hiervon Betroffenen sind vielfach auch bei Einsatz des für das Räumungsobjekt erzielten Verkaufserlöses nicht in der Lage, sich und gegebenenfalls ihren Mietern Ersatzraum zu angemessenen Bedingungen zu beschaffen. Zur Mitfinanzierung solchen Ersatzraums können Bundes- oder Landesmittel nach Maßgabe dieser Bestimmungen gewährt werden.

**1.2** Die vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erlassenen und als Anlage abgedruckten Richtlinien für die Beschaffung von Ersatzwohnraum für Räumungsbetroffene vom 25.1.1963 in der Fassung vom 23.12.1978 (Gemeinsames Ministerialblatt 1979, S. 46) sind maßgeblich, soweit sich nicht aus diesen Bestimmungen etwas anderes ergibt.

**1.3** Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 – WFB 1984 – (RdErl. v. vom 16.3.1984 – SMBl. NW. 2370 -) in der jeweils geltenden Fassung sind anzuwenden, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist.

**1.4** Zur Förderung der Ersatzraumbeschaffung sind ausschließlich die in diesen Richtlinien aufgeführten Finanzierungshilfen (Baudarlehen) bestimmt. Weder anstelle noch zusätzlich zu dieser Förderung können Mittel des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch genommen werden (Nummer 1.46 WFB 1984).

**1.5** Das nach diesen Bestimmungen für alle Wohnungen eines Gebäudes ermittelte Baudarlehen ist auf volle hundert Euro aufzurunden. Im Falle einer Verminderung der Gesamtkosten sind – abweichend von Nummer 9.8 WFB 1984 – die Bundesmittel in Höhe der Kosteneinsparungen zu kürzen.

**1.6** Enthält das im Rahmen der Ersatzraumbeschaffung zu errichtende Gebäude oder die Wirtschaftseinheit neben dem Wohnraum, für den die Wirtschaftlichkeitsberechnung/Lastenberechnung aufgrund der Förderung mit öffentlichen und/oder nicht-öffentlichen Mitteln aufzustellen ist, noch anderen Wohn- und/oder Gewerberaum, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung/Lastenberechnung nach Maßgabe von §§ 32 ff. II. BV als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung/Teillastenberechnung aufzustellen (§ 2 Abs. 4 II. BV); hierbei ist auch zwischen gefördertem und nicht gefördertem Gewerberaum zu unterscheiden. Für die Ermittlung des Förderungsbetrages einer Bauherrenwohnung ist eine gesonderte Berechnung mit der Maßgabe aufzustellen, dass bei der Aufstellung der Aufwendungen anstelle der Eigenkapitalzinsen und der Abschreibung die Tilgungskosten der Fremdmittel anzusetzen sind. Nummer 1.7 gilt entsprechend.

**1.7** Die Förderung eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung ist ausgeschlossen, wenn die Mindestbelastung (Nummern 2.164 oder 2.263) deshalb überschritten wird, weil die ansetzbare Belastung aus dem Kapitaldienst (§ 40 d. II. BV) die Bedingungen für Fremdkapitalkosten marktüblicher I. Hypotheken übersteigt. Die Förderung eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung ist unzulässig, wenn sie trotz Einhaltung der Einkommensgrenze offensichtlich ungerechtfertigt wäre (Nummer 5.82 WFB 1984), weil nach Einsatz des von dem Räumungsbetroffenen als Förderungsvoraussetzung einzubeziehenden Entschädigungs-

betrages (II A 2 der Bundesrichtlinien in Verbindung mit Nummer 2.14) und nach Inanspruchnahme des eigenen Vermögens eine eigene Wohnraumversorgung zu tragbarer Belastung auch ohne staatliche Subvention möglich wäre.

**1.8** Gehörte das räumungsbetroffene Grundstück mehreren Miteigentümern gemeinschaftlich (Miteigentümergeinschaft), wird jedoch das Ersatzbauvorhaben nur von einem Teil der Miteigentümer durchgeführt, so beschränkt sich der von dem Räumungsbetroffenen als Förderungsvoraussetzung einzusetzende Entschädigungsbetrag (II A 2 der Bundesrichtlinien in Verbindung mit Nummer 2.14) auf den Teil der Entschädigung, der auf den bauwilligen Miteigentümer entfallen ist. Wird eine Miteigentümergeinschaft nach Durchführung der Ersatzbaumaßnahme aufgelöst oder scheiden aus dem (räumungsverdrängten) Familienverband im Zuge des Umzuges ein oder mehrere Familienmitglieder aus, so hat dies keinen Einfluss auf die Höhe der einzusetzenden Entschädigungssumme.

**1.9** Übersteigt der zur Finanzierung des Ersatzobjektes einzusetzende Verkaufserlös (II A 2 der Bundesrichtlinien) und das öffentliche oder nichtöffentliche Baudarlehen den Betrag der Herstellungs- oder Erwerbskosten, so ist das Baudarlehen entsprechend zu kürzen.

## **2** Ersatzraumbeschaffung im Zuge von Straßenbaumaßnahmen des Bundes

**2.1** Einsatz der Bundesmittel als öffentliche Mittel für die Förderung von Wohnraum.

**2.11** Es können gefördert werden die Errichtung von Familienheimen, Eigentumswohnungen, Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie der Ersterwerb von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen.

**2.12** Die zulässige Größe von Hauptwohnungen in Familienheimen und Eigentumswohnungen richtet sich nach § 39 II. WoBauG und beträgt 130 bzw. 120 Quadratmeter gegebenenfalls zuzüglich Bauherrenraum von 20 Quadratmeter Größe (§ 6 Abs. 2 WoBindG), wenn zum Familienhaushalt 5 Personen gehören. Die zulässige Wohnfläche erhöht sich um 20 Quadratmeter für jede weitere zum Familienhaushalt gehörende Person; sie verringert sich entsprechend, wenn dem Familienhaushalt weniger als 5 Personen angehören. Die zulässige Größe von Miet- und Genossenschaftswohnungen richtet sich nach Nummer 2.12 WFB 1984. Werden die vorgenannten Wohnflächengrenzen überschritten, so kommt nur eine Bewilligung von Bundesmitteln in der Form nicht-öffentlicher Mittel in Betracht (Nummer 2.2).

**2.13** Im Hinblick auf die günstigere Förderung mit Baudarlehen (ohne degressive Aufwandssubventionen) ist abweichend von Nummer 2.242 Sätze 1 und 2 WFB 1984 eine Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen nur zulässig, wenn die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebende Miete ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen (§§ 20 ff NMV 1970 in der jeweils geltenden Fassung) nicht höher ist als

- a) 2,66 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden unter 100 000 Einwohnern,
- b) 2,76 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden mit 100 000 bis 500 000 Einwohnern und
- c) 2,86 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden mit über 500 000 Einwohnern. In der der Bewilligung zugrunde liegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung ist zur Einhaltung der Höchstdurchschnittsmiete neben dem Verzicht nach Nummer 2.245 WFB 1984 ein weiterer Verzicht auf den Ansatz laufender Aufwendungen in Höhe von bis zu 0,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat zulässig.

**2.14** Führt der Eigentümer eines räumungsbetroffenen Grundstücks selbst kein Ersatzbauvorhaben durch, so soll eine Ersatzmietwohnung für ihn in der Regel nur dann gefördert werden, wenn er mindestens 25 v.H. des Verkaufserlöses bzw. der Entschädigung für die von ihm

aufgegebene Wohnung als Finanzierungsbeitrag bereitstellt. Bis zur Höhe dieses Mindestbeitrages ist der Finanzierungsbeitrag als zinslose Mietvorauszahlung zu gewähren.

**2.15** Eine Bauherrenwohnung darf abweichend von Nummer 1.1 Satz 4 WFB 1984 nur dann gefördert werden, wenn der Bauherr selbst Räumungsbetroffener ist und zum begünstigten Personenkreis gehört.

**2.16 Für das Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln gelten folgende Bemessungsgrundlagen:**

**2.161** Als Finanzierungshilfe können Baudarlehen mit folgenden Höchstbeträgen gewährt werden:

- a) bei Miet- und Genossenschaftswohnungen einschließlich zweiter Wohnungen in Familienheimen 751 Euro je Quadratmeter anrechenbarer Wohnfläche,
- b) bei Hauptwohnungen in Familienheimen sowie eigengenutzten Eigentumswohnungen 766 Euro je Quadratmeter anrechenbarer Wohnfläche,
- c) bei Hauptwohnungen in Familienheimen in der Form der Kleinsiedlung 797 Euro je Quadratmeter anrechenbarer Wohnfläche.

**2.162** Zusätzlich zu den Darlehenssätzen in Nummer

**2.161** Buchstaben b) und c) kann ein im Bewilligungsbescheid besonders auszuweisendes Familienzusatzdarlehen nach § 45 II. WoBauG und – soweit die Voraussetzungen vorliegen – ein zusätzliches Baudarlehen für Schwerbehinderte aus öffentlichen Mitteln entsprechend der Regelung der Nummer 6.1 WFB 1984 gewährt werden.

**2.163** Als Berechnungsmaßstab ist bei der Förderung von Hauptwohnungen in Familienheimen und Eigentumswohnungen unabhängig von der nach Nummer 2.12 höchstzulässigen Wohnfläche für die Bemessung des Darlehensbetrages eine Wohnfläche von bis zu 100 Quadratmeter/5 Personen/Familienhaushalt zugrunde zu legen. Im übrigen gilt Nummer 5.22 Sätze 2 bis 5 WFB 1984 entsprechend.

**2.164** Unbeschadet der Regelung in Nummer 5.7 WFB 1984 darf bei Förderung von Hauptwohnungen in Familienheimen und Eigentumswohnungen das Baudarlehen einschließlich gegebenenfalls gewährter Familienzusatzdarlehen und Baudarlehen für Schwerbehinderte nur in dem Umfang bewilligt werden, mit dem eine Mindestbelastung in Höhe von

- a) 2,81 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden unter 100 000 Einwohnern,
- b) 2,91 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden mit 100 000 bis 500 000 Einwohnern und
- c) 3,01 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden mit über 500 000 Einwohnern erzielt werden kann.

**2.2** Einsatz der Bundesmittel als nicht-öffentliche Mittel für die Förderung von Wohnraum.

**2.21** Es können gefördert werden die Errichtung von Familienheimen, Eigentumswohnungen sowie der Ersterwerb von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen. Desgleichen kann der Erwerb vorhandener, familiengerechter Wohnungen gefördert werden, wobei notwendige und nachzuweisende Umbau- und Renovierungskosten bis zur Höhe von 10 v.H. des Kaufpreises als Teil der Gesamtkosten anerkannt werden können. Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen ist ausgeschlossen mit Ausnahme von Bauherrenwohnungen solcher Bauherren, die selbst Räumungsbetroffene sind und zweiten Wohnungen in Familienheimen (§ 9 Abs. 3 II. WoBauG), wenn sie für ebenfalls räumungsbetroffene Angehörige des Bauherrn, Bewerbers oder Erwerbers (§ 8 Abs. 2 II. WoBauG) bestimmt sind.

**2.22** Der Bauherr hat sich für die Dauer des Besetzungsrechts (II D 2 der Bundesrichtlinien in Verbindung mit Nummer 3.2) zu verpflichten, die geförderte Wohnung höchstens zu einem Entgelt zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen, das die zur Deckung der lau-

fenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete nach § 88 b II. WoBauG) nicht übersteigt Mieterhöhungen richten sich nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG).

**2.23** Der Einsatz der nicht-öffentlichen Mittel kommt zum Bau und Ersterwerb von Ersatzwohnungen für Räumungsbetroffene in Betracht, die nicht zu dem nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreis gehören.

**2.24** Die Förderung ist auch zulässig für Bauvorhaben, bei denen die zulässige Größe nach Nummer 2.12 bis höchstens 20 v.H. überschritten wird und die Ausstattung über die Anforderungen nach Nummer 1.43 WFB 1984 hinausgeht.

**2.25** Die Förderung ist zulässig, wenn die Miete nach Nummer 2.13 überschritten wird.

**2.26** Für das Baudarlehen aus nicht-öffentlichen Mitteln gelten folgende Bemessungsgrundlagen:

**2.261** Das Darlehen darf für die Maßnahme nach Nummer 2.21 Absätze 1 und 3 50 vom Hundert der für öffentliche mittel zulässigen Finanzierungshilfen (Nummer 2.16) nicht überschreiten.

**2.262** Für den Erwerb vorhandener Wohnungen (Nummer 2.21 Absatz 2) darf die Finanzierungshilfe 50 v.H., wenn das Gesamtobjekt – gerechnet ab Bezugsfertigkeit – älter als 5 Jahre ist, 40 v.H. und, wenn das Ersatzobjekt älter als 15 Jahre ist, 25 v.H. der für öffentliche Mittel zulässigen Finanzierungshilfen (Nummer 2.16) nicht überschreiten. Ist die Ersatzwohnung für Berechtigte im Sinne des § 25 II. WoBauG bestimmt, kann der sich nach Absatz 1 ergebende Darlehensbetrag um bis zu 100 v.H. erhöht werden.

**2.263** Unbeschadet der Regelung in Nummer 5.7 WFB 1984 ist eine Förderung nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Erzielung einer Belastung bzw. Miete ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen gemäß §§ 20 ff. NMV 1970 von:

- a) 3,32 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden unter 100 000 Einwohnern,
- b) 3,42 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden mit 100 000 bis 500 000 Einwohnern und
- c) 3,52 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden mit über 500 000 Einwohnern erforderlich ist.

**2.264** Der dem Familienzusatzdarlehen entsprechende Darlehensteilbetrag ist im Bewilligungsbescheid nicht gesondert auszuweisen.

**2.265** Werden die Wohnungsgrößen überschritten (vgl. Nummer 2.24), ist bei der Bemessung des Darlehenssatzes von der Wohnungsgröße auszugehen, die bei der Förderung mit öffentlichen Mitteln nach Nummer 2.12 in Verbindung mit Nummer 2.163 zulässig ist.

**2.27** Der Zinssatz beträgt 4 v.H., der Tilgungssatz 2 v.H. Mit dem Bewilligungsbescheid darf der Zinssatz bis auf 0 v.H. und/oder der Tilgungssatz bis auf 1 v.H. – jeweils stets widerprüflich – gesenkt werden, soweit eine Miete/Belastung entsprechend Nummer 2.263 nicht unterschritten wird. Über eine Senkung des Zins- und/oder Tilgungssatzes nach der Bewilligung des Baudarlehens und über ihren Widerruf entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen – WFA -.

**2.3** Einsatz der Bundesmittel als nicht-öffentliche Mittel für die Förderung gewerblicher Räume.

**2.31** Zulässig ist nur die Förderung von Betriebsräumen des Kleingewerbes und der freien Berufe (II E 1 der Bundesrichtlinien). Kleine landwirtschaftliche Betriebe können als Kleingewerbebetriebe im vorgenannten Sinne angesehen werden; eine Förderung kommt allerdings nur in Betracht, soweit nicht Mittel aus dem Haushalt des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen (Siedlungsmittel) oder entsprechende Bundesmittel gewährt werden.

**2.32** Die Bundesmittel können nur in der Form nicht-öffentlicher Mittel bewilligt werden, auch wenn der Räumungsbetroffene die Voraussetzungen nach § 25 II. WoBauG erfüllt.

**2.33** Die Höhe des Baudarlehens beträgt bei einer Nutzfläche bis zu 50 Quadratmeter bis 27 609 Euro von 51 bis 60 Quadratmeter bis 31 188 Euro und über 60 Quadratmeter bis 36 301 Euro, soweit dies für die vorgesehene Nutzfläche zur Aufbringung der Kosten bei vergleichbarer ortsüblicher Belastung erforderlich ist. Bei der Darlehensbemessung darf höchstens von der Größe der zu räumenden Nutzfläche ausgegangen werden.

**2.34** **Der Zinssatz beträgt 4 v.H., der Tilgungssatz 2 v.H. Eine Senkung ist nicht zulässig.**

**2.35** Sind die Förderungsvoraussetzungen der Vorschrift II E 1 der Bundesrichtlinien nicht geben, kann in Ausnahmefällen zur Vermeidung unbilliger Härten ein Darlehen nach Maßgabe des an die Obersten Straßenbaubehörden der Länder gerichteten Rundschreibens des Bundesministers für Verkehr vom 21.12.1976 (nicht veröffentlicht) gewährt werden. Eine Auskunft kann beim zuständigen Straßenbauamt eingeholt werden. WFA und Wohnungsbauförderungssämter sind an diesem Verfahren nicht beteiligt.

## **2.4 Verfahren**

**2.41** Das zuständige Straßenbauamt leitet den Antrag auf Anerkennung des Räumungsfalles nach dem als Anlage 2 abgedruckten Muster dreifach an den Direktor des Landschaftsverbandes. Dem Antrag ist ein Lageplan beizufügen, der die Ausbauabsichten erkennen lässt, und ein Ausführungsplan, in dem die zu beseitigenden Gebäude in gelber Farbe kenntlich gemacht sind. Anträge nach Nummer 2.35 sind dem Minister für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vorzulegen.

**2.42** Der Direktor des Landschaftsverbandes entscheidet über die Anerkennung und teilt der WFA seine Entscheidung unter Beifügung von zwei Exemplaren des Antrages mit. Die WFA wird alsdann die Bewilligungsbehörde, in deren Zuständigkeitsbereich die zu räumende Wohnung liegt, von der erfolgten Anerkennung unter Übersendung eines Exemplars des Antrages unterrichten.

**2.43** Die Bewilligungsbehörde stellt zur Vermeidung von Fehlinvestitionen fest,

- a) welche Räumungsbetroffenen ohne die Inanspruchnahme von Bundesmitteln anderweitig untergebracht werden können;
- b) welche Räumungsbetroffenen sich selbst Ersatzraum beschaffen und zu diesem Zweck die Bewilligung von Darlehen beantragen werden;
- c) welche Räumungsbetroffenen in von Dritten zu errichtenden Wohnungen untergebracht werden müssen und welche von diesen Wohnungssuchenden zu dem für die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel begünstigten Personenkreis gehören. Der WFA ist über das Ergebnis der Feststellungen in Abständen von einem Jahr nach Anerkennung der Räumungsfälle unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters zu berichten.

**2.44** Die Bewilligungsbehörde fordert gesondert für jedes als geeignet angesehene Bauvorhaben bzw. Kaufobjekt die entsprechenden Mittel bei der WFA nach vorgeschriebenem Muster an. Dem Bericht ist eine mit Prüfungsvermerk versehene Ausfertigung des Förderungsantrages beizufügen. Eine beabsichtigte mittelbare Unterbringung von Räumungsbetroffenen i. S. der Vorschrift II B 2 der Bundesrichtlinien ist zu begründen.

**2.45** Liegen die zu räumende Wohnung und der Bauort der geplanten Ersatzwohnung nicht im Zuständigkeitsbereich derselben Bewilligungsbehörde, so übersendet die für den Räumungsort zuständige Bewilligungsbehörde Ablichtungen der Mitteilung der WFA über die erfolgte Anerkennung und der Ergebnismünderschrift zu Nummer 2.43 der für den Bauort zuständigen Bewilligungsbehörde. Für den Bericht nach Nummer 2.44 und das weitere Verfahren ist die Bewilligungsbehörde des Bauortes zuständig.

**2.46** für den Förderungsantrag und für den Bewilligungsbescheid sind die vorgeschriebenen Muster zu verwenden.

**2.47** Unmittelbar nach Erteilung des Bewilligungsbescheides hat die Bewilligungsbehörde der WFA nach vorgeschriebenem Muster zu berichten. Einen Abdruck des Bewilligungsbescheides hat die Bewilligungsbehörde dem zuständigen Straßenbauamt und der zuständigen Oberfinanzdirektion zu übersenden.

**3** Ersatzraumbeschaffung im Zuge von Straßenbaumaßnahmen in der Baulast der Landschaftsverbände und der Kreise

**3.1** Für den Einsatz von Landesmitteln zur Förderung von Ersatzwohnraum und Ersatzbetriebsraum im Zusammenhang mit dem Neu-, Um- oder Ausbau von Straßen in der Baulast der Landschaftsverbände und der Kreise gelten die Bundesrichtlinien und die vorstehenden Weisungen (einschließlich Nummer 2.35) entsprechend, soweit sich nicht aus Nachstehendem anderes ergibt.

**3.2** Abweichend von der Vorschrift II B 1 Abs. 2 (Förderung bis zu 60 v.H. der Gesamtkosten) der Bundesrichtlinien darf im Rahmen der Nummern 2.16, 2.26 oder 2.33 ein Baudarlehen aus Landesmitteln bis zu 70 v.H. der angemessenen Gesamtkosten bewilligt werden. Familienzusatzdarlehen sind auf diese Höchstgrenze nicht anzurechnen.

**3.3** Abweichend von der Vorschrift II D 2 (Besetzungsrecht) der Bundesrichtlinien darf ein Baudarlehen aus Landesmitteln für Ersatzmietwohnungen nur bewilligt werden, wenn der Darlehensnehmer der Gemeinde (Gemeindeverband), die für die Bewilligung der Baudarlehen zuständig ist, für alle Vermietungsfälle in einem Zeitraum von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit das Recht einräumt, die Mieter zu benennen, und sich verpflichtet, mit den als Mieter benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen. Der Darlehensnehmer muss sich verpflichten, dieses Besetzungsrecht durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch sichern zu lassen. Bei Wohnungen in Eigenheimen und bei Eigentumswohnungen ist auf die Vereinbarung eines Besetzungsrechts zu verzichten.

**3.4** Für das Verfahren gelten die Nummern 2.41 bis 2.47 entsprechend. Der Übersendung eines Abdrucks des Bewilligungsbescheides an die Oberfinanzdirektion bedarf es jedoch nicht.

**4** Ersatzraumbeschaffung im Zuge von Straßenbaumaßnahmen der Gemeinden sowie bei Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs

**4.1** Zur Förderung von Ersatzwohnraum und Ersatzbetriebsraum mit Landesmitteln können Baudarlehen eingesetzt werden aus Anlass folgender Baumaßnahmen der Gemeinden:

**4.11** Neu-, Um- oder Ausbau von Ortsdurchfahren von Bundesstraßen in der Baulast der Gemeinden;

**4.12** Neu-, Um- oder Ausbau von Ortsdurchfahren von Land- und Kreisstraßen in der Baulast der Gemeinden;

**4.13** Kreuzungsbaumaßnahmen nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 1971 (BGBl. I S. 337; BGBl. III 910-1) und dem Bundeswasserstraßengesetz vom 2. April 1968 (BGBl. II S. 173; BGBl. III 940-9); zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Juni 1980 (BGBl. I S. 649), soweit die Gemeinde als Baulastträger der kreuzenden Straßen Kostenanteile zu tragen hat;

**4.14** Sofern zur Finanzierung objektbezogene Zuwendungen des Bundes oder des Landes gewährt werden, auch beim Neu-, Um- oder Ausbau von

**4.141** innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen,

**4.142** besonderen Fahrspuren für Omnibusse,

**4.143** verkehrswichtigen Zubringerstraßen zum überörtlichen Verkehrsnetz,

---

**4.144** verkehrswichtigen zwischenörtlichen Straßen in zurückgebliebenen Gebieten (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 des Raumordnungsgesetzes vom 8. April 1965 BGBl. I S. 306; BGBl. III 2300-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Juni 1980 (BGBl. I S. 649),

**4.145** Straßen im Zusammenhang mit der Stilllegung von Eisenbahnstrecken;

**4.15** Baumaßnahmen für den öffentlichen Personennahverkehr.

**4.2** Das öffentliche bzw. das nicht-öffentliche Baudarlehen darf 85 v.H. des gemäß den Nummern 2.16, 2.26 oder 2.33 in Verbindung mit Nummer 3.2 zulässigen Betrages nicht überschreiten. Eine Beteiligung der Gemeinden an der Restfinanzierung wird erwartet.

**4.3** Entsprechend Nummer 3.3 ist ein Besetzungsrecht zu vereinbaren.

**4.4** Für das Verfahren gilt Nummer 3.4 entsprechend.

**5** Bestands- und Besetzungskontrolle. Soweit eine Bewilligung von Bundes- oder Landesmitteln in Form öffentlicher Mittel erfolgt, obliegt der Bewilligungsbehörde die Bestands-, Besetzungs- und Mietpreiskontrolle wie bei sonstigen öffentlich geförderten Wohnungen. Die mit nicht-öffentlichen Mitteln des Landes geförderten Wohnungen soll die Bewilligungsbehörde im Hinblick auf das ihr eingeräumte Besetzungsrecht und die vertraglich vereinbarte Mietpreisbildung ebenfalls – jedoch gesondert von den öffentlich geförderten Wohnungen – erfassen und in angemessenen Abständen einer Besetzungskontrolle unterziehen.

## **6** Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. März 1984 in Kraft. Im Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr.

MBL. NRW. 1979 S.1152

---

**Anlage 1****Richtlinien  
für die Beschaffung von Ersatzwohnraum  
für Räumungsbetroffene**  
in der Fassung vom 23. Dezember 1978**I. Abschnitt:  
Gegenstand der Richtlinien**

Die nachstehenden Richtlinien, die im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministerien ergehen, gelten für die Beschaffung, insbesondere für den Bau von Ersatzwohnraum aus Anlass

1. des Neu-, Um- oder Ausbaues von Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes und von Bundeswasserstraßen,
2. der Freimachung von bundeseigenen und anderen Liegenschaften für Verteidigungszwecke,
3. der Freimachung von bundeseigenen und anderen Liegenschaften für Zwecke des Bundesgrenzschutzes,
4. von Freimachungsmaßnahmen im Rahmen der Errichtung von Energieanlagen, wenn der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister ihre Anwendung bei der Zuteilung von Bundesmitteln an die Länder zur Auflage gemacht hat. Der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister kann die vorliegenden Richtlinien im Bedarfsfall im Einvernehmen mit dem veranlassenden Bundesressort auch auf andere Ersatzwohnraumbeschaffungsmaßnahmen anwenden.

**II. Abschnitt:  
Bundesfinanzierungshilfe**

Aus Anlass der unter Abschnitt I genannten Freimachungsmaßnahmen werden Bundesmittel für die Errichtung und Beschaffung von Ersatzwohnraum zur anderweitigen Unterbringung von Räumungsbetroffenen bereitgestellt (Bundesfinanzierungshilfe). Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung dieser Mittel besteht seitens der Räumungsbetroffenen nicht.

**A. Voraussetzungen für die Gewährung der Bundesfinanzierungshilfe**

Eine Bundesfinanzierungshilfe für die Beschaffung, insbesondere den Bau von Ersatzwohnraum kann unter folgenden Voraussetzungen gewährt werden:

1. Der Betroffene muss privat- oder öffentlich-rechtlich verpflichtet sein, Wohnraum, in dem er nicht nur vorübergehend wohnt, zugunsten der die Freimachungsmaßnahme durchführenden Stelle zu räumen und herauszugeben.
2. Es darf dem Betroffenen nicht zugemutet werden können, sich Ersatzwohnraum entweder mit eigenen oder fremden Mitteln zu angemessenen Bedingungen zu beschaffen. Dem Eigentümer eines freizumachenden Grundstücks, der selbst ein Ersatzbauvorhaben durchführt, kann eine Bundesfinanzierungshilfe nur dann gewährt werden, wenn er den Verkaufserlös oder die Enteignungsentschädigung oder die Teile davon, die für aufzugebenden Wohnraum gewährt worden sind, abzüglich der anteiligen, nicht ersetzten

Kosten für Umzug, Abbruch, Räumung und Ablösung der auf dem Grundstück lastenden Verpflichtungen, in die Finanzierung entsprechenden Ersatzwohnraums voll einzusetzt. Wird nicht für den gesamten entschädigten Wohnraum Ersatzwohnraum für Räumungsbetroffene geschaffen, so ist mindestens der Teil des Erlöses oder der Entschädigung in die Finanzierung des Ersatzwohnraums einzusetzen, der dem Anteil des Wohnraums, für den Ersatzwohnraum für Räumungsbetroffene geschaffen wird, an dem ganzen entschädigten Wohnraum entspricht. Führt der Eigentümer eines räumungsbetroffenen Grundstücks selbst kein Ersatzbauvorhaben durch, so soll eine Ersatzmietwohnung für ihn in der Regel nur dann gefördert werden, wenn er aus dem Verkaufserlös für den von ihm bewohnten aufzugebenden Wohnraum oder aus der entsprechenden Entschädigung einen angemessenen Beitrag zu deren Finanzierung bereitstellt.

3. Der Betroffene darf nicht im Rahmen einer anderen Sonderfinanzierungsmaßnahme des Bundes untergebracht werden können. Es soll jedoch auch geprüft werden, ob der Räumungsbetroffene ohne Inanspruchnahme einer Bundesfinanzierungshilfe untergebracht werden kann. Abschn. II D. 1) Abs. 1 und II D 3) dieser Richtlinien bleiben unberührt.
4. Enthält ein Bauvorhaben neben Wohnungen, die zu unmittelbaren oder mittelbaren Belegung mit Räumungsbetroffenen vorgesehen sind, auch andere Wohnungen, so können mit Bundesmitteln nach diesen Richtlinien nur die ersteren gefördert werden.

#### **B. Einsatz der Bundesmittel als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**

1. Die Bundesmittel sind vorbehaltlich Abschn. II C 1) als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur Förderung des Baues solcher Ersatzwohnungen einzusetzen, die sowohl hinsichtlich des begünstigten Personenkreises (§ 25 des II. WoBauG) als auch nach ihrer Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung zum sozialen Wohnungsbau gehören (§ 1 Abs. 1 des II. WoBauG). Der Bewilligung der Mittel sind die Wohnungsbauförderungsbestimmungen der Länder zugrunde zu legen mit der Maßgabe, dass die Mittel sparsam einzusetzen sind, erforderlichenfalls jedoch, insbesondere zur Sicherung der Gesamtfinanzierung bzw. zur Erzielung tragbarer Mieten/lasten, bis zu höchstens 60 v.H. der angemessenen Gesamtkosten betragen dürfen. Familienzusatzdarlehen werden auf die Höchstgrenze nicht angerechnet. Die Einkommensgrenzen des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sind den jeweiligen Landesförderungsbestimmungen entsprechend zu handhaben.
2. Die Bundesmittel sind zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen einzusetzen, die unmittelbar oder mittelbar der Unterbringung der durch die jeweiligen Freimachungsmaßnahme betroffenen Personen (Räumungsbetroffene) dienen sollen.
3. Die Bundesmittel können neben oder anstelle von Darlehen auch als Zinszuschüsse oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen gemäß § 42 Abs. 1 Satz 2 und 3 des II. Wohnungsbaugesetzes auf die Dauer von 5 Jahren eingesetzt werden.
4. Alle Möglichkeiten der Finanzierung sind im Interesse eines sparsamen Einsatzes der Bundesmittel auszuschöpfen. Auf die Aufnahme erststelliger und sonstiger Finanzierungsmittel kann insoweit verzichtet werden, als Fremdmittel durch zusätzliche Eigenleistungen ersetzt werden (z. B. bei Einsatz des für den aufzugebenden Wohnraum erzielten Verkaufserlöses oder der erhaltenen Enteignungsentschädigung).

---

**C. Einsatz der Bundesmittel als nichtöffentliche Mittel im Sinne des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**

1. In besonders begründeten Fällen können die Bundesmittel ausnahmsweise auch zum Bau von Ersatzwohnungen verwendet werden, die nach ihrer Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung oder hinsichtlich des begünstigten Personenkreises (Abschn. II B Ziff. 1) dieser Richtlinien) nicht zum sozialen Wohnungsbau gehören.
2. Bundesmittel können auch zum Ankauf schon bestehender Wohngebäude oder Eigentumswohnungen gewährt werden. Diese Gebäude oder Eigentumswohnungen müssen größenmäßig den Eigenbedürfnissen der räumungsbetroffenen Haushalte entsprechen.
3. Für die unter Ziff. 1) - 2) genannten Förderungsmaßnahmen soll die Förderung mit Bundesmitteln den Förderungssatz des betreffenden Landes für den sozialen Wohnungsbau nicht überschreiten. Im übrigen sind die für den sozialen Wohnungsbau maßgeblichen Bestimmungen entsprechend anzuwenden. Abschn. II B Ziff. 4) dieser Richtlinien gilt entsprechend. Als Verzinsung der Darlehensmittel sind 4 v.H., als Tilgung 2 v.H. zu fordern. Zur Erzielung tragbarer Mieten und Lasten dürfen diese Zins- und Tilgungssätze stets widerruflich gesenkt werden. In den Bewilligungsbescheiden des Landes ist in entsprechender Anwendung von § 88 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes die Kostenmiete vorzubehalten.
4. Ein Darlehen kann auch zugunsten eines Betroffenen gewährt werden, der sich eine Wohnung gegen Leistung oder Ablösung eines Finanzierungsbeitrages (Mietvorauszahlung, Mieterdarlehen) auf dem Wohnungsmarkt beschafft. Das Darlehen ist in der Regel zugunsten des Betroffenen dem Hauseigentümer zur Verfügung zu stellen. Es ist unverzinslich, die Tilgung beträgt mindestens 5 v.H. jährlich vom Ursprungskapital. Das Darlehen für eine Leistung oder Ablösung eines Finanzierungsbeitrages soll 50 v.H. des Förderungsbetrages nicht übersteigen, der nach Abschnitt II C 3) für die Unterbringung des Betroffenen hätte aufgewendet werden müssen.
5. Für die Zahlung einer Abstandssumme an einen Vermieter oder an einen ausziehenden Mieter kann, soweit diese als unumgänglich gefordert wird und wirtschaftlich aus konkreten Gründen vertretbar ist sowie zweckmäßig erscheint, eine Bundesfinanzierungshilfe in Form eines Zuschusses gewährt werden. Der Zuschuss soll 30 v.H. des Förderungsbetrages nicht übersteigen, der nach Abschnitt II C 3) für die Unterbringung des Betroffenen hätte aufgewendet werden müssen.

**D. Unterbringungsverpflichtung und Besetzungsrecht**

1. Die Länder verpflichten sich, für die beschleunigte und bevorzugte Durchführung der Ersatzwohnungsbauten Sorge zu tragen und die Räumungsbetroffenen spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Ersatzwohnungen endgültig und zumutbar im Benehmen mit den zuständigen Oberfinanzdirektionen bzw. Straßenbaubehörden wohnungsmäßig unterzubringen. Wünscht ein Räumungsbetroffener in ein anderes Bundesland umgesiedelt zu werden, so führt das Aufnahmeland die Ersatzwohnraumbeschaffung durch. Die Unterbringung kann unmittelbar oder mittelbar geschehen.
2. Die mit Bundesmitteln geförderten Ersatzwohnungen sind bei der Bewilligung der Bundesmittel für die Dauer von fünf Jahren für Zwecke der unmittelbaren und mittelbaren Unterbringung von Räumungsbetroffenen oder zugunsten von Personen, die der Bund als Mieter benennt, vorzubehalten. Bei Ersatzwohnungen, die nach Abschnitt II C 1) oder 2) dieser Richtlinien gefördert oder beschafft sind, ist anstelle des Vorbehalts eine entsprechende privatrechtliche Bindung zu begründen.

3. Bei mittelbarer Unterbringung sind den Räumungsbetroffenen nach Lage, Größe Ausstattung und Miete oder Belastung angemessene geeignete vorhandene Wohnungen zur Verfügung zu stellen.
4. Sind keine Räumungsbetroffenen mehr unterzubringen, sind die Ersatzwohnungen während der Dauer des Vorbehalts oder der privatrechtlichen Bindung den Personen zuzuweisen, die die zuständige Oberfinanzdirektion als Mieter benennt.

#### **E. Sonstige Bestimmungen**

1. Förderung von gewerblichen Räume müssen zusammen mit Wohnraum, Betriebsräume des Kleingewerbes oder freier Berufe freigemacht werden, so können mit den Ersatzwohnräumen auch Ersatzbetriebsräume nach den Bestimmungen dieser Richtlinien gefördert werden, wenn bei dem Ersatzobjekt die Betriebsräume mit den Wohnräumen in einem räumlichen Zusammenhang stehen und nicht mehr als die Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes ausschließlich gewerblich genutzt wird und für die Wohnungen die nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz maßgeblichen Wohnflächengrenzen (§ 39 in Verbindung mit den dazu ergangenen Bestimmungen der Länder, § 82 Zweites Wohnungsbaugesetz) eingehalten sind. Ist nur ein Teil des Bauvorhabens für Räumungsbetroffene bestimmt, beschränkt sich die Prüfung, ob der Wohncharakter überwiegt, auf die für die Förderung nach diesen Richtlinien vorgesehenen Flächen. Abschnitt II A und II C 1) dieser Richtlinien sind auf die gewerblichen Räume entsprechend anzuwenden; die hierfür bereitgestellten Mittel sind demgemäß nicht als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes einzusetzen. Liegen die Voraussetzungen für eine Förderung von gewerblichen Räumen nicht vor, so kann dennoch der Ersatzwohnraum nach den Grundsätzen der Abschnitte II A bis D allein gefördert werden.
2. Bundeseigener Ersatzwohnungsbau kann wegen besonderer Umstände für die Ersatzwohnbauten ein Bauherr nicht gefunden werden, so können die Ersatzbauten vom Bund voll finanziert und in Bundeseigentum errichtet werden. Die bundeseigenen Ersatzwohnungen werden von den Oberfinanzdirektionen belegt.

#### **F. Darlehen für die anteilige Finanzierung von Aufschließungsmaßnahmen**

1. Sind durch die Errichtung einer größeren Anzahl von zusammenhängenden neugeschaffenen Wohnungen besonders umfangreiche Aufschließungsmaßnahmen notwendig, so kann unbeschadet des § 90 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur anteiligen Finanzierung der Aufschließungsarbeiten ein Darlehen aus Bundesmitteln dem Träger der Aufschließungsmaßnahme gewährt werden. Alle Möglichkeiten zur Finanzierung der Kosten durch die zur Aufbringung Verpflichteten (Gemeinden und die übrigen Körperschaften, Anlieger, Betriebe usw.) müssen ausgeschöpft sein.
2. Als Aufschließungsarbeiten können gefördert werden:
  - a) der Bau von Straßen zu oder in dem Wohngebiete
  - b) Neubau und Erweiterung
    - aa) der Abwasserbeseitigung,
    - bb) der Wasserversorgungsanlage,
    - cc) der sonstigen Versorgungsanlagen.
3. Die Darlehensgewährung für die anteilige Finanzierung von Aufschließungsmaßnahmen bedarf der Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Bundesministers.

4. Das Aufschließungsdarlehen soll für das einzelne Bauvorhaben nicht mehr als 10 v.H. des Gesamtdarlehens betragen, das der Bund für die Finanzierung der Ersatzwohnungen gibt.
5. Die Darlehen sind mit mindestens 3 v.H. zu verzinsen und mit mindestens 8 v.H. zu tilgen. Die Zins- und Tilgungsbeträge sind in gleichbleibenden Halbjahresraten für das laufende Haushaltsjahr am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres fällig. Sind die Aufschließungsmaßnahmen von finanzschwachen Gemeinden durchzuführen, so kann mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Bundesministers der Zinssatz herabgesetzt werden und die Tilgung gestundet werden.
6. Bis zur Darlehenstilgung fällig werdende Anliegerbeiträge (Erschließungsbeiträge) sind zur vorzeitigen Tilgung des Aufschließungsdarlehens zu verwenden.

### **G. Ablösung der Bundesdarlehen**

Auf die zum Zwecke des Ersatzwohnungsbaues nach diesen Richtlinien, früheren Richtlinien oder Einzelerlassen als öffentliche Mittel gewährten Darlehen finden die Vorschriften der Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Ablösungsverordnung) in der jeweils geltenden Fassung Anwendung. Das Ende der Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnung bestimmt sich nach § 16 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) in der jeweils geltenden Fassung. Das Wohnungsbesetzungsrecht gem. Abschn. II Buchst. D dieser Richtlinien bleibt von der Ablösung unberührt. Aufgrund früherer Richtlinien oder Einzelerlasse eingeräumte Wohnungsbesetzungsrechte enden in entsprechender Anwendung von § 16 WoBindG.

## **III. Abschnitt:**

### **Verfahrensbestimmungen**

#### **A. Einleitung der Ersatzwohnraumbeschaffung**

1. Die die Freimachungsmaßnahme veranlassenden Bundesressorts übersenden dem für das Wohnungswesen zuständigen Bundesminister einen Abdruck ihrer Verfügung, mit der die Freimachung einer bundeseigenen Liegenschaft bzw. die Inanspruchnahme einer fremden Liegenschaft angeordnet oder anerkannt wird.
2. Der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister gibt den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden sowie nachrichtlich den Oberfinanzdirektionen die zu räumenden Liegenschaften bekannt und bittet sie, erforderlichenfalls die Ersatzwohnraumbeschaffung durchzuführen.
3. Die Einleitung des Ersatzwohnungsbaues aus Anlass des Neu-, Um- oder Ausbaues von Bundesfernstraßen richtet sich nach den ergänzenden Vorschriften des Bundesministers für Verkehr.

#### **B. Durchführung der Ersatzwohnraumbeschaffung**

1. Die Länder führen die Ersatzwohnraumbeschaffung insbesondere den Ersatzwohnungsbau nach Maßgabe dieser Richtlinien in eigener Zuständigkeit durch. Demnach entscheiden die Länder bzw. die beauftragten Bewilligungsbehörden im Rahmen ihrer Zuständigkeit endgültig über die Anträge auf Gewährung von Bundesfinanzierungshilfen.
2. Bei der Ermittlung des Ersatzwohnraumbedarfs wirken die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Landesbehörden mit den zuständigen Oberfinanzdirektio-

nen, Straßenbaubehörden oder sonstigen mit der Freimachung beauftragten Behörden zusammen. Für die Ermittlung des Ersatzwohnraumbedarfs aus Anlass des Neu-, Um- oder Ausbaues von Bundesfernstraßen gelten die ergänzenden Vorschriften des Bundesministers für Verkehr.

3. In dem dem Bauherrn zu erteilenden Bewilligungsbescheid ist jeweils ausdrücklich zu bestimmen, ob die zur Wohnungsbauförderung gewährten Mittel als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gewährt werden (vgl. oben II B) oder nicht (vgl. oben II C).

### **C. Zuweisung und Bewirtschaftung der Bundesmittel**

1. Die obersten Landesbehörden teilen bis zum 10. Dezember eines jeden Jahres den voraussichtlichen Gesamtbedarf an Bundesmitteln, getrennt nach Haushaltsstellen, für das kommende Haushaltsjahr dem für das Wohnungswesen zuständigen Bundesminister mit.
2. Der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister ermächtigt sodann im Rahmen der verfügbaren Mittel die Länder, Verpflichtungen zur Leistung von Ausgaben bis zur Höhe des für das Haushaltsjahr geschätzten Bedarfs einzugehen. Das Einverständnis der Länder gilt als erteilt, wenn innerhalb eines Monats nach Zugang des Zuweisungsschreibens keine gegenteilige Antwort eingeht.
3. Die obersten Landesbehörden teilen dem für das Wohnungswesen zuständigen Bundesminister zum 1. Februar eines jeden Jahres die im abgelaufenen Haushaltsjahr an die Enddarlehensnehmer bewilligten Bundesmittel, getrennt nach Haushaltsstellen, unter Verwendung des beiliegenden Musters in doppelter Ausfertigung mit. Der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister erteilt über die in Anspruch genommenen Bundesmittel den einzelnen Ländern einen Bewilligungsbescheid. Die Bewilligungsbescheide werden für jedes Land mit einer laufenden Nummer versehen.
4. Die Bundesmittel werden den Ländern als Darlehen gegen Schuldschein überlassen. Für die Verzinsung und Tilgung der Darlehensmittel gilt § 19 Abs. 3 des II. WoBauG. Für die Errechnung und Abführung der Zins- und Tilgungsbeträge gelten die Richtlinien vom 14. November 1968 – Z 4-690605 – 4 – oder die an ihre Stelle tretenden Bestimmungen. Für diejenigen Länder, mit denen Verwaltungsvereinbarungen über die Verzinsung und Tilgung abgeschlossen worden sind, gelten diese Vereinbarungen.
5. Für die Bewirtschaftung der Bundesmittel, die Regelung der Geldversorgung (Betriebsmittel), die Auszahlung und die Rechnungslegung gelten die Bestimmungen des Rundschreibens des Bundesministers der Finanzen vom 13. Juni 1955 – II A/6 – Wo – 0170 – 1/55 – und vom 26. November 1963 – II C 6 – Wo 0160 – 4/63 -, für die Ausstellung der Schuldanerkenntnisse (Ergänzungsbestätigungen), die Führung der Vermögensrechnung des Bundes und die Verwaltung der Bundesdarlehen die Bestimmungen der Rundschreiben vom 14. November 1968 – Z 4 – 690605 – 4 – und vom 17. Dezember 1968 – Z 4 – 170370 – oder die an ihre Stelle tretenden Bestimmungen. Die bewilligten Bundesmittel können nur nach Maßgabe der vom zuständigen Bundesminister für das Wohnungswesen mit besonderen Schreiben zur Bewirtschaftung übertragenen Beträge ausgegeben werden. Die Bundeshaushaltsmittel sind nach ihrer Ausgabe zu Lasten des Bundeshaushalts unverzüglich, spätestens innerhalb von 30 Tagen an den letzten Zuwendungsempfänger (Bauherrn) weiterzuleiten. Bundeshaushaltsmittel, die vom Land nicht ihrem Zweck entsprechend verwendet werden, sind nach Bekanntwerden des Tatbestandes bzw. nach der gemäß Absatz 5 getroffenen Feststellung unverzüglich zurückzuzahlen. Bis zum Tage der Rückzahlung sind die Mittel vom Tage nach der Aus-

- gabe zu Lasten des Bundeshaushalts mit 2 v.H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen. Der am Ersten eines Monats geltende Diskontsatz ist für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde zu legen. Das gleiche gilt, soweit Bundeshaushaltsmittel erst nachträglich ihrer Zweckbestimmung zugeführt werden und daher auf ihre Rückzahlung verzichtet wird, für die Zeitdauer der zweckfremden Verwendung; dies gilt ferner dann, wenn Bundeshaushaltsmittel nicht innerhalb von 30 Tagen an den letzten Zuwendungsempfänger weitergeleitet worden sind, für die Zeit der festgestellten Überschreitung. Die Feststellung über die Höhe und den Zeitraum nicht ihrem Zweck entsprechend verwendeter oder nicht fristgemäß weitergeleiteter Beträge trifft der Bundesrechnungshof, ggf. im Zusammenwirken mit den obersten Rechnungsprüfungsbehörden der Länder. Die sich nach Absatz 4 ergebenden Zinsbeträge sind halbjährlich nachträglich bis zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres an die für die Einnahme der Zins- und Tilgungsbeträge zuständige Bundeskasse zu zahlen.
6. Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen haben über die Verwendung der öffentlichen Mittel nach dem vom Bundesrechnungshof mit den obersten Rechnungsprüfungsbehörden der Länder gemäß Rundschreiben des Bundesministers für Wohnungsbau vom 9. Februar 1957 – I/8 – 1130/2/57 – (nicht veröffentlicht) vereinbarten Muster Verwendungsnachweise auszufertigen, und zwar für jeden Einzelplan, zu dessen Lasten Bundesmittel ausgegeben worden sind, gesondert. Auf der Vorseite des Musters sind die Verfügungsbeträge und Zweckbestimmungen für die einzelnen Titel und Kennziffern gesondert anzugeben. Ebenso sind für die einzelnen Haushaltsstellen die Beträge im Schema in besondere Spalten einzutragen. Von den Verwendungsnachweisen sind jeweils bis zum 30. Juni eines jeden Jahres – getrennt von den Verwendungsnachweisen für die übrigen Bundesmittel – vorzulegen:
- a) eine Ausfertigung dem für das Wohnungswesen zuständigen Bundesminister,
  - b) drei Ausfertigungen den obersten Rechnungsprüfungsbehörden der Länder.
7. Die Verwendung der auf die Länder verteilten Mittel unterliegt meiner Prüfung und der Prüfung durch den Bundesrechnungshof gemäß §§ 91 und 93 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) vom 19. August 1969 (BGBl. I S. 1284). Die Länder sind verpflichtet, alle zur Prüfung erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

#### **D. Sonstige Verfahrensbestimmungen**

1. Der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister entscheidet, ob die Voraussetzungen für die Errichtung bundeseigener Ersatzwohnbauten vorliegen. Im übrigen gelten hier für die Vorschriften des § 7 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Wohnungsbau vom 19. September 1955 (Min BIFin. 1955, S. 724).
2. Den Anträgen auf Darlehensgewährung für die anteilige Finanzierung von Aufschließungsmaßnahmen sind die erforderlichen Unterlagen, Kostenvoranschläge und ein Finanzierungsplan in zweifacher Ausfertigung beizufügen. Bei Arbeiten der Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung ist ein Nachweis beizufügen, dass sie im Rahmen eines genehmigten oder vom Wasserwirtschaftsamt geprüften Zentralplanes ausgeführt werden. Wird mit den Anträgen eine Zinssenkung oder Tilgungsaussetzung begehrt, so soll die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde zur Haushalts- und Finanzlage der Gemeinde Stellung nehmen.

**IV. Abschnitt:****Schlussvorschriften**

1. Der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister behält sich vor, in besonders begründeten Fällen von den Bestimmungen des Zweiten Abschnitts dieser Richtlinien abweichende Auflagen bei Zuweisung der Bundesmittel (Abschn. III C 2) zu erteilen.
2. Soweit in anderen Richtlinien oder Erlassen auf die Richtlinien des Bundesministers für Wohnungsbau für die Beschaffung von Ersatzwohnraum aus Anlass der Freimachung von Liegenschaften für Verteidigungszwecke vom 29. Februar 1956 verwiesen ist, treten an deren Stelle die vorliegenden Richtlinien.
3. Diese Richtlinien sind am 1. Februar 1963 in Kraft getreten.

---

**Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004**

RWE Power

**Entschädigungspraxis RWE Power**

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, Zuschnitt, 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.

Zur Erreichung dieses Zieles bietet RWE Power den Umsiedlern im Fall einer einvernehmlichen Regelung im Umsiedlungszeitraum ein Gesamtpaket an. Es beinhaltet über die gesetzliche Verpflichtung hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen; hinzu kommen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort.

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

**Verkehrswert**

gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage

**Zulagen**

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

Bezogen auf die Substanz am alten Ort wird mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den vorgenannten Zulagen erreicht, dass die Umsiedler ein der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesen - evtl. mit einer zumutbaren Eigenbeteiligung - errichten können. Eine Eigenbeteiligung ist insofern zumutbar, 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.

**Nebenentschädigungen**

- Beratungskostenpauschale gemäß den ortsspezifischen Regelungen
- Umzugskosten
- Umzugspauschale für Erschwernisse
- De- und Remontage Anbauküche und eingepasster Möbel incl. Anpassung
- Container (Bereitstellung durch RWE Power)
- Verlegung Telefonanschluss

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ca.' or similar.

RWE Power



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

#### **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.)
- Sonstige Leistung am Ersatzgrundstück gemäß ortsspezifischer Regelungen
- Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung und Grenzbescheinigung
- Bereitstellung von Angaben zum Baugrund - soweit im Einzelfall erforderlich, Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE Power - erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Ersatzgrundstücks (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten)
- soweit verfügbar: kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort
- soweit möglich: kostenfreie Verkipfung Aushub in Tagebau

#### **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 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 % 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.

Die vorstehenden Regelungen werden vor Beginn der Umsiedlung eines Ortes jeweils in gesonderten ortsspezifischen Erklärungen konkretisiert.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'aa.'

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

**Vortrag der Bezirksregierung Köln vom 12.10.2004  
zur Erläuterung der Entschädigungspraxis der RWE Power AG  
anhand von zwei Beispielen**



**Bezirksregierung Köln**

# **Entschädigungspraxis**

**der**

## **RWE Power AG**

1

**NRW.**

**Bezirksregierung Köln****Die Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 unterteilt sich in fünf Gliederungspunkte:**

- 1. Verkehrswert**
- 2. Zulagen**
- 3. Nebenentschädigungen**
- 4. Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort**
- 5. Finanzierungshilfen**

**Diese Punkte werden anhand von zwei Beispielen erläutert.**

2

NRW.

**Bezirksregierung Köln**

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Beispiele dazu dienen, die Entschädigungserklärung der RWE Power vom 03.02.2004 zu erläutern. Anhand konkreter Beispiele kann die grundsätzliche Vorgehensweise besser nachvollzogen werden.

Auch für den, der Eigentümer eines Objekts ähnlicher Struktur und ähnlichen Alters ist, können diese Beispiele kein Verkehrswertgutachten ersetzen. Die Beurteilung eines Anwesens kann nur individuell durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke durchgeführt werden.

In diesen Beispielen beziehen sich die jeweiligen Euro-Beträge auf den Wert des Grundstücks, der Aufbauten, der Außenanlagen und auf die Bau- nebenkosten. Weitere Kosten, wie Grunderwerbsteuer und Notarkosten, sind in den Positionen nicht erfasst.

3

NRW.



Bezirksregierung Köln



## Erstes Beispiel



4

NRW.



Bezirksregierung Köln



**Guter Instand-  
haltungszustand**

**Baujahr 1970**

**Neubaukosten 270 000 €**

(Dasselbe Anwesen- Haus und Grundstück- nach  
heutigem Baustandard wiedererstellt)

- **Verkehrswert** 220 000 €  
(Verkehrswertermittlung ohne Beeinflussung des Tagebaus incl.  
440 m<sup>2</sup> Grundstück)
- **Sachwert** 240 000 €
- **Herstellwert** 250 000 €  
(Dasselbe Anwesen- Haus und Grundstück- heute wiedererrichtet)



5

NRW.



## Bewertung des Altanwesens

- Wertminderung wegen Alters
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
- sonstige wertbeeinflussende Umstände ( in Form von Ab oder Zuschlägen )
- Marktanpassung ( Zu- oder Abschläge )



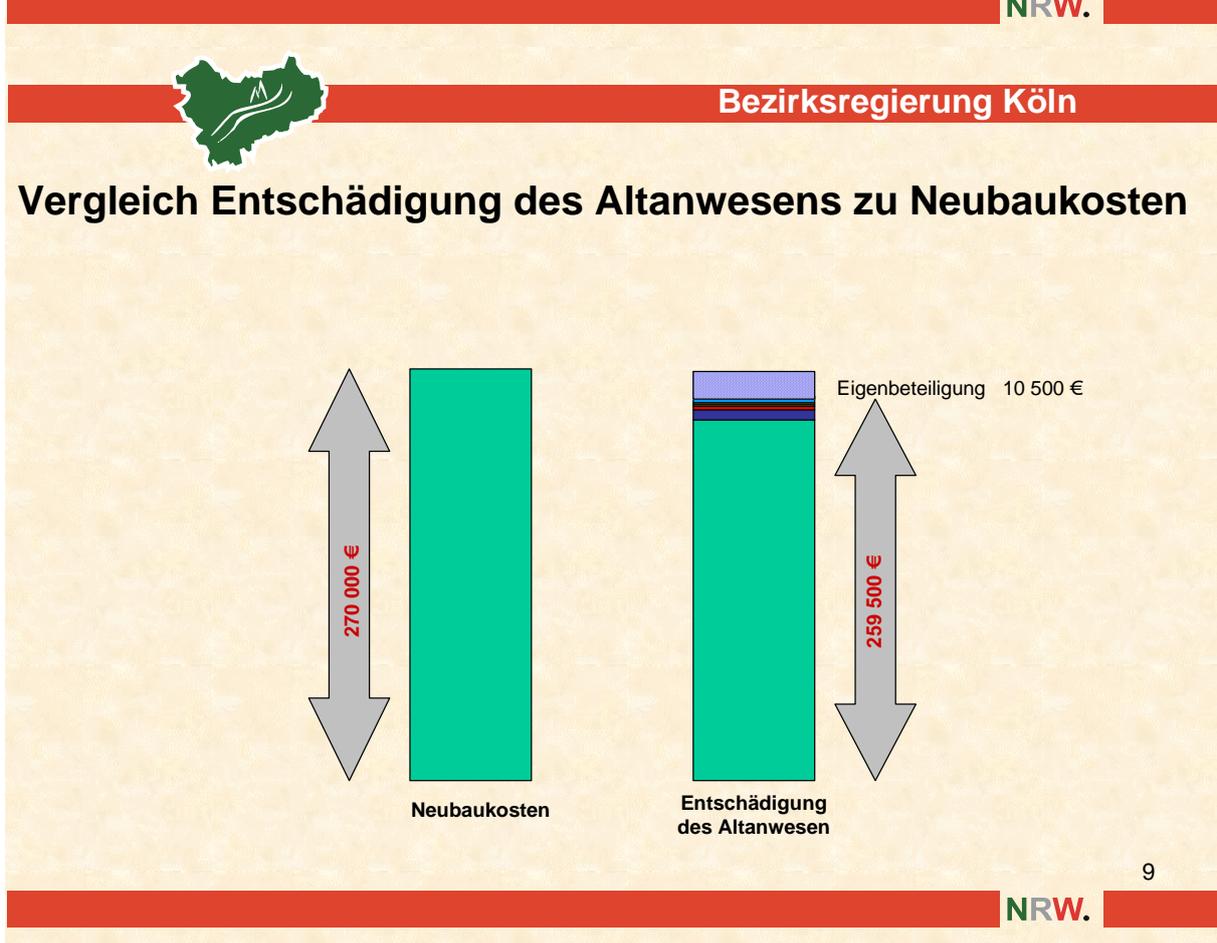
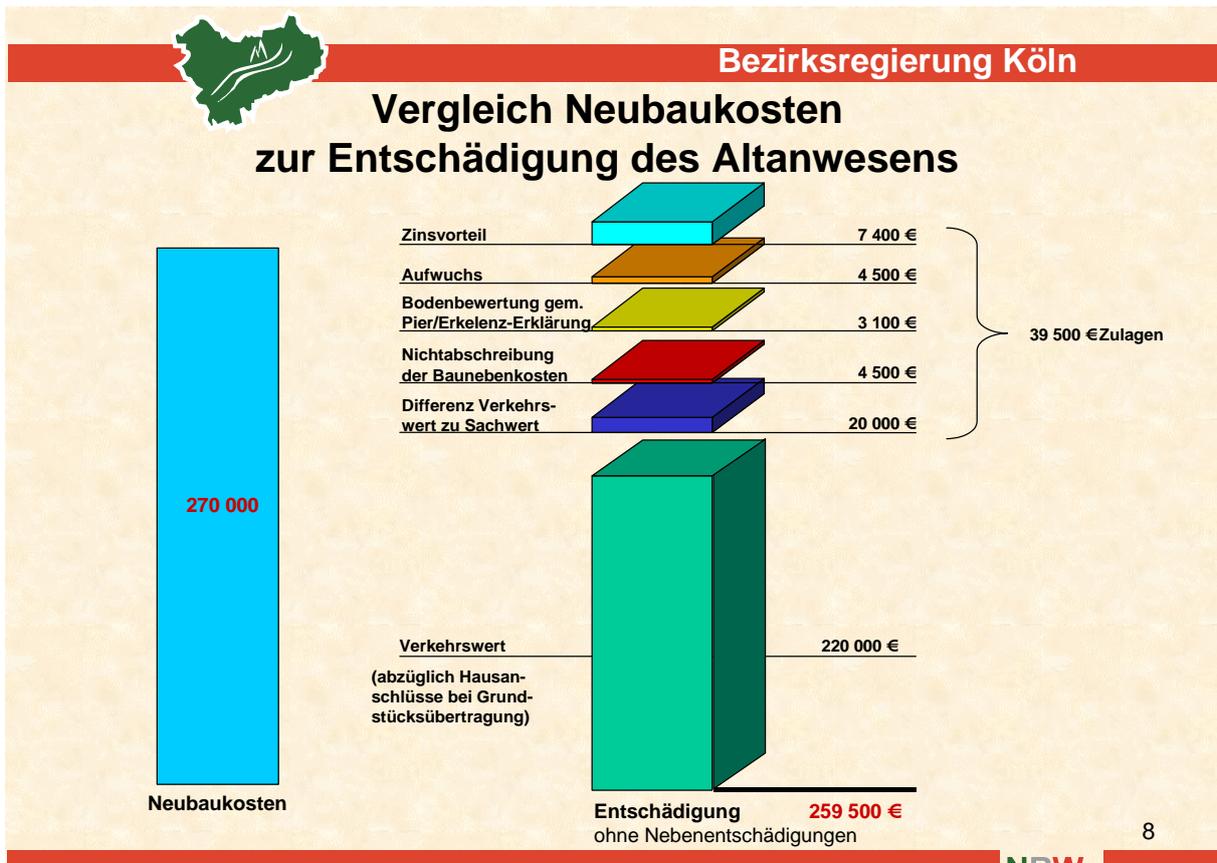
6



## Entschädigungspraxis der RWE Power

1. Verkehrswert
2. Zulagen
3. Nebenentschädigungen
4. Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort

7





## Warum ist eine Eigenbeteiligung vertretbar?



- **Geringere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten**
- **Einsparungen bei Renovierungen und Modernisierungskosten**
- **Standardbedingte Wertverbesserung**

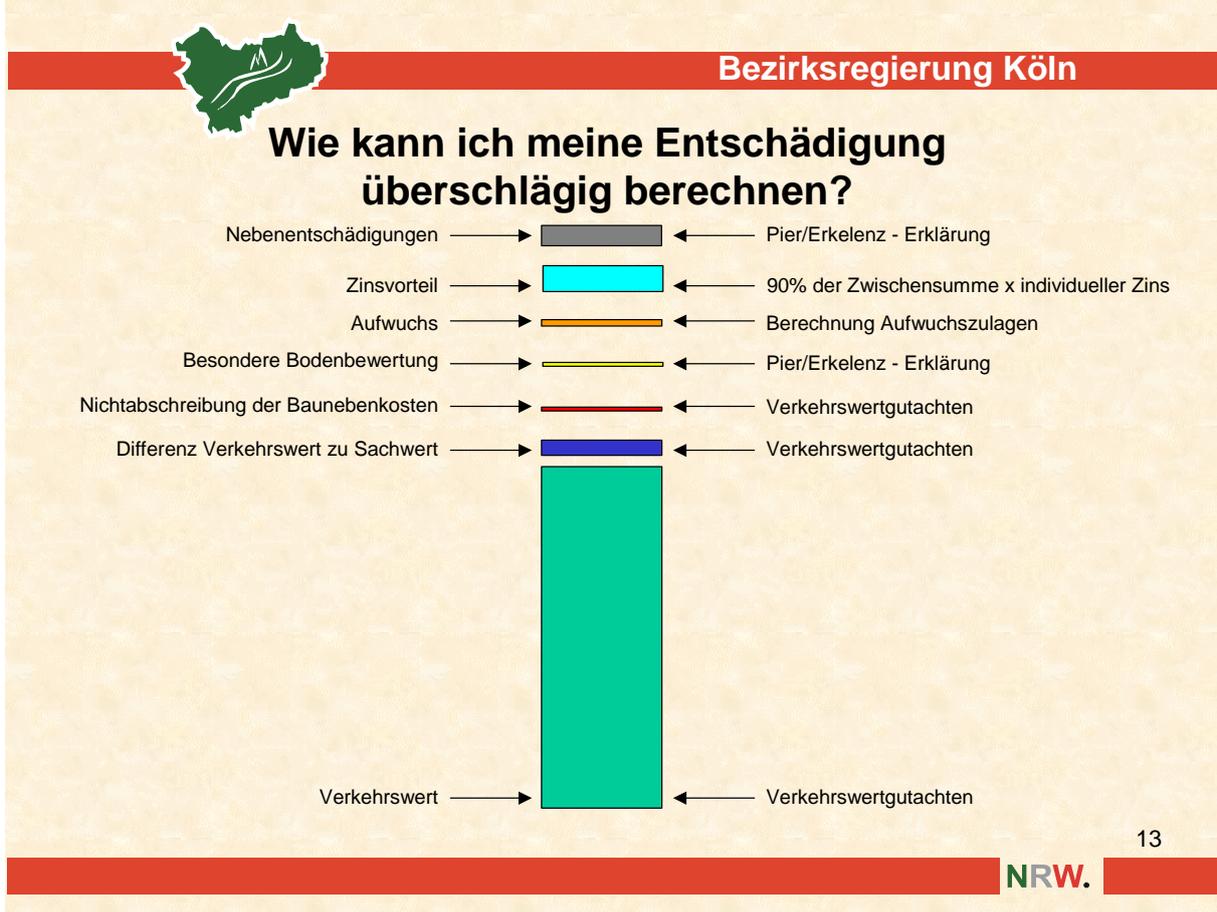
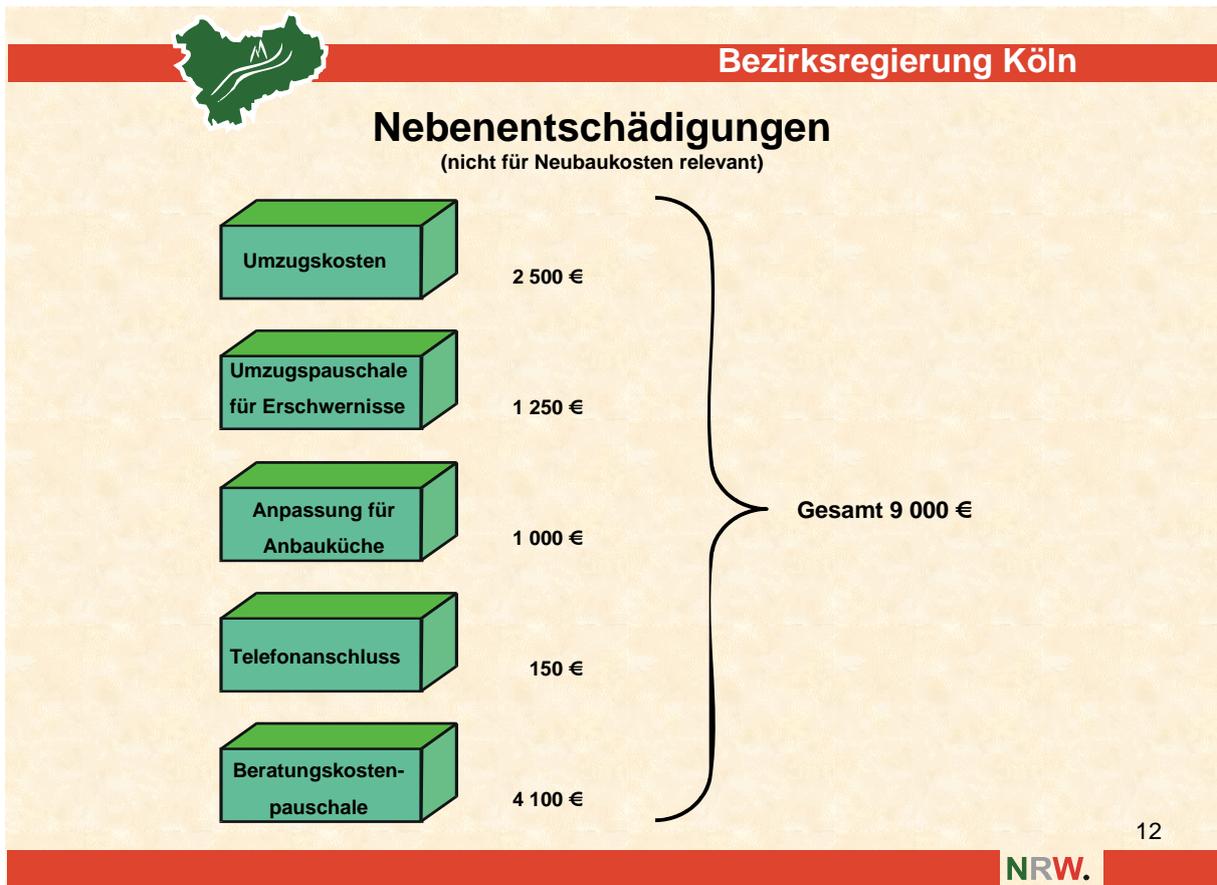
10



## Entschädigungspraxis der RWE Power

1. Verkehrswert
2. Zulagen
- 3. Nebenentschädigungen**
4. Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort

11





## Entschädigungspraxis der RWE Power

1. Verkehrswert
2. Zulagen
3. Nebenentschädigungen
- 4. Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen  
beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort**

14



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

- Vergleichbares Ersatzgrundstück im wertgleichen Tausch gemäß den ortsspezifischen Regelungen
- Sonstige Leistung am Ersatzgrundstück gemäß ortsspezifischer Regelung
- Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung und Grenzbescheinigung
- Angaben zum Baugrund, ggf. Prüfung Baugrundeigenschaft, erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten
- Kostenfreistellung (Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Vermessungskosten)

15



Bezirksregierung Köln

### Entschädigung

■	Verkehrswert	220 000 €
■	Zulagen	39 500 €
■	Nebenentschädigungen	9 000 €
■	Kostenfreistellungen am Ersatzgrundstück	_____
	Gesamtentschädigung	<u><u>268 500 €</u></u>

16

NRW.



Bezirksregierung Köln

## Zweites Beispiel

17

NRW.


**Bezirksregierung Köln**

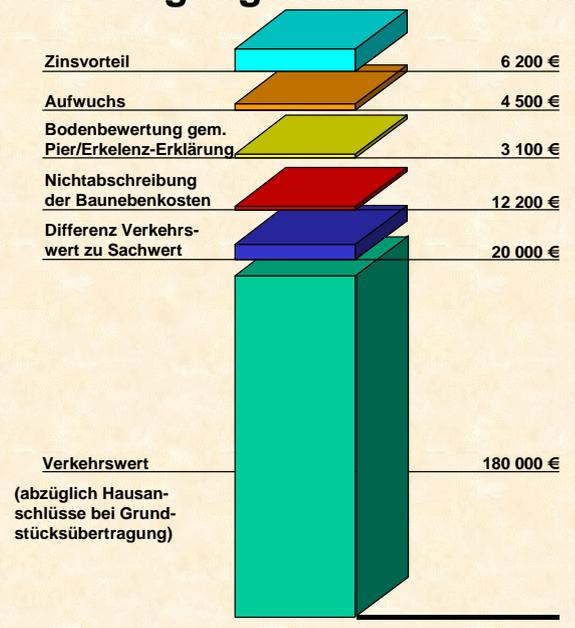
<p>Einfamilienhaus</p> <p>Schlechter Instandhaltungszustand</p> <p>Baujahr 1970</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verkehrswert</b> <span style="float: right; color: red;">180 000 €</span> <small>(Verkehrswertermittlung ohne Beeinflussung des Tagebaus)</small></li> <li>• <b>Sachwert</b> <span style="float: right; color: red;">200 000 €</span></li> <li>• <b>Herstellwert</b> <span style="float: right; color: red;">250 000 €</span> <small>(Dasselbe Anwesen- Haus und Grundstück- heute wiedererrichtet)</small></li> </ul>	
<p><b>Neubaukosten</b> <span style="float: right; color: red;">270 000 €</span></p> <p><small>(Dasselbe Anwesen- Haus und Grundstück- nach heutigem Baustandard wiedererstellt)</small></p>		18


**Bezirksregierung Köln**

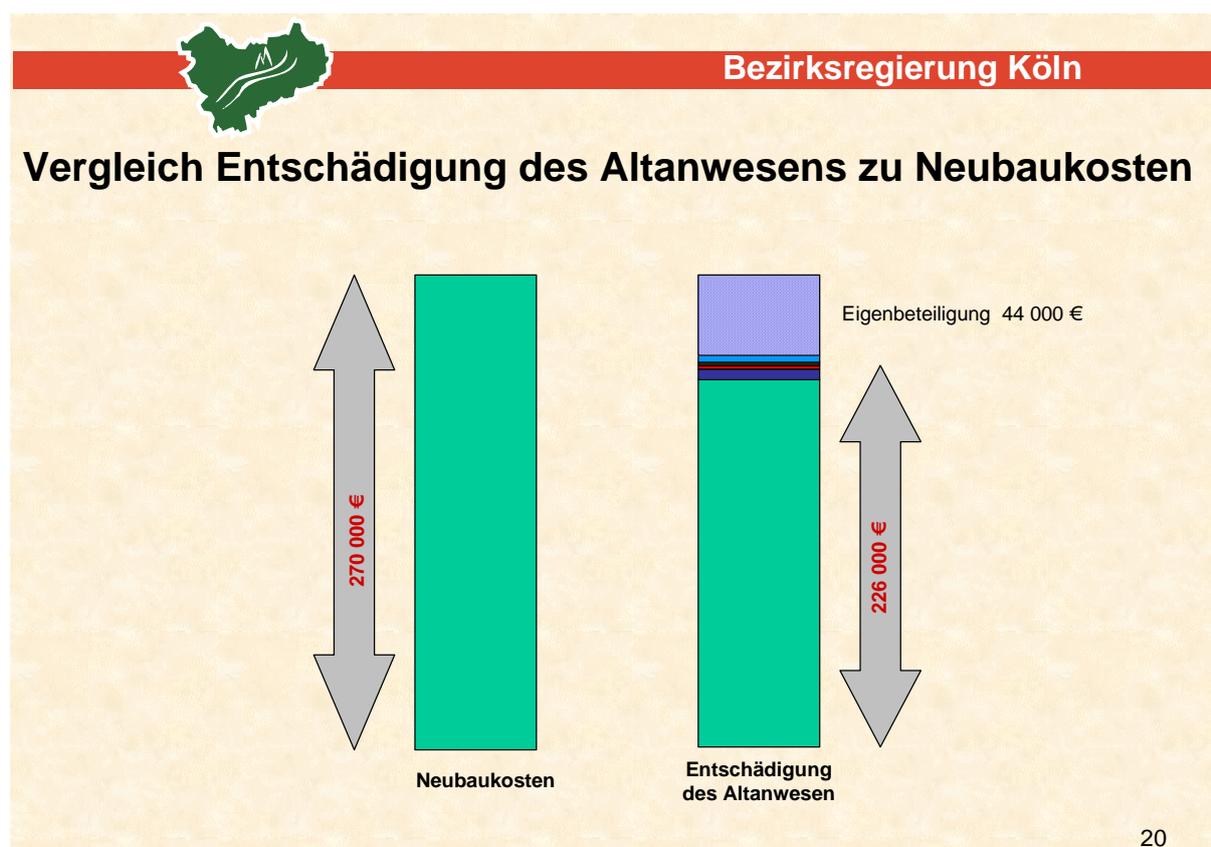
### Vergleich Neubaukosten zur Entschädigung des Altanwesens



**Neubaukosten**  
270 000



Zinsvorteil	6 200 €	}	46 000 € Zulagen
Aufwuchs	4 500 €		
Bodenbewertung gem. Pier/Erkelenz-Erklärung	3 100 €		
Nichtabschreibung der Baunebenkosten	12 200 €		
Differenz Verkehrswert zu Sachwert	20 000 €		
Verkehrswert (abzüglich Hausanschlüsse bei Grundstücksübertragung)	180 000 €		
<b>Entschädigung ohne Nebenentschädigungen</b>	<b>226 000 €</b>		



**Bezirksregierung Köln**

### Gegenüberstellung Beispiel 1 und 2

	<u>Beispiel 1</u>	<u>Beispiel 2</u>
Verkehrswert	220.000,- €	180.000,- €
Sachwert	240.000,- €	200.000,- €
Neubaukosten	270.000,- €	
Zulagen	39.500,- €	46.000,- €
Entschädigung (ohne Nebenentschädigungen)	259.500,- €	226.000,- €
<b>Eigenanteil</b>	<b>10.500,- €</b>	<b>44.000,- €</b>

21

NRW.

**FAZIT**

1. Zulage Differenz Verkehrswert/Sachwert
2. Überschlägige Berechenbarkeit der Entschädigung
3. Transparenz und Nachvollziehbarkeit

---

## Pier-Erklärung

### Präambel

Gemäß dem Braunkohlenplan Inden, räumlicher Teilabschnitt II (im folgenden „Braunkohlenplan Inden II“ genannt) wird der Ort Pier einschließlich Pommenich, Haus Verken und Vilvenich im Gemeindegebiet Inden, sowie drei Anwesen im Dürener Ortsteil Merken (im folgenden zusammenfassend „Pier“ oder „Umsiedlungsort“ genannt) in den Jahren 2015 bis 2018 vom Braunkohlenabbau im Tagebau Inden erreicht. Am 26.09.2000 hat der Braunkohlenausschuss die Bezirksplanungsbehörde Köln mit der Erarbeitung des Vorentwurfs für den Braunkohlenplan Inden, sachlicher Teilabschnitt Umsiedlung Pier (im folgenden „Braunkohlenplan Umsiedlung Pier“ genannt) beauftragt.

Als Zeitraum für die Durchführung der Umsiedlung werden 10 Jahre (2005 – 2015) mit einem Planungsvorlauf von 5 Jahren (2000 - 2005) angenommen.

Die Mehrheit der Pierer Bürger entschied sich im Oktober/ November 2000 für Langerwehe-Jüngersdorf als Umsiedlungsstandort. Hier rechnet man, unter Berücksichtigung eines Zuschlages für noch Unentschlossene, mit der Ansiedlung von ca. 250 Haushalten. Ca. 150 Haushalte haben sich dagegen für einen Verbleib im Gemeindegebiet Inden entschieden.

Gemäß dem Braunkohlenplan Umsiedlung Pier wird das Ziel der größtmöglichen Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung verfolgt. Die Prinzipien dieses Konzepts haben sich in der Umsiedlungspraxis der letzten Jahrzehnte bewährt und werden kontinuierlich entsprechend den örtlichen und den aktuellen gesellschaftlichen Rahmenbedingung weiterentwickelt. Mit dem Angebot der gemeinsamen Umsiedlung wird die Grundlage geschaffen, dass sich möglichst viele Bewohner aller Altersgruppen und möglichst viele Träger des Gemeinschafts- und Wirtschaftslebens zur Umsiedlung an den neuen Ort in Langerwehe-Jüngersdorf entschließen, damit dort wieder eine größtmögliche Dorfgemeinschaft entsteht, in der sich der einzelne Bürger - ähnlich wie im alten Ort - entfalten kann.

Eine zentrale Voraussetzung für die gemeinsame Umsiedlung ist die faire und demokratische Verständigung der Bewohner über den Ersatzstandort. Die Bewohner von Pier haben sich im Oktober/November 2000 mit 51,4 % der abgegebenen Stimmen für den Standort Langerwehe-Jüngersdorf (im folgenden „Umsiedlungsstandort“) entschieden. Insgesamt 38,9 % der abgegebenen Stimmen votierten für einen Verbleib innerhalb der Gemeinde Inden, zu etwa zwei Dritteln im Indener Standortangebot Rurerde. Im Rahmen einer gemeinsamen Umsiedlung kann es aber nur einen Umsiedlungsstandort als verlässliches Angebot für die Entwicklung einer neuen Dorfgemeinschaft geben. Dies ist der Ort, an dem die Dorfgemeinschaft mit ihren Vereinen und Nachbarschaften sowie das Gemeinschaftsleben, wenn auch in anderer Form, soweit wie von den Bürgern gewünscht weitergeführt werden können. Die Festlegung von zwei Standorten wäre für diejenigen, die sich mehrheitlich für einen Standort entschieden haben, nicht vertretbar. Sie haben einen Anspruch auf einen möglichst weitreichenden Transfer ihres soziokulturellen Besitzstandes.

Das Konzept der gemeinsamen Umsiedlung an einen Standort ist ein Angebot an alle Umsiedler. Die Maßnahmen sind so gestaltet, dass grundsätzlich jedem die Teilnahme offen steht. Jedem steht es allerdings frei, seine individuelle Entscheidung unabhängig vom Willen der Mehrheit zu treffen. Wer sich aus persönlichen Gründen dagegen entscheidet, hat allerdings keine Nachteile hinsichtlich seiner Vermögenssubstanz, denn innerhalb des Umsiedlungszeitraumes erfolgt die Entschädigung der Anwesen unabhängig davon, ob der jeweilige Umsiedler am Umsiedlungsstandort oder an einem anderen Ort siedelt. Die Leistungen am Ersatzgrundstück sowie die zweckgebundenen Zuschüsse zur Versorgung von Umsiedlern, die Mieter sind, gelten jedoch grundsätzlich nur am festgelegten Umsiedlungsstandort (siehe hierzu Anlage 1).

#### Definitionen:

##### **Gemeinsame Umsiedlung**

Die gemeinsame Umsiedlung hat zwei Aspekte, einen räumlichen und einen zeitlichen (s. Kap. 1.1, Ziel 1 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Pier).

Als Standort für die gemeinsame Umsiedlung wird Langerwehe-Jüngersdorf ausgewiesen (s. Kap. 1.1, Ziel 3 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Pier).

Der Umsiedlungszeitraum ist zwischen dem 01.03.2005 und 2015 bzw. 2018 festgesetzt. (s. Kap. 1.1, Ziel 2 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Pier).

##### **Umsiedler**

Umsiedler sind diejenigen Personen, die zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes (01.03.2005) als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte in Pier innerhalb der Sicherheitslinie im Tagebau Inden ansässig sind (s. Kap. 1.1, Ziel 2 des Braun-

---

kohlenplanes Umsiedlung Pier). Umsiedler ist auch derjenige, der nicht an den Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf zieht.

Diese Erklärung wird ab dem 01.03.2005 angewendet und gilt im gesamten Umsiedlungszeitraum für Umsiedler. Schwerpunktmäßig werden in dieser Erklärung Regelungen für Wohnanwesen getroffen.

Sie konkretisiert - bezogen auf die ortsspezifischen Verhältnisse - die besondere Entschädigungspraxis und umfasst zwei Teile:

Teil A: Eigentümerkonzept

Teil B: Mieterhandlungskonzept

---

## **Teil A: Eigentümerkonzept**

### **Ausgangslage und Ziele**

Umzusiedelnde Eigentümer im Sinne dieses Eigentümerkonzeptes sind diejenigen Personen, die zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes (01.03.2005) in Pier, als Eigentümer von bebauten Anwesen ansässig sind.

Außerhalb wohnende Eigentümer von Mietobjekten in Pier werden Umsiedlern gleichgestellt, wenn sie am Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf zur Unterbringung von Mietern aus dem alten Ort wieder ein Mietobjekt errichten.

Drei Viertel der Haushalte in Pier sind Eigentümer von Wohnanwesen. Somit kommt einer möglichst hohen Beteiligung der Eigentümer in den umzusiedelnden Orten an der gemeinsamen Umsiedlung in den Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf eine besondere Bedeutung zu. Dies ist auch im Braunkohlenplan Umsiedlung Pier sowie in den dazu vorgelegten Angaben zur Prüfung der Sozialverträglichkeit der RWE Rheinbraun AG (im folgenden „Rheinbraun“ genannt) von Juli 2001 im Einzelnen dargelegt.

### **Vermögenssubstanz**

Ein wichtiges Ziel ist, dass die Vermögenssubstanz der Umsiedler erhalten werden soll. Hier sind besonders das Grundstück und dessen Qualität (insbesondere Größe, Lage, Zuschnitt, bauliche Nutzbarkeit) sowie die Aufbauten und deren Qualität (insbesondere Bauweise - z.B. freistehend, Doppelhaus, geschlossene Bebauung, umbauter Raum, Ausbaustandard, Alter und Erhaltungszustand, Zweckmäßigkeit) in der vorgefundenen Situation zu berücksichtigen.

Die Erfahrungen aus den bisherigen Umsiedlungen zeigen, dass nachweislich in mehr als 95 % der Fälle die Errichtung eines hinsichtlich der vorgefundenen Situation vergleichbaren Ersatzanwesens im Umsiedlungsstandort realisiert werden konnte.

In Fällen, in denen die Entschädigung nicht ausreicht, um dieses Ziel zu erreichen, können unter Berücksichtigung des Einzelfalles besonders günstige Darlehen in Anlehnung an die Förderbestimmungen für die Schaffung von Ersatzraum für Räumungsbetroffene - EFB 1979 - gewährt werden. Darüber hinaus finden die Regelungen des Härteausgleichs nach dem "Hambach-Vertrag" in der Fassung vom 10.02.1982 Anwendung. Dies ermöglicht in begründeten Fällen auch die Gewährung eines verlorenen Zuschusses.

Unabhängig davon nutzen Umsiedler vielfach den erforderlichen Neubau auch für bauliche Struktur- und Standardverbesserungen sowohl beim Grundstück, als auch bei den Aufbauten.

---

### **Information und Beratung**

Der umfassenden und begleitenden Information der Eigentümer wird besondere Bedeutung beigemessen. Auch dies ist in den Braunkohlenplänen sowie in den Angaben zur Prüfung der Sozialverträglichkeit im Einzelnen dargelegt.

Rheinbraun wird die Eigentümer rechtzeitig vor und während der Umsiedlung durch Informationsveranstaltungen über Inhalt und Umsetzung der Entschädigung informieren. Hierbei werden die Modalitäten der bestehenden Entschädigungspraxis und die Ausgestaltung im Rahmen dieses Eigentümerkonzeptes erläutert und zur Verfügung gestellt. Die Bezirksplanungsbehörde Köln hat für alle Bürgerinnen und Bürger aus Pier das Beratungsbüro Dr. Thünker eingerichtet. Darüber hinaus wird Rheinbraun in Pier ein regelmäßig und bedarfsgerecht besetztes Informationsbüro einrichten. Zusätzlich wird Rheinbraun, in Abstimmung mit den Gemeinden Inden und Langerwehe, rechtzeitig zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung eine für die Umsiedler kostenlose Bauberatung anbieten. Die Umsiedler erhalten dabei technische Unterstützung in der Planungsphase der privaten Hochbauten. Zudem wird für den Umsiedlungsstandort eine gestalterische Bauberatung sowie eine Qualitätsberatung bei der Bau durchführung zu Lasten Rheinbrauns eingesetzt.

### **Entschädigungspraxis**

Die Basis für die Entschädigungsermittlung ist nach den rechtlichen Bestimmungen des Bundesberggesetzes der Verkehrswert. Rheinbraun bietet den Umsiedlern bei einer einvernehmlichen Regelung im Umsiedlungszeitraum ein Gesamtpaket mit über die gesetzliche Verpflichtung hinausgehenden Entschädigungsleistungen an (siehe hierzu Anlage 1). Angesichts des Zieles, dass die Umsiedler am Umsiedlungsstandort ein neues, der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesens errichten können und zur Stärkung des Zieles der gemeinsamen Umsiedlung, werden weitere Leistungen bezogen auf das Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort gegeben (siehe hierzu Anlage 1). Diese bestehende Umsiedlungspraxis soll fortgeführt werden und wird durch die folgenden, auf die örtlichen Verhältnisse zugeschnittenen Leistungen und Herangehensweisen mit dem Ziel ergänzt, allen Eigentümern ein umfassendes Angebot zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung zu unterbreiten.

### **1. Ortsbereichsabgrenzung Pier**

Zwischen der Gemeinde Inden, dem Kreis Düren und Rheinbraun wurde bereits in Zusammenhang mit der Umsiedlung von Inden und Altdorf mit Daten vom 22.06./07.07/19.07.1989 auch eine Ortsbereichsabgrenzung für Pier (Anlage 2) mit Erläuterungen vereinbart. Die hiervorgenommene Abgrenzung dient nur zur Erleichterung der Bewertung von Grundstücken nach einheitlichen Gesichtspunkten für den Erwerb durch Rheinbraun im Umsiedlungszeitraum; sie ist nicht identisch mit der Abgrenzung von In-

nen- und Außenbereich im Sinne der §§ 34, 35 BauGB. Insofern stellt diese Abgrenzung bauplanungsrechtlich kein unmittelbares Baurecht dar für die Flächen, die innerhalb der Abgrenzung liegen. In der Vereinbarung ist folgendes geregelt:

„Diese Abgrenzung dient als Grundlage zur Bewertung der Flächen innerhalb und außerhalb der Grenzlinien.

Innerhalb der Grenzlinien werden die Flächen jeweils in Abhängigkeit des Entwicklungszustandes als Bauland bewertet. Danach werden die Grundstücke als Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land unterschieden und bewertet. Erschließungsbeitragsfreie und –pflichtige Grundstücke werden unabhängig von ihrer Lage in Bereichen nach §§ 30 oder 34 BauGB gleichbewertet. Bei bebauten und sonstigen baureifen Grundstücken ist bei der Bewertung von voll erschlossenen Grundstücken auszugehen.

Außerhalb der Grenzlinien liegen grundsätzlich nur landwirtschaftlich zu nutzende Flächen oder sonstige Freiflächen. Bebaute Grundstücke, die sich außerhalb der Grenzlinien befinden, haben in der Regel eine mindere Qualitätsstufe als baureifes Land. Die Bewertung erfolgt im Einzelfall in Abhängigkeit von der Größe des baulich genutzten Teiles, von der Restnutzungsdauer und der potentiellen Verwertungsmöglichkeit des Grundstückes.

Für bebaute, wohnlich genutzte Grundstücke in Vilvenich ist vom Entwicklungszustand „Baureifes Land“ auszugehen und nach den Gegebenheiten des Einzelfalles, der baurechtlich erforderlichen Abstandsfläche und einer Grundstückstiefe von 50 Metern zu beurteilen.[...]“

## 2. Kauf und Verkauf von Grundstücken

Jeder Umsiedler, der Eigentümer eines bebauten Anwesens ist und am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen erstellen möchte, hat Anspruch auf ein angemessenes Grundstück am Umsiedlungsstandort. Für Eigentümergemeinschaften gilt, dass ebenfalls ein Anspruch auf ein Ersatzgrundstück besteht.

Zur Konkretisierung der Frage der Grundstücksbewertung erfolgte im Vorfeld der Standortentscheidung am 19.6. und 27.9. 2000 eine Abstimmung zwischen den Gemeinden Langerwehe und Inden, der Bezirksregierung Köln und Rheinbraun, die den „Tausch von Baugrundstücken während der gemeinsamen Umsiedlung an den landesplanerisch festgelegten Umsiedlungsstandort“ regelt. Rheinbraun hat darin als Anreiz für die Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung den Umsiedlern in Pier angeboten, die Grundstücke am Umsiedlungsstandort bis zu einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> zum Baulandpreis des alten Ortes an die Umsiedler zu veräußern. Darüber hinausgehende Bauland- bzw. Gar-

tenlandflächen werden in Orientierung an dem Bodenrichtwert des neuen Standortes an die Umsiedler veräußert.

Ferner wurde bereits in Zusammenhang mit der Umsiedlung von Inden und Altdorf in Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Ortsbereichsabgrenzung für Pier vom 22.06/07.07/19.07.1989 zwischen der Gemeinde Inden, dem Kreis Düren und Rheinbraun festgelegt, dass im Umsiedlungszeitraum bis zu einer Tiefe von 50 m eine Baulandbewertung erfolgen soll.

## **2.1 Bewertung am alten Ort**

Turnusgemäß ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren zeitnah zum Beginn der Umsiedlung die dann aktuellen Baulandrichtwerte sowie die Gartenland-/Hinterlandwerte in Pier.

Der Richtwert gilt für Wohnbauland und bezieht sich grundsätzlich auf Grundstücke mit folgenden Eigenschaften: Erschlossene Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet, ein- bis zweigeschossig bebaubar, mit 35 m Tiefe bei rechteckigem Zuschnitt.

Im Richtwert sind die Erschließungsbeiträge enthalten. Die über 35 m hinausgehende Grundstücksfläche wird in aller Regel mit Gartenland bewertet.

Bei der Bewertung der Wohnhausgrundstücke am alten Ort wird das Richtwertgrundstück als Vergleichsgrundstück herangezogen. Der zeitnah ermittelte und ggf. durch Heranziehung von Referenzorten um etwaige Vorwirkungen des Tagebaues korrigierte Baulandrichtwert ist Basis für die Grundstücksbewertung in Pier im Umsiedlungszeitraum.

Gemäß der vorstehenden Vereinbarung zur Ortsbereichsabgrenzung wird bei der Bewertung von voll erschlossenen Baulandgrundstücken im Umsiedlungszeitraum für alle Umsiedler als Finanzierungshilfe von Rheinbraun der Baulandrichtwert bis zu einer Tiefe von 50 m angehalten. Die darüber hinausgehenden Flächen werden als Gartenland/Hinterland bewertet.

Für außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung gelegene oder einer betrieblichen Nutzung zuzuordnende bebaute Grundstücke gelten die vorstehenden Regelungen nicht, da diese Grundstücke in aller Regel eine geringere Qualität als Bauland aufweisen. Hier erfolgt eine Bewertung nach dem Einzelfall. Eine Sonderregelung gilt für Wohnbaugrundstücke in Vilvenich. (siehe Vereinbarung zur Ortsbereichsabgrenzung)

---

## 2.2 Bewertung am Umsiedlungsstandort

Bis zu einer Baugrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> - bei einer Baulandtiefe von bis zu 50 Metern - erfolgt im Rahmen der gemeinsamen Umsiedlung ein wertgleicher Tausch von 1:1. Zur Förderung des Erhaltes der Dorfgemeinschaft gilt diese Regelung auch bei Grundstückszukäufen von Umsiedlern, die in Pier Eigentümer eines kleineren Grundstücks als 600 m<sup>2</sup> sind.

Der Erwerb von Bauland bis zur Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> erfolgt demnach zum Richtwert für Bauland in Pier (s. Ziff. 2.1), Flächenzukauf für ein Grundstück über 600 m<sup>2</sup> erfolgt auf der Basis des Richtwertes am Umsiedlungsstandort.

Turnusgemäß ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren rechtzeitig zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung die aktuellen Baulandrichtwerte für den Umsiedlungsstandort.

## 2.3 Weitere Angebote zur Förderung der gemeinsamen Umsiedlung am Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf

- Zur Förderung der gemeinsamen Umsiedlung bietet Rheinbraun die in Anlage 1 dargestellten Leistungen am Ersatzgrundstück bei Ansiedlung im Umsiedlungsstandort an.
- Sofern ein Umsiedler aus Pier Eigentümer eines bebauten, Wohnzwecken dienenden Grundstückes kleiner als 200 m<sup>2</sup> ist, wird ihm im Sinne einer Härteregelung am Umsiedlungsstandort ein Baugrundstück ohne Zuzahlung in einer Größe von 200 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt, das es ihm ermöglicht, ein neues Anwesen mit angemessener Wohnfläche und in vergleichbarer Bauweise wieder zu errichten. Für Eigentumswohnungen wird auf das Mieterhandlungskonzept, Stufe 2 verwiesen. Entsprechende Grundstücke sollen nach Art und Größe im Bauleitplan ausgewiesen werden.
- Auch Mieter können unter bestimmten Bedingungen (Voraussetzung dafür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch Rheinbraun und eine ausreichende Verfügbarkeit) ein Baugrundstück am Umsiedlungsstandort erwerben (s. Teil B, Ziff.1, Stufe 2).

---

### **3. Inhalt und zeitlicher Ablauf der Entschädigungsverhandlungen**

#### **3.1 Bestandsaufnahme**

Der Umsiedler kann aus einer als Orientierungshilfe aufgestellten und mit den Gemeinden Inden und Langerwehe abgestimmten Liste ein Architektur- oder Ingenieurbüro auswählen, das die Bestandsaufnahme des Altanwesens erstellen soll. Rheinbraun beauftragt dieses Büro auf Mitteilung des Umsiedlers und trägt die Kosten der Bestandsaufnahme. Der beauftragte Architekt stellt dem Umsiedler die Bestandsaufnahme im Rahmen eines Erläuterungsgesprächs zur Verfügung.

Alternativ kann der Umsiedler auch ein ihm bekanntes Architektur- oder Ingenieurbüro benennen und - falls er dies wünscht - selber beauftragen. In diesem Fall erstattet Rheinbraun die angemessenen Honorarkosten an den Umsiedler, soweit die vorgelegte Bestandsaufnahme den üblichen Anforderungen entspricht.

#### **3.2 Bewertung**

Der Umsiedler kann aus einer als Orientierungshilfe aufgestellten und mit den Gemeinden Inden und Langerwehe abgestimmten Liste einen von der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke benennen, der die Bewertung des Anwesens als Grundlage für die nachfolgenden Schritte erstellen soll. Rheinbraun beauftragt diesen Sachverständigen und trägt die Kosten des Wertermittlungsgutachtens.

Unabhängig davon bleibt es dem Umsiedler unbenommen, von sich aus - auch ohne Abstimmung mit Rheinbraun - die Wertermittlung durch einen von der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke in Auftrag zu geben. Die üblichen Kosten für die Erstellung dieser Unterlagen werden dem Umsiedler von Rheinbraun erstattet, wenn das Wertgutachten den gesetzlichen Grundlagen entspricht und somit als Verhandlungsgrundlage geeignet ist.

#### **3.3 Besichtigung des Anwesens durch Rheinbraun**

Nach Vorlage des Wertermittlungsgutachtens ist Rheinbraun - auf Wunsch des Umsiedlers - kurzfristig zur Vereinbarung eines Termins für die Besichtigung des Anwesens bereit. Diese Besichtigung durch Rheinbraun 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.

### **3.4 Gutachtensüberprüfung**

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, die vorliegende Bewertung durch den Kreisgutachterausschuss oder auch durch einen weiteren entsprechend qualifizierten Sachverständigen überprüfen zu lassen. Für den Fall, dass der Umsiedler diese Prüfung veranlasst, wird hinsichtlich der Kosten auf Punkt 5 dieses Eigentümerkonzeptes verwiesen.

### **3.5 Verhandlungen**

Im Nachgang zur Besichtigung des Anwesens erstellt Rheinbraun in einem weiteren Termin ein erstes Angebot und erläutert dieses auf der Grundlage einer - beim ersten Verhandlungsgespräch in einem eigenen Verhandlungsordner übergebenen - „Übersicht für die Verhandlungsgespräche“. Der Termin für diese Verhandlung wird in der Regel bei der Hausbesichtigung vereinbart. Weitere Termine werden jeweils zum Abschluss eines Verhandlungsgesprächs vereinbart.

### **3.6 Verbindliches Angebot**

Rheinbraun erklärt sich bereit, wenn der Umsiedler dies wünscht, spätestens 3 Monate nach Erstellung des Wertermittlungsgutachtens ein mündliches oder schriftliches Entschädigungsangebot abzugeben.

### **3.7 Notarvertrag**

Bei Einigung wird Rheinbraun in Abstimmung mit dem Umsiedler ein Notariat mit der Erstellung eines Vertragsentwurfes beauftragen. Der Vertragsentwurf wird dem Umsiedler in ausreichendem zeitlichen Vorlauf zur Verfügung gestellt. Sobald Einvernehmen über den Vertragstext besteht, kann die Beurkundung erfolgen.

---

#### 4. Modalitäten der Kaufpreisauszahlung

Beim Erwerb von bebauten Objekten in Pier wird die Gesamtentschädigung, bzw. bei gleichzeitiger Übertragung eines Ersatzgrundstückes der Herauszahlungsbetrag wie folgt ausgezahlt:

- 100 % werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und, in beiden Fällen, zusätzlich die Räumung und die Übergabe erfolgt sind;
- 90 % werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt 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 (in der Regel 2 - 3 Jahre). Diese gegenüber dem allgemeinen Geschäftsverkehr vorgezogene Auszahlung des Kaufpreises, 2 - 3 Jahre vor Räumung des Anwesens, ermöglicht den Umsiedlern die zeitgerechte Zahlung von Baurechnungen bzw. eine Verzinsung des Betrages. Auch diese Vorgehensweise stellt eine weitere Finanzhilfe dar.

#### 5. Beratungskostenpauschale

Beim gütlichen Erwerb bebauter Grundstücke im Umsiedlungszeitraum bietet Rheinbraun eine Beratungskostenpauschale an, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird.

Die Beratungskostenpauschale richtet sich nach der Gesamtentschädigung und beträgt:

- |   |         |
|---|---------|
| - bei einem Entschädigungsbetrag bis 150.000 €        | 3.600 € |
| - bei einem Entschädigungsbetrag bis 300.000 €        | 4.100 € |
| - bei einem Entschädigungsbetrag größer als 300.000 € | 4.600 € |

Wenn ein Grundabtretungsverfahren nicht zu vermeiden ist, kann der Umsiedler gemäß den gesetzlichen Ansprüchen auf die Beratungskostenpauschale von Rheinbraun verzichten und die Bezahlung der Kosten verlangen, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig sind.

**6. Umzugskosten**

Rheinbraun trägt die Kosten des Umzuges bis zu 25 km durch einen von Rheinbraun zu beauftragenden Spediteur. Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll, erhält der Umsiedler einen Betrag von 26,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse erhält der Eigentümer eine Pauschale von 255,- €Wohnraum.

**7. Sonstige Leistungen**

Die vorstehenden sowie weitere hier nicht näher beschriebenen Leistungen sind in Anlage 1 im Überblick dargestellt.

## **B. Mieterhandlungskonzept**

### **Ausgangslage und Ziele**

Gemäß dem Braunkohlenplan Umsiedlung Pier wird das Ziel der größtmöglichen Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung verfolgt. Insofern ist die Beteiligung der Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung ein wesentliches Element der sozialverträglichen Umsiedlung. Dies ist auch in den Angaben zur Prüfung der Sozialverträglichkeit der RWE Rheinbraun AG (im folgenden „Rheinbraun“) von Juli 2001 im Einzelnen dargelegt.

Dabei ist es Ziel der gemeinsamen Ortsumsiedlung, die bestehenden Eigentums- und Besitzverhältnisse (Vermieter und Mieter) sowie deren Fortentwicklungsmöglichkeiten beizubehalten. Um Umsiedlern, die Mieter sind, vergleichbare Chancen wie Eigentümern zu geben, an der gemeinsamen Umsiedlung teilzunehmen, werden spezielle Mieterhandlungskonzepte entwickelt.

Damit soll zum einen erreicht werden, dass diesen Mietern (s. Definition in der Präambel) am Umsiedlungsstandort Mietwohnungen in bedarfsgerechtem Umfang und zu akzeptablen Preisen angeboten werden können (s. Ziff 1). Zum anderen werden die Entschädigungsmodalitäten für diese Mieter geregelt (s. Ziff.2).

### **Mieterbörse**

Am Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf sollen so viele Mietwohnungen entstehen, wie Mieterhaushalte beabsichtigen, an der gemeinsamen Umsiedlung teilzunehmen. Einen ersten Anhalt hierfür bietet das Ergebnis der Befragung der Vermieter und Mieter im Zusammenhang mit der Standortfindung. Damit bereits zeitnah zum Umsiedlungsbeginn bedarfsgerecht Mietwohnungen zur Verfügung stehen, wird Rheinbraun in Zusammenhang mit der Grundstücksvormerkung bei Vermietern und Mietern 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.

Rheinbraun wird nach Vorliegen der Befragungsergebnisse mit der Gemeinde Langewehe ein bedarfsgerechtes Programm zum Bau von Mietwohnungen vorbereiten, das nach Maßgabe der Nachfrageentwicklung ständig aktualisiert wird. Diese in Abstimmung zwischen der Gemeinde Langerwehe und Rheinbraun geführte Mieterbörse ist erforderlichenfalls auch Grundlage für die Vermittlung von Mietwohnungen an Umsiedler (s. nachfolgende Ziff.2), wobei die Modalitäten zur Miethöhe gemäß nachfolgender Ziff.1, Stufen 1 und 3 zugrunde gelegt werden. Nach Genehmigung des Braunkohlenplanes Umsiedlung Pier und ausreichend zeitlichem Vorlauf zum Vorhandensein erster baureifer Grundstücke, werden mit den dazu bereiteten Vermietern Verhandlungen aufgenommen, damit bereits zu Beginn der Umsiedlung ein

---

möglichst großer Bestand an Mietwohnungen am neuen Standort vorab vertraglich vereinbart ist und deren Realisierung zügig erfolgen kann.

### **Information und Beratung**

Der umfassenden und begleitenden Information der Mieter wird besondere Bedeutung beigemessen: Rheinbraun wird die Mieter rechtzeitig vor und während der Umsiedlung im Rahmen von Informationsveranstaltungen über Inhalt und Umsetzung des Mieterhandlungskonzeptes informieren. Hierbei wird das Konzept allen Mietern und Vermietern zur Verfügung gestellt. Während der Verhandlungen mit einem Vermieter wird Rheinbraun auch mit den Mietern des Hauses über den Verhandlungsfortgang und die Leistungen Rheinbrauns Gespräche führen, damit die Wünsche der Mieter mit in die Verhandlungen einfließen können. Auch werden die besonderen Gegebenheiten besprochen und die Leistungen Rheinbrauns gemeinsam festgelegt.

Darüber hinaus wird Rheinbraun neben der sonst angebotenen Beratung in Pier ein regelmäßig und bedarfsgerecht besetztes Informationsbüro einrichten.

## **1. Erstellung von Mietwohnraum**

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

Zur Wiedererrichtung von Mietobjekten für die Unterbringung von Mietern aus dem Umsiedlungsort wird den Eigentümern der Mietobjekte ein über die gesetzliche Entschädigung hinausgehender zweckgebundener Zuschuss in angemessener Höhe angeboten. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles; die Differenz zwischen dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert, der bei Mietobjekten auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt wird, und dem Sachwert wird angemessen berücksichtigt. Die Auszahlung des Zuschusses an den Eigentümer setzt hinsichtlich der Bedarfsorientierung eine vorherige Abstimmung der Wohnungsgröße mit Rheinbraun voraus und erfolgt nach Vorlage eines Mietvertrages für die Ersatzneubauwohnung mit dem bisherigen, bzw. ggf. einem von Rheinbraun benannten Mieter. Die Miethöhe dieses Vertrages muss sich 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 des 1. Förderungsweges (2002 = 4,30 €/m<sup>2</sup>) nicht überschreiten. Sofern die Miete am alten Ort bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges beträgt, darf sie am neuen Ort maximal 1,00 €/m<sup>2</sup> höher sein, als am alten Ort. Dabei wird angestrebt, die Miethöhe für einen

Zeitraum von 6 Jahren festzuschreiben, bzw. für einen Zeitraum von 8 Jahren, soweit die Miete am alten Ort mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges liegt.

Sollte im Einzelfall ein Vermieter seinen Mietern - bei Verzicht auf den Zuschuß von Rheinbraun – eine Wohnung zu höheren Mietpreisen anbieten, so wird Rheinbraun im Bedarfsfall die entstehenden Mietpreisdifferenzen bis zur ortsüblichen Mietpreishöhe gegenüber dem o.a. Konzept für den vorgenannten Zeitraum an den Mieter ausgleichen.

Wenn im Einzelfall persönliche und soziale Härten unter Abwägung aller Umstände einen billigen Ausgleich erfordern, kann 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 (siehe Umsiedlerfibel der Bezirksregierung Köln).

Bei den Verhandlungen mit dem Vermieter soll darauf hingewirkt werden, dass die bisherige Dauer der Mietverhältnisse an den neuen Standort übertragen und die Mietzeit am alten Ort für die Kündigungsfristen angerechnet wird.

## **Stufe 2 Förderung der Eigentumbildung**

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (u.a. ausreichendes Grundstücksangebot, freihändiger Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort) verpflichtet sich Rheinbraun, Baumaßnahmen bisheriger Mieter durch Bereitstellen von Grundstücken zu fördern. Bauwillige Mieter können sich, ähnlich wie die Eigentümer, für ein Baugrundstück vormerken lassen. Die Befragung der bauwilligen Mieter erfolgt nach der Vormerkung der Eigentümer.

Mieter können ein Grundstück bis zu einer Größe von 400 m<sup>2</sup> zum Richtwert Pier erwerben; Voraussetzung dafür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch Rheinbraun und dass diese im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen. Darüber hinausgehende Flächen können zum Richtwert des Umsiedlungsstandortes Langerwehe-Jüngersdorf erworben werden. Die Grundstücksbewertung erfolgt auf der Grundlage des Eigentümerkonzeptes. Für bereits erbrachte Leistungen am Ersatzgrundstück (z.B. Ortsnetzkosten Strom und Wasser, Grundstücksanschluss Kanal, etc.) zahlt der Mieter die entstandenen Kosten. Ferner hat der Mieter die mit dem Notarvertrag verbundenen Kosten zu tragen.

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 Miethauses 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 Rheinbraun Anwendung (siehe Umsiedlerfibel der Bezirksregierung Köln).

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

### **Stufe 3 Förderung des Wohnungsbaus durch Dritte**

Rheinbraun wird bei Bedarf mit dem Land Nordrhein-Westfalen über eine gemeinsame Förderung des Wohnungsbaus am neuen Standort Verhandlungen aufnehmen, mit dem Ziel, dass Rheinbraun im gleichen Umfang und zu den gleichen Bedingungen Darlehen an Dritte gewährt, zu denen das Land Nordrhein-Westfalen aus dem Umsiedlungsort zurückfließende Mittel des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus wieder zur Verfügung stellt.

Dritte sind Eigentümer aus dem Umsiedlungsort, die öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erstellen wollen und bisher nicht öffentlich gefördert waren.

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 Rheinbraun.

Die Darlehensbedingungen und -voraussetzungen richten sich nach den derzeit gültigen Bestimmungen der Wohnungsbauförderung des Landes und des Bundes (2002: 0 % Zinsen; 0,5 % Verwaltungskosten und 1 % Tilgung p.a.). Maßgebend für die Darlehensgewährung ist der konkrete Nachweis, dass die in Frage kommenden Mieter aus den jeweils zur Umsiedlung anstehenden Mietobjekten bereit sind, diese Mietwohnung zu beziehen und die Person des Mieters sowie die Wohnungsgröße mit Rheinbraun abgestimmt wurden.

Die geförderten Wohnungen werden für bisherige Mieter des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus erstellt; soweit die Berechtigung aufgrund der Einkommensverhältnisse vorliegt, können ausnahmsweise auch Mieter aus bisher freifinanzierten Wohnungen berücksichtigt werden.

---

#### **Stufe 4 Wohnungsbau zur Abdeckung des Restbedarfes durch Träger**

Wenn trotz Förderung der Miets Hauseigentümer, der Eigentumsbildung von Mietern oder der Baumaßnahmen Dritter noch ein Bedarf an Mietwohnungen bestehen bleibt, trägt Rheinbraun dafür Sorge - gegebenenfalls durch Einschaltung eines Trägers - dass Mietern aus dem Umsiedlungsort, diesem Bedarf entsprechend, wieder Mietwohnungen am neuen Standort zur Verfügung gestellt werden.

Hinsichtlich der Mietpreishöhe werden die in Stufe 1 erläuterten Regelungen angewandt.

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

#### **2. Räumungserklärung und Entschädigung**

Parallel zu den Verhandlungen mit dem Vermieter werden von Rheinbraun auch Gespräche mit den Mietern geführt. Darauf aufbauend treffen der umzusiedelnde Mieter und Rheinbraun 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 Rheinbrauns 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 Rheinbraun nicht vor dem 01.07.2006 (Zeitpunkt der voraussichtlichen Bezugsfertigkeit erster Mietwohnungen am Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf) ausgezahlt.

---

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

- Rheinbraun trägt die Kosten des Umzuges bis zu 25 km durch einen von Rheinbraun zu beauftragenden Spediteur. Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll, erhält der Umsiedler einen Betrag von 26,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse erhält der Mieter eine Pauschale von 26,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei darüber hinaus individuelle Gegebenheiten der jeweiligen Mietwohnungen besonders berücksichtigt werden können (z. B. Einbauten, die durch den Mieter eingebracht wurden, wie Umbau der Einbauküche, Einbauschränke, Kachelofen, Satellitenanlage etc.).
- Rheinbraun hat mit dem Land Nordrhein-Westfalen vereinbart, dass eine Beraterkostenpauschale auch an Wohnungsmieter gezahlt wird, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird. Die Pauschale staffelt sich hiernach wie folgt:
  - bei einer Wohnungsgröße bis zu 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche 230,- €
  - bei einer Wohnungsgröße von 50 bis 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche 285,- €
  - bei einer Wohnungsgröße größer als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 335,- €

Für den Fall, dass eine Mietwohnung nach dem 01.03.2005 (Umsiedlungsbeginn) erneut bezogen wird, besteht bei Auszug kein Anspruch auf die vorbeschriebenen Leistungen, da diese Mieter nach obiger Definition keine Umsiedler sind.

#### Anlagen

1. Leistungsübersicht
2. Ortsbereichsabgrenzung Pier von 1989

**Anlage 1 zur Pier-Erklärung****28.04.2003****Leistungsübersicht****Entschädigungspraxis**

## Entschädigung der Altsubstanz

- Kostenfreie Erstellung einer ausführlichen Bestandsaufnahme für Grundstück mit Aufbauten, Aufwuchs + Außenanlagen (Freie Wahl eines Architekten)
- Kostenfreie Erstellung eines Wertgutachtens (Freie Wahl eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen)
- Orientierung der Entschädigung am geprüften Sachwert für Aufbauten und Außenanlagen
- Vom Richtwert abweichende Grundstücksbewertung gem. Ortsbereichsabgrenzung
- Baunebenkosten auf Basis Herstellwert Altanwesen
- Beraterkostenpauschale
- Ggf. Finanzierungshilfen

## Leistungen im Zusammenhang mit dem Umsiedlungsvertrag/ Erwerb des Altanwesens

- Übernahme der Notar- und Gerichtskosten sowie der Grunderwerbssteuer
- Übernahme der Umschuldungskosten (keine Erstattung von Vorfälligkeitsgebühren)
- Gestaltung Kaufpreiszahlung
- 

## Leistungen im Zusammenhang mit dem Umzug

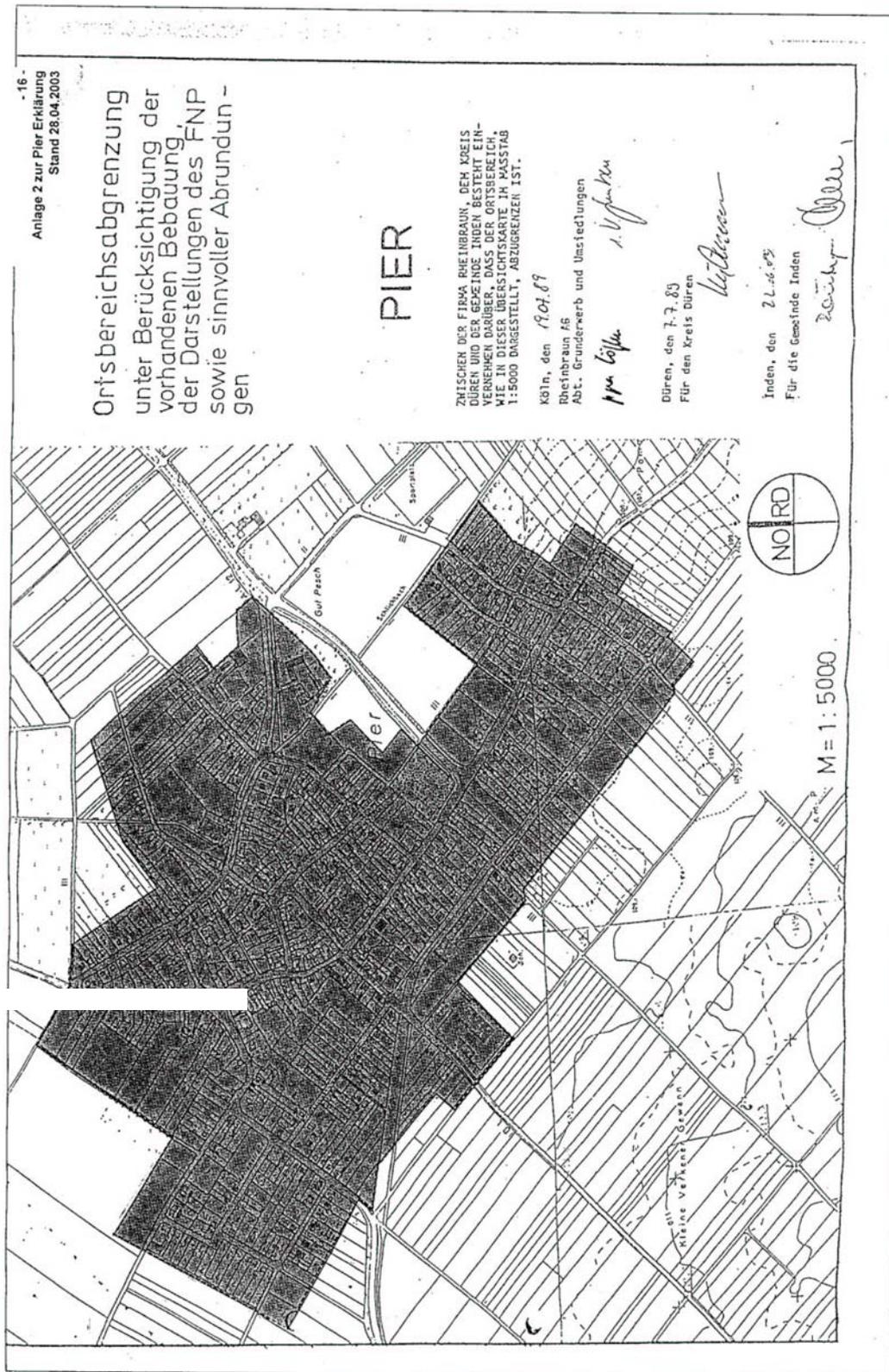
- Mietfreie Nutzung des Altanwesens bis zum Tage der geräumten Übergabe
- Umzug (durch Spediteur / pauschale Abfindung = 26 €/qm Wohnfläche) bis 25 km Entfernung
- Gestellung eines Containers zum Auszug
- Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse und Aufwendungen (= 255 € Wohnraum bei Eigentümer, 26 € qm Wohnfläche beim Mieter)
- Übernahme von Anpassungskosten für besondere Einbauteile
- Erstattung des Neuanschlusses des Telefons

**Leistungen  
am Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf**

**Übertragung eines Ersatzgrundstückes mit folgenden Leistungen:**

- Wertgleicher Grundstückstausch gemäß Erklärung RWE Rheinbraun von 2000 (s. Teil A, Ziff. 2) mit Übernahme der Vertragskosten bis Wert Altgrundstück und Sonderregelungen für Zukauf und Kleinstgrundstücke
- Neuwertige Infrastruktur:
  - Naturalersatz Grundstücksanschluss Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze anstelle Entschädigung sowie Befreiung von Anschlussbeiträgen an die Abwasserbeseitigungsanlage nach KAG
  - Befreiung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB
  - Befreiung von Ortsnetzkosten Strom und Wasser
  - Naturalersatz Hausanschlüsse Strom und Wasser anstelle Entschädigung
- Kostenfreie Erstellung Lageplan, kostenfreie Gebäudeabsteckung, -einmessung, Grenzbescheinigung  
Bei begründeten Zweifeln des Architekten an Baugrundeignung:
  - Durchführung Baugrunduntersuchung
  - erforderlichenfalls Übernahme baugrundbedingter Mehrgründungsaufwand bis zur überbauten Grundfläche des Altanwesens
- Beratungsangebote:
  - Gestalterisch-technische und bauwirtschaftliche Bauberatung für Entwurf
  - Qualitätsberatung bei Baudurchführung

Verkleinerte Darstellung



RWE Rheinbraun (jetzt RWE Power) hat sich in einem Schreiben an die Bezirksregierung Köln vom 25.06.2003 über die Pier Erklärung hinaus zusätzlich zu folgenden Regelungen verpflichtet:

---

"Situationsbezogene Einzelfallregelungen müssen auch für immissionsbedingte Spezialsituation einiger Grundstücke getroffen werden. Falls der Bebauungsplan für den Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf Festsetzungen zum passiven Schallschutz beinhaltet und die Einhaltung dieser Festsetzungen im Einzelfall nachweislich zu Mehraufwendungen im Gebäude führt, so wird der davon betroffene Umsiedler in der Einzelverhandlung so gestellt, als habe er ein von Immissionen unbelastetes Grundstück erhalten.

In der Pier-Erklärung sind Pauschalen enthalten. Bezogen auf den Beratungsaufwand sind diese an die geltenden Honorarordnungen angelehnt, bezogen auf die Umzugskosten an aktuellen Ausschreibungen orientiert. Sollte sich aufgrund wesentlicher Veränderungen herausstellen, dass die Pauschalen den zugrundeliegenden Leistungen nicht mehr gerecht werden, so erklärt sich RWE Rheinbraun bereit, mit den zuständigen Stellen Gespräche zu einer Anpassung auf zu nehmen."

**Vertrag  
zwischen der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG  
zur Umsiedlung  
der Orte Borschemich sowie Immerath, Pesch und Lützerath**

§ 1

Die Umsiedlung der Orte Borschemich sowie Immerath, Pesch und Lützerath erfolgt auf der Grundlage des am 31.03.1995 genehmigten Braunkohlenplanes Garzweiler II und auf der Grundlage der in Aufstellung befindlichen Braunkohlenpläne zur Umsiedlung der Ortschaften Borschemich und Immerath/Pesch/Lützerath.

§ 2

RWE Power und die Stadt Erkelenz sehen ihre gemeinsame Verpflichtung zu einer sozialverträglichen Gestaltung der Umsiedlung.

§ 3

RWE Power verpflichtet sich, die Umsiedlung der Wohnbevölkerung der Orte Borschemich sowie Immerath, Pesch und Lützerath nach der als **Anlage** beigefügten, mit der Stadt Erkelenz und der Bezirksregierung Köln abgestimmten Erkelenz-Erklärung durchzuführen.

RWE Power verpflichtet sich zudem, die mit der Umsiedlung verbundenen Belastungen zu minimieren und hierzu notwendige Handlungskonzepte auf die jeweiligen Erfordernisse abgestellt gemeinsam mit der Stadt Erkelenz zu entwickeln.

§ 4

Die Stadt Erkelenz wird die sozialverträgliche Umsiedlung der betroffenen Bevölkerung begleiten und im Sinne der Vorgaben der o.a. Braunkohlenpläne die erforderlichen Verfahrensschritte zeitgerecht umsetzen.

§ 5

RWE Power und die Stadt Erkelenz verpflichten sich im Interesse der umzusiedelnden Bevölkerung zu einer partnerschaftlichen und konstruktiven Zusammenarbeit.

§ 6

Rechte Dritter werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

Erkelenz, den 22. September 2004

RWE Power Aktiengesellschaft

ppa. Dr. Lögters

ppa. Herbst

Stadt Erkelenz

Mathissen  
Bürgermeister

Dr. Gotzen  
Erster Beigeordneter

**Erkelenz-Erklärung**  
**zur Umsiedlung**  
**der Orte Borschemich sowie**  
**Immerath, Pesch und Lützerath**

**Anlage zum Vertrag**  
**zwischen der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG**  
**zur Umsiedlung**  
**der Orte Borschemich sowie Immerath, Pesch und Lützerath**  
**vom 22.09.2004**

---

## Inhaltsverzeichnis

### Präambel

#### A Eigentümerkonzept

##### Ausgangslage und Ziele

##### Information und Beratung

##### Entschädigungspraxis RWE Power

#### 1 Inhaltlicher und zeitlicher Ablauf der Entschädigungsverhandlungen

- 1.1 Bestandsaufnahme
- 1.2 Bewertung
- 1.3 Besichtigung des Anwesens durch RWE Power
- 1.4 Gutachtenüberprüfung
- 1.5 Sachaufklärung und Angebot
- 1.6 Frist für Angebot
- 1.7 Überprüfung des Angebotes
- 1.8 Notarvertrag

#### 2 Bodenbewertung

- 2.1 Ortsbereichsabgrenzung
- 2.2 Kauf und Verkauf von Grundstücken
  - 2.2.1 Bewertung bebauter Grundstücke am alten Ort
  - 2.2.2 Bewertung am Umsiedlungsstandort

#### 3 Ergänzende Regelungen

- 3.1 Modalitäten der Kaufpreisauszahlung
- 3.2 Beratungskostenpauschale
- 3.3 Umzugskosten

#### Anlagen zum Eigentümerkonzept

#### 1 Übersicht der Leistungen von RWE Power

- 1.1 Entschädigungspraxis
- 1.2 Leistungen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord und Kückhoven

#### 2 Ortsbereichsabgrenzungen für Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath

- 2.1 Ortsbereichsabgrenzung Borschemich
- 2.2 Ortsbereichsabgrenzung Immerath
- 2.3 Ortsbereichsabgrenzung Pesch
- 2.4 Ortsbereichsabgrenzung Lützerath

**B Mieterhandlungskonzept****Ausgangslage und Ziele****Mieterbörse****Information und Beratung****1 Erstellung von Mietwohnraum**

- Stufe 1: Förderung der Wiedereinrichtung von Mietobjekten
- Stufe 2: Förderung der Eigentumsbildung
- Stufe 3: Förderung des Wohnungsbaus durch Dritte
- Stufe 4: Wohnungsbau zur Abdeckung des Restbedarfes durch Träger

**2 Räumungserklärung und Entschädigung**

---

## **Erkelenz-Erklärung zur Umsiedlung der Orte Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath**

### **Präambel**

1994 haben die Stadt Erkelenz und die RWE Rheinbraun AG (heute RWE Power AG, im folgenden „RWE Power“ genannt) anlässlich der Genehmigung des Braunkohlenplanes Garzweiler II die sogenannte Erkelenz-Erklärung entwickelt. Diese Erklärung dient der Verbesserung der Situation der Stadt Erkelenz und der betroffenen Bevölkerung im Zusammenhang mit der Fortsetzung des Tagebaues Garzweiler II. Diese umfasst Regelungen zu den fünf Themen „Verlust an Siedlungsraum“, „Funktionsersatz für öffentliche Einrichtungen und Sachgüter“, „Verwaltungsmehrkosten“, „Räumliche Ausdehnung der Abbaumaßnahme“ und „Mieterhandlungskonzept“.

Die in der Erkelenz-Erklärung aus dem Jahre 1994 enthaltenen Regelungen haben aus Sicht der Stadt Erkelenz und der RWE Power weiterhin Bestand und werden durch diese ergänzende Erklärung angesichts der ab 01.07.2006 beginnenden gemeinsamen Umsiedlung des Ortes Borschemich sowie der Orte Immerath, Pesch, Lützerath nachfolgend bedarfsgerecht konkretisiert. Die in den Erklärungen zum Ausdruck kommenden Prinzipien haben sich in der Umsiedlungspraxis der letzten Jahrzehnte bewährt und werden kontinuierlich entsprechend den örtlichen und den aktuellen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen weiterentwickelt. In diesem Sinne stellt diese Erklärung eine Weiterentwicklung vorangegangener Erklärungen im rheinischen Braunkohlenrevier dar.

Gemäß den (z.Zt. in Erarbeitung befindlichen) Braunkohlenplänen Umsiedlung Borschemich und Umsiedlung Immerath, Pesch und Lützerath wird das Ziel der größtmöglichen Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung verfolgt. Mit dem Angebot der gemeinsamen Umsiedlung wird die Grundlage geschaffen, dass sich möglichst viele Bewohner aller Altersgruppen und möglichst viele Träger des Gemeinschafts- und Wirtschaftslebens zur Umsiedlung an die neuen Orte in Erkelenz-Nord bzw. in Kückhoven entschließen. Hierdurch kann an den neuen Orten wieder eine tragfähige Dorfgemeinschaft entstehen, in der sich der einzelne Bürger - ähnlich wie am alten Ort - entfalten kann. Dabei soll zum einen die Dorfgemeinschaft bis zum Beginn und weitestmöglich während der gemeinsamen Umsiedlung erhalten werden. Zum anderen soll erreicht werden, dass möglichst viele Bürger an der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort teilnehmen, wobei zeitgleich die mit der Umsiedlung verbundenen Belastungen für die betroffene Bevölkerung so gering wie möglich gehalten werden sollen.

Das Konzept der gemeinsamen Umsiedlung an einen Standort ist ein Angebot an alle Umsiedler. Die Maßnahmen sind so gestaltet, dass grundsätzlich jedem die Teilnahme offen steht. Jedem steht es allerdings auch frei, seine individuelle Entscheidung unabhängig vom Willen der Mehrheit zu treffen. Wer sich aus persönlichen Gründen gegen eine Umsiedlung an den ausgewiesenen Umsiedlungsstandort entscheidet, darf keine Nachteile hinsichtlich der Entschädigung seines Anwesens am alten Ort haben. Dies wird dadurch sichergestellt, dass die Entschädigung der Anwesen innerhalb des Umsiedlungszeitraumes gemäß den nachfolgenden Regelungen unabhängig davon bemessen wird, ob der jeweilige Umsiedler am Umsiedlungsstandort oder einem anderen Ort siedelt. Die Leistungen am Ersatzgrundstück im Umsiedlungsstandort sowie die zweckgebundenen Zuschüsse zur Versorgung von Umsiedlern, die Mieter sind, gelten jedoch nur am festgelegten Umsiedlungsstandort (siehe hierzu

Anlage 1.2). Sie sollen das Ziel der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort unterstützen.

Definitionen:

1. Gemeinsame Umsiedlung

Die gemeinsame Umsiedlung hat zwei Aspekte:

Einen zeitlichen, in dem die besonderen Entschädigungsleistungen gewährt werden (Umsiedlungszeitraum), und einen räumlichen, an dem die besonderen Leistungen am Grundstück und für die Unterbringung der Mieter gelten (Umsiedlungsstandort).

Gemäß Kap. 2.2, Ziel 2 der Braunkohlenpläne Umsiedlung Borschemich bzw. Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath soll die Umsiedlung der Bevölkerung am 01.07.2006 beginnen und dem Abbaufortschritt folgend für Pesch im Jahre 2009, für Borschemich im Jahre 2015, für Immerath im Jahre 2017, für Lützerath im Jahre 2019 abgeschlossen sein (Umsiedlungszeitraum).

Gemäß der Erläuterung zu diesem Ziel wird als einheitlicher Umsiedlungsbeginn der 01.07.2006 festgelegt. RWE Power wird auf Wunsch bereits ab dem 01.01.2006 (1/2 Jahr vor Umsiedlungsbeginn) mit Bestandsaufnahmen und Wertermittlungen beginnen und in Kaufverhandlungen eintreten.

Als Umsiedlungsstandort für die gemeinsame Umsiedlung von Borschemich wird Erkelenz-Nord ausgewiesen (s. Kap. 2.2, Ziel 3 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Borschemich). Als Umsiedlungsstandort für die gemeinsame Umsiedlung von Immerath, Pesch, Lützerath wird Kückhoven ausgewiesen (s. Kap. 2.2, Ziel 3 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath).

2. Umsiedler

Gemäß Kap. 2.2, Erläuterung zu Ziel 2 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Borschemich (bzw. Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath) sind Umsiedler diejenigen Personen, die zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte in den Orten Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath ansässig sind.

Gemäß dieser Erklärung und im Einklang mit den o.a. Braunkohlenplänen bietet RWE Power die Leistungen zur Vorbereitung des Erwerbs der Anwesen gemäß Ziff. 1.1 - 1.5 ab dem 01.01.2006 an. Der Erwerb selber gemäß Ziff. 1.6 - 1.8 kann ab dem 01.07.2006 erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt und für die Dauer des Umsiedlungszeitraumes gelten für Umsiedler aus Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath im Fall einer einvernehmlichen Regelung die besonderen Entschädigungsleistungen.

Schwerpunktmäßig werden in dieser Erklärung Regelungen für Wohnanwesen getroffen.

Die Erklärung konkretisiert - bezogen auf die ortsspezifischen Verhältnisse - die Entschädigung am alten Ort und die besonderen Leistungen am Umsiedlungsstandort und umfasst zwei Teile:

Teil A: Eigentümerkonzept

Teil B: Mieterhandlungskonzept

---

## **Teil A: Eigentümerkonzept**

### **Ausgangslage und Ziele**

Gemäß Kap. 2.2, Erläuterung zu Ziel 2 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Borschemich bzw. Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath sind Umsiedler diejenigen Personen, die zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte in den Ortschaften Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath ansässig sind. Gemäß der Erläuterung wird als einheitlicher Umsiedlungsbeginn der 01.07.2006 festgelegt. Demnach gilt dieses Eigentümerkonzept im Sinne einer Stichtagsregelung für diejenigen Personen, die am 01.07.2006 in Borschemich bzw. Immerath, Pesch, Lützerath als Eigentümer von bebauten Grundstücken ansässig sind.

Außerhalb wohnende 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.

Etwa drei Viertel der Borschemicher Haushalte und rund die Hälfte der Haushalte in Immerath, Pesch, Lützerath sind Eigentümer von Wohnanwesen.

Somit kommt einer möglichst hohen Beteiligung der Eigentümer an der gemeinsamen Umsiedlung eine besondere Bedeutung zu. Dies ist auch in den Braunkohlenplänen Umsiedlung Borschemich bzw. Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath sowie in den dazu vorgelegten Angaben zur Prüfung der Sozialverträglichkeit der RWE Rheinbraun AG (heute RWE Power AG) von Februar 2002 im Einzelnen dargelegt.

### **Information und Beratung**

Der umfassenden und begleitenden Information der Eigentümer wird besondere Bedeutung beigemessen. Auch dies ist in den Braunkohlenplänen sowie in den Angaben zur Prüfung der Sozialverträglichkeit im Einzelnen dargelegt.

So wird RWE Power die Eigentümer rechtzeitig und bedarfsgerecht vor und während der Umsiedlung im Rahmen von gruppenspezifischen Informationsveranstaltungen über Inhalt und Umsetzung der Entschädigungspraxis von RWE Power informieren. Hierbei werden die Modalitäten der bestehenden Entschädigungspraxis und die Ausgestaltung durch dieses Eigentümerkonzept erläutert und zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird RWE Power neben der von der Stadt Erkelenz angebotenen Beratung in Borschemich und in Immerath ein regelmäßig und bedarfsgerecht besetztes Informationsbüro unterhalten. Zusätzlich wird in Abstimmung mit der Stadt Erkelenz rechtzeitig zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung und insbesondere während der Baumaßnahme eine für die Umsiedler kostenlose Bauberatung angeboten, die neben gestalterischer Beratung insbesondere eine bautechnische und bauwirtschaftliche Unterstützung des Bauherren gewährleisten soll.

### **Entschädigungspraxis RWE Power**

Die 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, Zuschnitt, 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.

Zur Erreichung dieses Zieles bietet RWE Power den Umsiedlern im Falle 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. Die nachfolgenden allgemeingültigen Regelungen werden in der vorliegenden Erklärung in Teilen ortsspezifisch mit dem Ziel konkretisiert, allen Eigentümern ein umfassendes Angebot zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung zu unterbreiten.

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

### **Verkehrswert**

gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage

### **Zulagen**

- Differenz Verkehrswert zum festgestellten Sachwert für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen
- Nichtabschreibung der Baunebenkosten
- Bodenbewertung gemäß den ortsspezifischen Regelungen (siehe nachfolgende Ziff. 2.2)
- Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentzündung
- Vorzeitige Kaufpreisauszahlung (siehe nachfolgende Ziff. 3.1)

Bezogen auf die Substanz am alten Ort wird mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den vorgenannten Zulagen erreicht, dass die Umsiedler ein der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesen - evtl. mit einer zumutbaren Eigenbeteiligung - errichten können. Eine Eigenbeteiligung ist insofern zumutbar, 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. Zusätzliche bauliche Struktur- und Standardverbesserungen beim Grundstück wie auch bei den Aufbauten sind grundsätzlich mit Eigenmitteln zu bestreiten.

---

### **Nebenentschädigungen**

- Beratungskostenpauschale (siehe nachfolgende Ziff. 3.2)
- Umzugskosten (siehe nachfolgende Ziff. 3.3)
- Umzugspauschale für Erschwernisse
- De- und Remontage 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)

### **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) (siehe nachfolgende Ziff. 2)
- neuwertige zeitgemäße Grundstücksinfrastruktur als Naturalersatz (anstelle Entschädigung der Hausanschlüsse Strom und Wasser, Grundstücksanschluss Abwasser bzw. Kleinkläranlagen etc.)
- Sonstige Leistung am Ersatzgrundstück gemäß ortsspezifischer Regelungen (siehe nachfolgende Ziff. 2)
- Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung und Grenzbescheinigung
- Bereitstellung von allgemeinen Angaben zum Baugrund - bei begründeten Zweifeln des Architekten an der Baugrundeignung: Prüfung Baugrundeignung durch RWE Power - erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Ersatzgrundstücks (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten)
- Soweit verfügbar: kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort
- Soweit möglich: kostenfreie Verkippung Aushub in Tagebau

### **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 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).

---

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

---

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.

## **1. Inhalt und zeitlicher Ablauf der Entschädigungsverhandlungen**

### **1.1 Bestandsaufnahme**

Der Umsiedler kann aus einer als Orientierungshilfe aufgestellten und mit der Stadt Erkelenz abgestimmten Liste ein Architektur- oder Ingenieurbüro auswählen, das die Bestandsaufnahme erstellen soll. RWE Power beauftragt auf Mitteilung des Umsiedlers hin dieses Büro und trägt die Kosten der Bestandsaufnahme gemäß einem von RWE Power vorgelegten Leistungsbild.

Der bestandsaufnehmende Architekt stellt dem Umsiedler die Bestandsaufnahme im Rahmen eines erläuternden Gesprächs zur Verfügung.

Alternativ kann der Umsiedler auch ein ihm bekanntes Architektur- oder Ingenieurbüro benennen und - falls er dies wünscht - selber beauftragen. RWE Power stellt auf Nachfrage das Leistungsbild mit Angaben zur Vergütung zur Verfügung. In diesem 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 Verrechnung erfolgt in der Regel mit dem Erwerb des Anwesens.

RWE Power kann stichprobenhaft nach Terminabstimmung mit dem Umsiedler die Bestandsaufnahmen örtlich überprüfen lassen.

### **1.2 Bewertung**

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ist ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren gemäß Wertermittlungsverordnung zu erstellen. Dem Gutachten ist sowohl der Sachwert des Grundstücks sowie dessen Verkehrswert zu entnehmen.

Für die Wertermittlung kann der Umsiedler aus einer als Orientierungshilfe aufgestellten und mit der Stadt Erkelenz abgestimmten Liste der von den angrenzenden Industrie- und Handelskammern öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke einen Gutachter benennen, der die Bewertung des Anwesens als Grundlage für die nachfolgenden Schritte erstellen soll. RWE Power beauftragt diesen Sachverständigen und trägt die Kosten des Wertermittlungsgutachtens.

Unabhängig davon bleibt es dem Umsiedler unbenommen, von sich aus - auch ohne Abstimmung mit RWE Power - die Wertermittlung durch einen von der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke in Auftrag zu geben. 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 Verrechnung erfolgt in der Regel mit dem Erwerb des Anwesens.

### **1.3 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 Grundlage für die 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 noch eine örtliche Aufnahme des Gartens durch einen von RWE Power beauftragten Fachmann notwendig wird.

### **1.4 Gutachtensüberprüfung**

Sollten nach Vorlage und Prüfung des Sachverständigengutachtens Zweifel an der darin vorgenommenen Bewertung des Verkehrswertes oder/und des Sachwertes als Grundlage für die Entschädigungsverhandlungen bestehen, so haben beide Seiten die Möglichkeit, ihre Einschätzung zur vorliegenden Bewertung durch den Kreisgutachterausschuss überprüfen zu lassen. Für den Fall, dass der Umsiedler diese Prüfung beauftragt, wird hinsichtlich der entstehenden Kosten auf Ziffer 3.2 (Beraterkostenpauschale) dieses Eigentümerkonzeptes verwiesen.

### **1.5 Sachaufklärung und Angebot**

Im Nachgang zur 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 Anwendung der vorliegenden Erkelenz-Erklärung 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 weitestmöglicher Klärung der Sachfragen unterbreitet RWE Power auf der Basis des geprüften Gutachtens in einem weiteren Termin ein umfassendes Angebot gemäß der vorstehend beschriebenen Entschädigungspraxis und gemäß dieser Erklärung. Das Angebot basiert auf dem Verkehrswert gemäß geprüfem Gutachten als gesetzliche Grundlage.

Hinzu kommen die vorgenannten Zulagen und Nebenentschädigungen, die grundsätzlich jedem Umsiedler gemäß dieser Erklärung, der Eigentümer eines Ein- und Zweifamilienhauses ist, gewährt werden.

Die Zulagen dienen dem Ziel, dass die Umsiedler ein der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesen - evtl. mit einer zumutbaren Eigenbeteiligung - errichten können. Die Nebenentschädigungen dienen insbesondere dem Ausgleich für sonstige Vermögensnachteile und sind bezogen auf die Durchführung der Umsiedlung in der Regel Kostenfreistellungen.

Die zusätzlichen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort beinhalten zur Förderung der Ansiedlung am Umsiedlungsstandort Baukosten reduzierende Positionen und Risikoabsicherungen.

---

Ergänzend zu diesen Leistungen werden bei Bedarf einzelfallbezogen Finanzierungshilfen angeboten.

Das dementsprechend aufgebaute Angebot (s. auch Leistungsübersicht in Anlage 1) wird auf der Grundlage einer - beim ersten Gespräch in einem eigenen Verhandlungsordner übergebenen - „Übersicht für die Verhandlungsgespräche“ erläutert.

## 1.6 Frist für Angebot

RWE Power erklärt sich bereit, das vorgenannte Entschädigungsangebot spätestens 3 Monate nach Vorlage des als Verhandlungsgrundlage anerkannten Wertermittlungsgutachtens (s. Ziff 1.4) schriftlich abzugeben.

## 1.7 Überprüfung des Angebotes

Sollten im Einzelfall Zweifel an der Angemessenheit des Angebotes bestehen, so kann der Umsiedler schriftlich begründet beantragen, dass das von RWE Power vorgelegte Angebot auf sachgerechte Anwendung der Entschädigungspraxis und der vorliegenden Erklärung von der Härtestelle Garzweiler II überprüft wird.

## 1.8 Notarvertrag

RWE Power wird in Abstimmung mit dem Umsiedler ein Notariat mit der Erstellung eines Vertragsentwurfes beauftragen. Der Vertragsentwurf wird dem Umsiedler in ausreichendem zeitlichen Vorlauf zum Notartermin zur Verfügung gestellt. Sobald Einvernehmen über den Vertragstext besteht, kann die Beurkundung erfolgen.

## 2. Bodenbewertung

### 2.1 Ortsbereichsabgrenzung

Zwischen der Stadt Erkelenz und RWE Power wurde für die Orte Borschemich sowie Immerath, Pesch und Lützerath anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und unter Einbeziehung der planungsrechtlichen Ausgangslage jeweils eine Ortsbereichsabgrenzung erarbeitet. Diese umfasst 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 Wohnbau- bzw. Mischbauflächen vorgesehen sind sowie Flächen, die zu einer sinnvollen Abrundung des Ortes beitragen.

Die innerhalb der Abgrenzung liegenden Flächen werden jeweils in Abhängigkeit von ihrem Entwicklungszustand als Bauland unterschiedlicher Qualität bewertet:

- **Baureifes Land** ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen. Es wird von der Erschließungsstraße aus bemessen; dahinter liegende Flächen werden in der Regel als Garten- oder Hinterland bewertet.
- **Als Rohbauland** gelten Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, aber nicht ausreichend erschlossen oder nach Lage, Form oder Größe der Grundstücke für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Letztere Flächen sind

---

in der Regel noch nicht parzelliert und die Flächen für die Erschließungsanlagen noch nicht freigelegt.

- **Bauerwartungsland** sind Flächen, die aktuell nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht baulich nutzbar sind, jedoch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und/oder die Durchführung einer Erschließung bebaubar werden.

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

Gärtnerisch genutzte Grundstücke außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung werden unter Berücksichtigung des Aufwuchses, evtl. der Aufbauten und einer evtl. vorhandenen Erschließung besonders bewertet.

Außerhalb der Grenzlinien liegende bebaute Grundstücke werden im Einzelfall bewertet.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die hier vorgenommene Ortsbereichsabgrenzung einvernehmliche Lösungen in der Einzelbewertung unterstützen soll und nur zur Erleichterung einer einheitlichen Bewertung von Grundstücken für den Erwerb durch RWE Power im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der gemeinsamen Umsiedlung dient; sie ist nicht identisch mit der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich im Sinne der §§ 34, 35 BauGB. Diese Ortsbereichsabgrenzungen haben insofern keinerlei bauplanungsrechtliche Bedeutung. Die Ortsbereichsabgrenzungen liegen als Anlagen (2.1 Borschemich, 2.2 Immerath, 2.3 Pesch und 2.4 Lützerath) bei.

## 2.2 Kauf und Verkauf von Grundstücken

Jeder Umsiedler, der Eigentümer eines bebauten Grundstückes ist und am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen erstellen möchte, hat Anspruch auf ein Grundstück am Umsiedlungsstandort. Für Eigentümergemeinschaften gilt, dass ebenfalls Anspruch auf ein Ersatzgrundstück besteht.

Zur Förderung der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort gilt im Umsiedlungszeitraum der Grundsatz, dass der Umsiedler als Eigentümer eines bebauten Grundstückes am alten Ort (innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung) ein Grundstück am Umsiedlungsstandort auf Basis eines wertgleichen Tausches erhalten kann. Damit soll auch dem erklärten Wunsch der Bürger, die bauliche und landschaftliche Struktur der Orte Borschemich und Immerath weitgehend in die Umsiedlungsstandorte einzubringen, Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund soll die Bauleitplanung für den Standort auf Grundlage der Befragung der Bezirksregierung Köln aus dem Jahr 2002 sowie aktualisierter Erkenntnisse ein Grundstücksangebot ermöglichen, das sich an den Grundstückszuschnitten und den Bauland/Gartenlandanteilen in den alten Ortsteilen orientiert. Auch die folgende Grundstücksbewertung gemäß nachfolgender Ziff. 2.2.1 und 2.2.2 berücksichtigt dieses Ziel.

Unabhängig davon gilt für alle Umsiedler die Bewertung des Grundstücks am alten Ort gemäß der nachfolgenden Ziff. 2.1.

---

## 2.2.1 Bewertung bebauter Grundstücke am alten Ort

### Wertermittlung Bodenwerte

#### Handhabung Kreisgutachterausschuss

Turnusgemäß ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg die aktuellen Baulandrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei/und -beitragspflichtig) und gibt eine Orientierung zu den daraus abzuleitenden Werten für 1. Hinterland (Gartenland) und 2. Hinterland in Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath. Ferner werden die Ackerlandrichtwerte ermittelt. Die ggf. durch Heranziehung von Referenzorten - ohne Berücksichtigung etwaiger Vorwirkungen des Tagebaues - ermittelten und jährlich vom Gutachterausschuss fortzuschreibenden Baulandrichtwerte sowie die Ackerlandrichtwerte sind Basis für die Grundstücksbewertungen in Borschemich sowie in Immerath, Pesch und Lützerath im Umsiedlungszeitraum.

Der Baulandrichtwert gilt gemäß der Definition des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg für Wohnbauland und bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Eigenschaften. Erschlossene Baugrundstücke in reinen und allgemeinen Wohngebieten, ein- bis zweigeschossig bebaubar und in der Regel 35 m Grundstückstiefe bei rechteckigem Grundstückszuschnitt. Im Richtwert sind die Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG enthalten; soweit die regionalübliche Erschließung nicht vollständig vorhanden ist, ist ein dementsprechender Abschlag vom Baulandrichtwert (z.B. 5 bis 6 €/m<sup>2</sup> bei fehlendem Kanal) vorzunehmen.

Der an das Wohnbauland angrenzende Grundstücksteil wird je nach örtlichen Verhältnissen - wie z.B. Flächengröße und Nutzungsmöglichkeiten - bis zu 60 - 70 m Tiefe als 1. Hinterland mit 10 bis 15 €/m<sup>2</sup> bewertet. Die darüber hinausgehenden Flächen gelten in aller Regel als 2. Hinterland und werden je nach Nutzung mit dem ein- bis zweifachen Ackerlandrichtwert bewertet. Besteht eine Bauerwartung etwa durch eine rückwärtige Erschließung, so erfolgt eine gesonderte Bewertung.

#### Handhabung RWE Power

#### Bebaute Grundstücke

Bebaute voll erschlossene, erschließungsbeitrags- und KAG-freie Wohn-/Mischbaugrundstücke werden bis zu einer Tiefe von 40 m als Bauland mit dem vom Gutachterausschuss ermittelten jeweils aktuellen erschließungsbeitragsfreien Baulandrichtwert bewertet. Wird tauschweise ein Grundstück am Umsiedlungsstandort übertragen, so gilt während des Umsiedlungszeitraumes für den Erwerb des Grundstücks am alten Ort der zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes ermittelte Baulandrichtwert.

Die darüber hinaus gehenden Flächen innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung werden bis zu einer Tiefe von weiteren 30 m (d.h. insgesamt bis 70 m) parallel zur Grundstückserschließungsseite, als 1. Hinterland mit 15 % des erschließungsbeitrags- und KAG-freien Baulandrichtwertes bewertet. Die darüber hinausgehenden Flächen innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung werden als Hinterland mit dem doppelten Ackerlandrichtwert bewertet, es sei denn, es liegt eine höhere Qualität (s.o. Entwicklungszustand von Flächen) vor.

---

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

### **Unbebaute Grundstücke**

Unbebaute Grundstücke werden unter Berücksichtigung der Ortsbereichsabgrenzung zum jeweils aktuellen Verkehrswert entsprechend den Regeln der Richtwertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg entschädigt.

### **Kleinkläranlagen**

Kleinkläranlagen mit gültiger wasserrechtlicher Erlaubnis sind Bestandteil des vollerschlossenen Grundstücks. Für diese Grundstücke wird der Baulandrichtwert entschädigt. Eine gesonderte Entschädigung für diese Anlagen wird nicht geleistet.

Werden am alten Standort abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen ohne gültige wasserrechtliche Erlaubnis benutzt, reduziert sich der Baulandrichtwert um 5 €/m<sup>2</sup>. Eine Entschädigung für diese Anlagen wird nicht geleistet.

## **2.2.2 Bewertung am Umsiedlungsstandort**

### **Wertermittlung**

Turnusgemäß ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg die aktuellen Baulandrichtwerte (erschließungsbeitrags- und KAG-frei/und -pflichtig) und gibt eine Orientierung zu den daraus abzuleitenden Werten für 1. Hinterland (Gartenland) und das 2. Hinterland für die Umsiedlungsstandorte Erkelenz-Nord und Kückhoven.

### **Handhabung RWE Power**

Die Bemessung und Bewertung der Bauland- und Hinterlandanteile erfolgt im Hinblick auf einen wertgleichen Tausch am Umsiedlungsstandort in gleicher Weise wie am alten Ort (Bauland bis 40 m Grundstückstiefe, 1. Hinterland weitere 30 m Grundstückstiefe, gefolgt vom 2. Hinterland; s. Ziff 2.2.1).

### **Zukaufregelungen**

Beim Erwerb von gegenüber dem Grundstück am alten Ort zusätzlicher Baulandflächen werden die in Ziff. 2.1 dargestellten Bewertungsansätze für Bauland für den alten Ort bis zu einer Baulandfläche von 900 m<sup>2</sup> in Erkelenz-Nord und 800 m<sup>2</sup> in Kückhoven und/oder bis zu einer maximalen Grundstücksbreite von 20 m angewendet. Bei darüber hinausgehendem Zukauf von Baulandflächen wird der jeweilige Richtwert an den Umsiedlungsstandorten zugrunde gelegt.

Beim Zukauf von Hinterland wird grundsätzlich der jeweilige Wert des Altortes zugrunde gelegt.

Sofern ein Umsiedler Eigentümer eines bebauten Wohnzwecken dienenden Grundstückes kleiner als 200 m<sup>2</sup> ist, wird ihm im Sinne einer Härteregelung am Umsiedlungsstandort ein Baugrundstück ohne Zuzahlung bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Dies ermöglicht ihm, ein neues Anwesen mit angemessener Wohnfläche und in vergleichbarer

---

Bauweise wieder zu errichten. Entsprechende Grundstücke sollen nach Art und Größe im Bauleitplan ausgewiesen werden.

Auch Mieter können unter bestimmten Bedingungen ein Baugrundstück am Umsiedlungsstandort erwerben; Voraussetzung dafür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE Power und dass diese im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen (s. Teil B, Mieterhandlungskonzept, Ziff. 1, Stufe 2).

Für Eigentümergemeinschaften wird hinsichtlich des Grundstücksanspruchs auf Kap. 2.2 verwiesen; sollte ein darüber hinausgehender Grundstücksbedarf bestehen, so wird auf das Mieterhandlungskonzept, Ziff. 1, Stufe 2 verwiesen.

Um die Errichtung möglichst vieler Anwesen am Umsiedlungsstandort zu fördern, wird eine grundstücksbezogene Aufwandspauschale gezahlt, die mindestens 3.000 € und maximal 10.000 € beträgt; innerhalb dieser Spanne werden 7 €/m<sup>2</sup> Fläche des Ersatzgrundstücks bis maximal zur jeweiligen Grundstücksgröße am alten Ort angerechnet.

Über die Kriterien zur Vergabe von für die Umsiedlung nicht mehr benötigten Grundstücken an den Umsiedlungsstandorten wird frühestmöglich unter Einbeziehung von Vertretern der Dorfgemeinschaften und der Stadt Erkelenz entschieden.

### **3. Ergänzende Regelungen**

#### **3.1 Modalitäten der Kaufpreisauszahlung**

Beim Erwerb von bebauten Objekten in Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath wird die Gesamtentschädigung, bzw. bei gleichzeitiger Übertragung eines Ersatzgrundstückes der Herauszahlungsbetrag wie folgt ausgezahlt:

- 100 % werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und, in beiden Fällen, zusätzlich die Räumung und die Übergabe erfolgt sind;
- 90 % werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt 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 (in der Regel 2 - 3 Jahre).

Diese gegenüber dem allgemeinen Geschäftsverkehr vorgezogene Auszahlung des überwiegenden Teiles des Kaufpreises, 2 - 3 Jahre vor Räumung des Anwesens, ermöglicht den Umsiedlern die zeitgerechte Zahlung von Baurechnungen, bzw. eine größtmögliche Dispositionsfreiheit der ersten Auszahlungsrate. Diese Vorgehensweise stellt eine weitere Finanzierungshilfe dar.

---

### 3.2 Beratungskostenpauschale

Beim gütlichen Erwerb bebauter Grundstücke im zeitlichen Zusammenhang mit der gemeinsamen Umsiedlung bietet RWE Power eine Beratungskostenpauschale an, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird.

- Die Beratungskostenpauschale richtet sich nach der Gesamtentschädigung und
- |  |         |
|--|---------|
| beträgt bei einem Entschädigungsbetrag bis 150.000 € | 3.600 € |
| bei einem Entschädigungsbetrag bis 300.000 €         | 4.100 € |
| bei einem Entschädigungsbetrag größer als 300.000 €  | 4.600 € |

Wenn ein Grundabtretungsverfahren nicht zu vermeiden ist, erhält der Umsiedler gemäß den gesetzlichen Ansprüchen die Bezahlung der Kosten, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig sind.

### 3.3 Umzugskosten

Der Umsiedler kann sein Altanwesen bis zum Tage der im Notarvertrag vereinbarten geräumten Übergabe mietfrei nutzen.

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 Betrag von 26 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse erhält der Eigentümer eine Pauschale von 255 €/Wohnraum.

Zudem stellt RWE Power auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer in Zusammenhang mit der Räumung des Anwesens.

Nach Abstimmung im Rahmen der Entschädigungsverhandlung übernimmt RWE Power die De- und Remontage der Einbauküche und eingepasster Möbel sowie erforderlichenfalls Anpassungskosten für besondere Einbauteile.

Zudem erfolgt die Erstattung des Neuanschlusses des Telefons.

## **Anlagen zum Eigentümerkonzept**

### **1 Übersicht der Leistungen von RWE Power**

1.1 Entschädigungspraxis

1.2 Leistungen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord und Kückhoven

### **2 Ortsbereichsabgrenzungen für Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath**

2.1 Ortsbereichsabgrenzung Borschemich

2.2 Ortsbereichsabgrenzung Immerath

2.3 Ortsbereichsabgrenzung Pesch

2.4 Ortsbereichsabgrenzung Lützerath

## Anlage zum Eigentümerkonzept

### 1. Übersicht der Leistungen von RWE Power

#### 1.1 Entschädigungspraxis

<b>Entschädigungspraxis</b>
<p><b>Entschädigung der Altsubstanz</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundlagen</li></ul> <p>Bestandsaufnahme für Grundstück mit Aufbauten, Aufwuchs + Außenanlagen gemäß Ziff. 1</p> <p>Verkehrswertgutachten nach dem Sachwertverfahren gemäß Wertermittlungsverordnung gemäß Ziff. 1</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verkehrswert gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage</li></ul>
<p><b>Zulagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Differenz Verkehrswert zum festgestellten Sachwert für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen</li><li>• Nichtabschreibung der Baunebenkosten</li><li>• Bodenbewertung gemäß Ziff. 2</li><li>• Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentzündung</li><li>• Vorzeitige Kaufpreisauszahlung gemäß Ziff. 3.1</li></ul>
<p><b>Nebenentschädigungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beratungskostenpauschale gemäß Ziff. 3.2</li><li>• Umzugskosten gemäß Ziff. 3.3<ul style="list-style-type: none"><li>- Umzug</li><li>- Umzugspauschale für Erschwernisse</li><li>- De- und Remontage Anbauküche und eingepasster Möbel incl. Anpassung</li><li>- Container (Bereitstellung durch RWE Power)</li><li>- Verlegung Telefonanschluss</li></ul></li><li>• Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)</li></ul>

## Anlage zum Eigentümerkonzept

### 1.2 Leistungen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord und Kückhoven

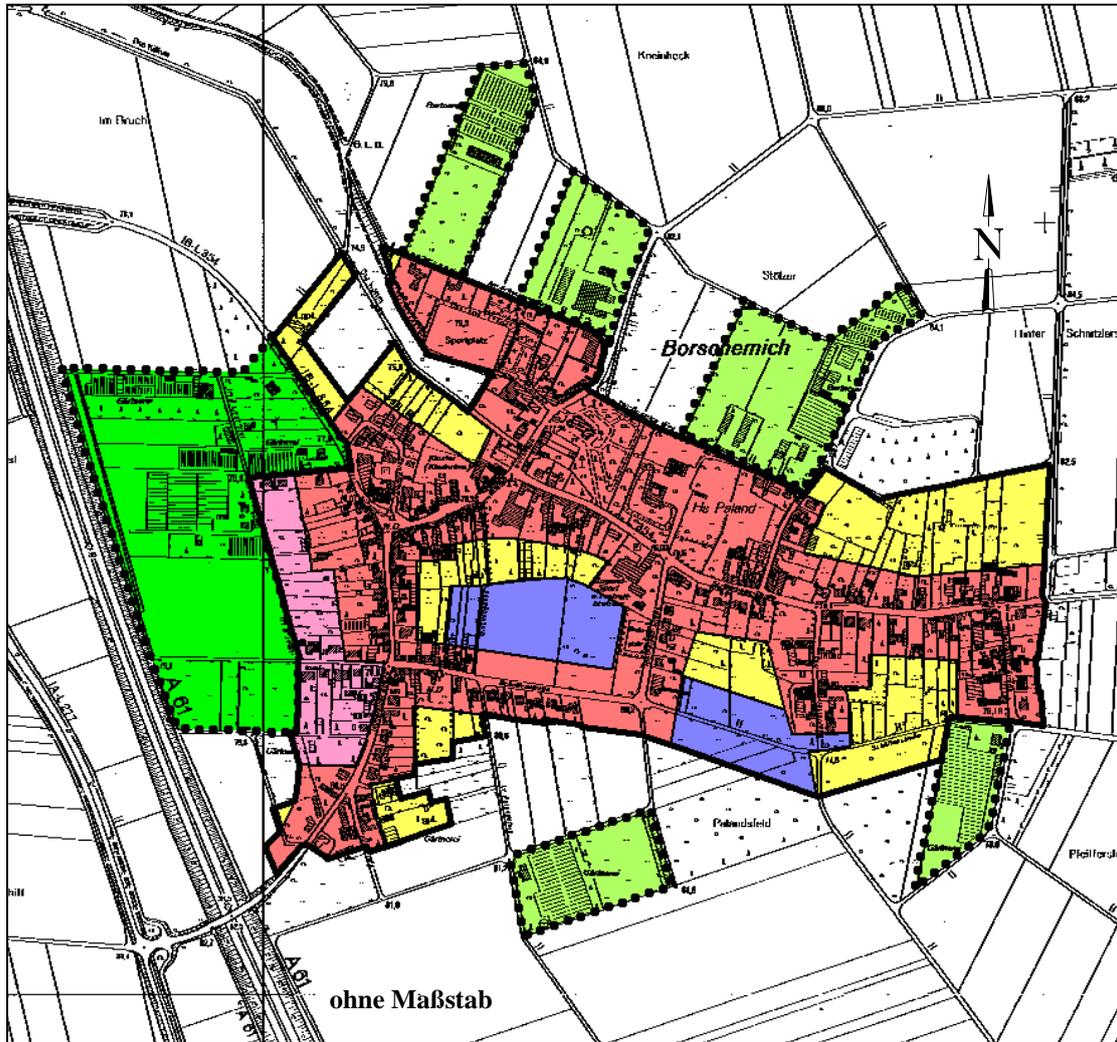
#### **Leistungen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord und Kückhoven**

##### **Übertragung eines Ersatzgrundstückes mit folgenden Leistungen:**

- Grundsatz gemäß Ziff. 2: Für bebaute Grundstücke Übertragung des Ersatzgrundstückes zu den Wertverhältnissen des Altortes
- Zukauf Bauland zu Bedingungen Altort bis zu einer Baulandfläche von 900 m<sup>2</sup> in Erkelenz-Nord und 800 m<sup>2</sup> in Kückhoven bei maximaler Breite von 20 m gemäß Ziff. 2.2.2
- Zukauf von Hinterland zu RWE Power Bedingungen Altort gemäß Ziff. 2.2
- Sonderregelungen für Kleinstgrundstücke und Erwerb durch Mieter gemäß Ziff. 2.2
- Grundstücksbezogene Zulage (3.000 - 10.000 €) gemäß Ziff. 2.2.2
- Neuwertige zeitgemäße Grundstücksinfrastruktur als Naturalersatz (anstelle Entschädigung der Hausanschlüsse Strom und Wasser, Grundstücksanschluss Abwasser bzw. Kleinkläranlagen etc.)
  - Grundstücksanschluss Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze sowie Befreiung von Anschlussbeiträgen an die Abwasserbeseitigungsanlage nach KAG
  - Befreiung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB
  - Naturalersatz Hausanschlüsse Strom und Wasser anstelle Entschädigung
  - Befreiung von Ortsnetzkosten Strom und Wasser
- Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung und Grenzbescheinigung
- Bei begründeten Zweifeln des Architekten an Baugrundeignung:
  - Durchführung Baugrunduntersuchung
  - Erforderlichenfalls Übernahme baugrundbedingter Mehrgründungsaufwand gemäß technischer Angabe RWE Power
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Ersatzgrundstückes (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten)
- Soweit verfügbar: Kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort
- Soweit möglich: Kostenfreie Verkipfung Aushub in Tagebau
- Beratungsangebote:
  - Gestalterisch-technische und bauwirtschaftliche Bauberatung für Entwurf
  - Qualitätsberatung bei Baudurchführung

Anlage zum Eigentümerkonzept

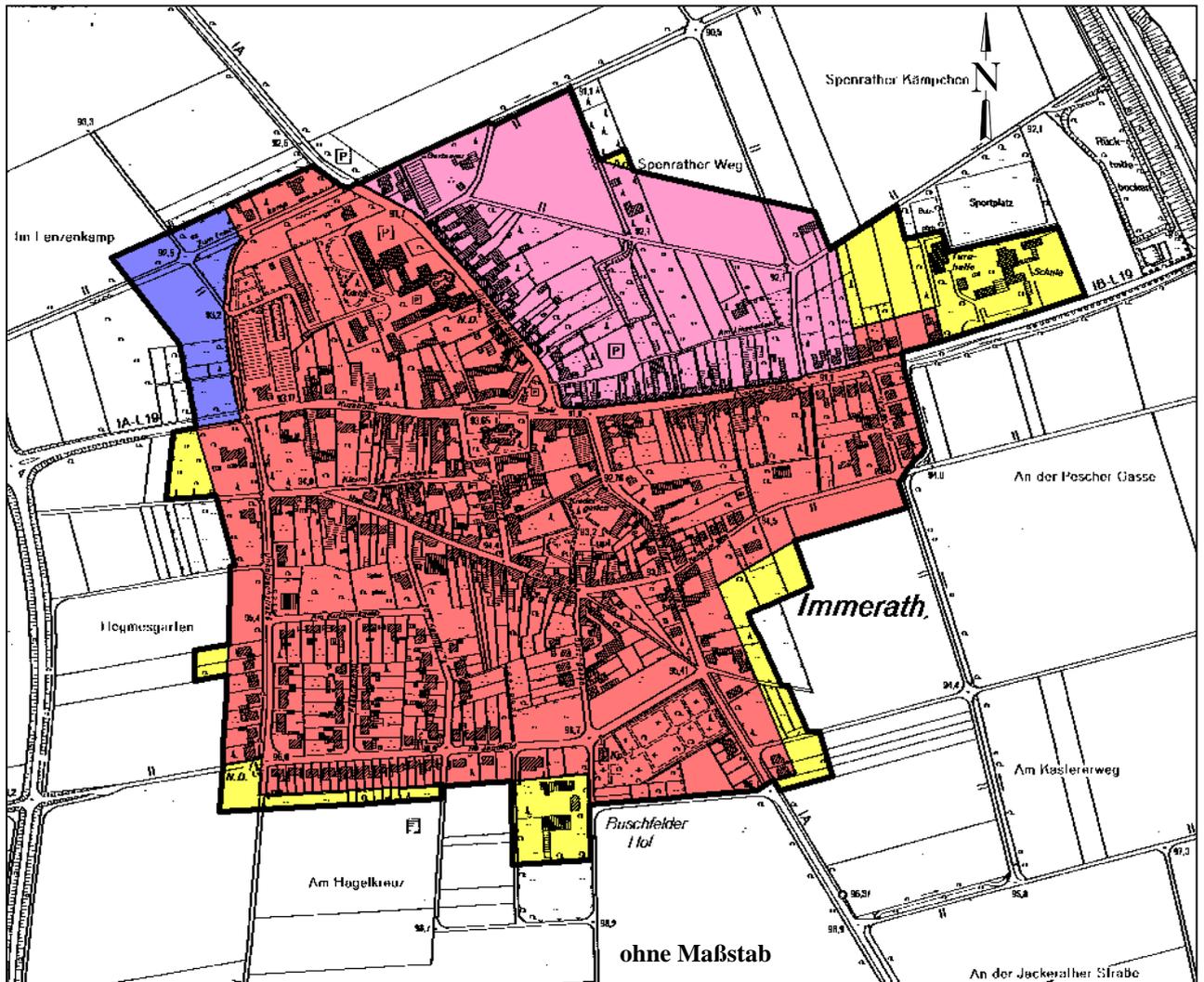
2.1 Ortsbereichsabgrenzung Borschemich



- Ortsbereichsabgrenzungslinie
- ..... Sonstige Abgrenzungen
- Flächen gemäß Satzung (§ 34 BauGB)
- Bebauungsplan Nr. 1 "Im Blumenforst" MD-Gebiet
- Flächennutzungsplan (Wohnbauflächen)
- Sinnvolle Abrundungen
- Bebauungsplan Nr. 1 "Im Blumenforst" Sondergebiet für Unterglas-  
kulturen
- Gärtnereien im Außenbereich

## Anlage zum Eigentümerkonzept

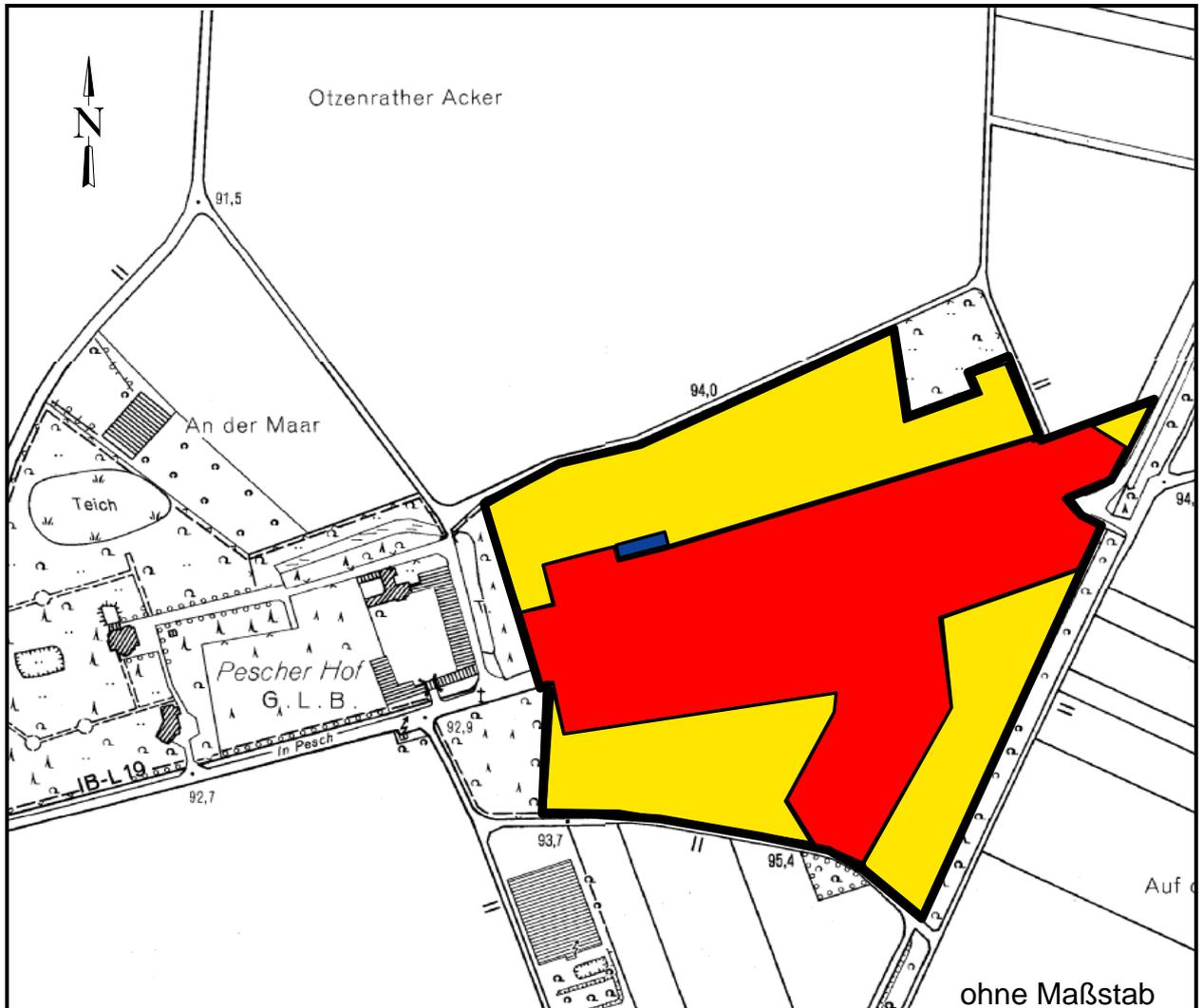
### 2.2 Ortsbereichsabgrenzung Immerath



- Ortsbereichsabgrenzungslinie
- Flächen gemäß Satzung (§ 34 BauGB)
- Bebauungsplan Nr. 1/1 und 1/2 "Lievendahl"
- Flächennutzungsplan (Wohnbauflächen)
- Sinnvolle Abrundungen

Anlage zum Eigentümerkonzept

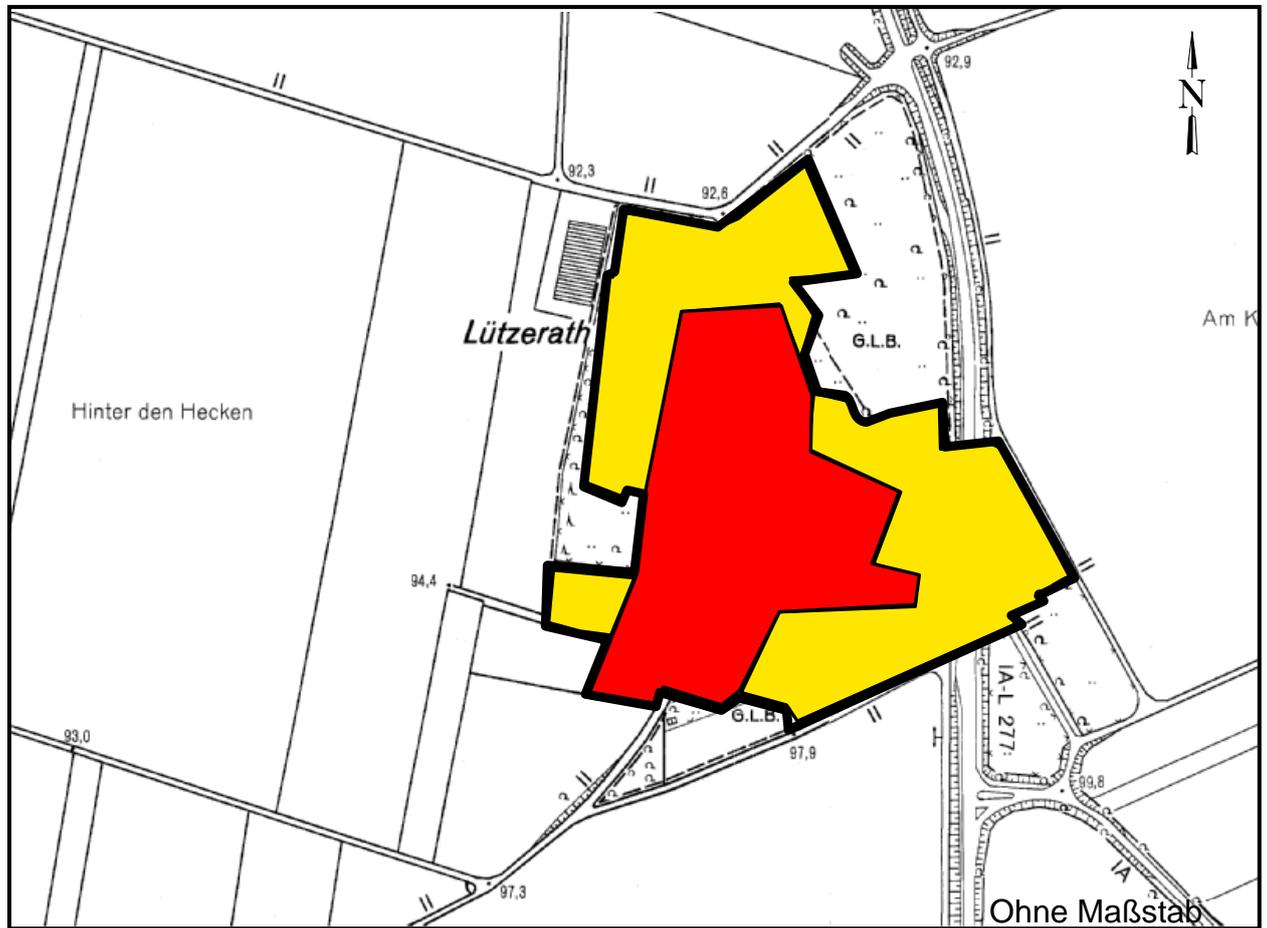
2.3 Ortsbereichsabgrenzung Pesch



-  Ortsbereichsabgrenzungslinie
-  Flächen gemäß Satzung (§ 34 BauGB)
-  Flächenutzungsplan (gemischte Bauflächen)
-  Sinnvolle Abrundungen

## Anlage zum Eigentümerkonzept

### 2.4 Ortsbereichsabgrenzung Lützerath



-  Ortsbereichsabgrenzungslinie
-  Flächen gemäß § 34 BauGB
-  Sinnvolle Abrundungen

---

## **Teil B: Mieterhandlungskonzept**

### **Ausgangslage und Ziele**

Gemäß dem Braunkohlenplan Umsiedlung Borschemich sowie Immerath, Pesch, Lützerath wird das Ziel der größtmöglichen Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung verfolgt. Insofern ist die Beteiligung der Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung ein wesentliches Element der sozialverträglichen Umsiedlung. Dies ist auch in den Braunkohlenplänen sowie in den dazu vorgelegten Angaben zur Prüfung der Sozialverträglichkeit der RWE Rheinbraun AG (heute RWE Power AG) von Februar 2002 im Einzelnen dargelegt.

Dabei ist es Ziel der gemeinsamen Ortsumsiedlung, die bestehenden Eigentums- und Besitzverhältnisse (Vermieter und Mieter) sowie deren Fortentwicklungsmöglichkeiten beizubehalten. Um Umsiedlern, die Mieter sind, vergleichbare Chancen wie Eigentümern zu geben, an der gemeinsamen Umsiedlung teilzunehmen, werden spezielle Mieterhandlungskonzepte entwickelt. Damit soll zum einen erreicht werden, dass diesen Mietern (s. Definition in der Präambel) an den Umsiedlungsstandorten Mietwohnungen in bedarfsgerechtem Umfang und zu akzeptablen Preisen angeboten werden können (s. Ziff. 1). Zum anderen werden die Entschädigungsmodalitäten für diese Mieter geregelt (s. Ziff. 2).

Gemäß Kap. 2.2, Erläuterung zu Ziel 2 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Borschemich (bzw. Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath) sind Umsiedler diejenigen Personen, die zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte in den Ortschaften Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath ansässig sind; gemäß der Erläuterung wird als einheitlicher Umsiedlungsbeginn der 01.07.2006 festgelegt. Demnach gilt dieses Mieterhandlungskonzept im Sinne einer Stichtagsregelung für diejenigen Personen, die am 01.07.2006 in Borschemich bzw. Immerath, Pesch, Lützerath als Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte ansässig sind.

### **Mieterbörse**

In den Umsiedlungsstandorten sollen wieder so viele Mietwohnungen entstehen, wie Mieterhaushalte beabsichtigen, an der gemeinsamen Umsiedlung teilzunehmen. Dies wird auch durch das Ergebnis der Befragung der Vermieter und Mieter im Zusammenhang mit der Standortfindung bestätigt. Damit bereits zeitnah zum Umsiedlungsbeginn bedarfsgerecht Mietwohnungen zur Verfügung stehen, 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. Die Befragung der Vermieter und Mieter wird in Abstimmung mit der Stadt Erkelenz erfolgen.

RWE Power wird nach Vorliegen der Befragungsergebnisse mit der Stadt Erkelenz ein bedarfsgerechtes Programm zum Bau von Mietwohnungen vorbereiten, das nach Maßgabe der Nachfrageentwicklung ständig aktualisiert wird. Diese in Abstimmung mit der Stadt Erkelenz von RWE Power geführte Mieterbörse ist erforderlichenfalls auch Grundlage für die Vermittlung von Mietwohnungen an Umsiedler (s. nachfolgende Ziff. 2), wobei die Modalitäten zur Miethöhe gemäß nachfolgender Ziff. 1, Stufen 1 und 3 zugrunde gelegt werden.

Nach Genehmigung des Braunkohlenplanes Umsiedlung Borschemich bzw. Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath und mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zum Vorhandensein erster baureifer Grundstücke werden mit den dazu bereiten Vermietern Verhandlungen aufgenommen, damit bereits zum Beginn der Umsiedlung ein möglichst großer Bestand an Mietwohnungen an den neuen Standorten vorab vertraglich vereinbart ist, und deren Realisierung zügig umgesetzt werden kann.

## **Information und Beratung**

Der umfassenden und begleitenden Information der Mieter wird besondere Bedeutung beigemessen: RWE Power wird die Mieter rechtzeitig vor und während der Umsiedlung im Rahmen von Informationsveranstaltungen über Inhalt und Umsetzung des Mieterhandlungskonzeptes informieren. Hierbei wird das Konzept allen Mietern und Vermietern zur Verfügung gestellt.

Während der Verhandlungen mit einem Vermieter wird RWE Power auch mit den Mietern des Hauses über den Verhandlungsfortgang und die Leistungen von RWE Power Gespräche führen, damit die Wünsche der Mieter mit in die Verhandlungen einfließen können. Auch werden die besonderen Gegebenheiten besprochen und die Leistungen von RWE Power gemeinsam festgelegt.

Darüber hinaus wird RWE Power neben der von der Stadt Erkelenz angebotenen Beratung in Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath ein regelmäßig und bedarfsgerecht besetztes Informationsbüro einrichten.

### **1. Erstellung von Mietwohnraum**

#### **1.1 Stufe 1 Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten**

Zur Wiedererrichtung von Mietobjekten für die Unterbringung von Mietern aus den Umsiedlungsorten wird den Eigentümern der Mietobjekte ein über die gesetzliche Entschädigung hinausgehender zweckgebundener Zuschuss in angemessener Höhe angeboten, soweit die Wiedererrichtung des Mietobjektes der Versorgung des bisherigen oder eines von RWE Power genannten Mieters dient. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles; die Differenz zwischen dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert, der bei Mietobjekten auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt wird, und dem Sachwert wird angemessen 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. Die Miethöhe dieses Vertrages muss sich 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 des 1. Förderungsweges (2004: 4,30 €/m<sup>2</sup>) nicht überschreiten. Sofern die Miete am alten Ort bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges beträgt, darf sie am neuen Ort maximal 1 €/m<sup>2</sup> höher sein als am alten Ort. Dabei wird angestrebt, die Miethöhe für einen Zeitraum von 6 Jahren festzuschrei-

---

ben, bzw. für einen Zeitraum von 8 Jahren, soweit die Miete am alten Ort mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges liegt.

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 den vorgenannten Zeitraum an den Mieter ausgleichen.

Wenn im Einzelfall persönliche und soziale Härten unter Abwägung aller Umstände einen billigen Ausgleich erfordern, kann 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 (heute RWE Power AG) Anwendung (s. Umsiedlerfibel der Bezirksregierung Köln).

Bei den Verhandlungen mit dem Vermieter soll darauf hingewirkt werden, dass die bisherige Dauer der Mietverhältnisse an die neuen Standorte übertragen und die Mietzeit am alten Ort für die Kündigungsfristen angerechnet wird.

## **Stufe 2 Förderung der Eigentumsbildung**

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten verpflichtet sich RWE Power, Baumaßnahmen bisheriger Mieter durch Bereitstellen von Grundstücken zu fördern. Bauwillige Mieter können sich, ähnlich wie die Eigentümer, für ein Baugrundstück vormerken lassen. Die Vormerkung der bauwilligen Mieter erfolgt nach der Vormerkung der Eigentümer <sup>2)</sup>.

Mieter können ein voll erschlossenes Grundstück bis zu einer Größe von 400 m<sup>2</sup> zu den Bewertungsansätzen von RWE Power am Altort (s. Eigentümerkonzept, Ziff. 2.2.1) erwerben. Voraussetzung dafür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE Power und dass diese im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen. Darüber hinausgehende Flächen können - wie bei den Eigentümern - zum Richtwert des Umsiedlungsstandortes erworben werden (s. Eigentümerkonzept, Ziff. 2.2.2). Die Grundstücksbewertung erfolgt auf der Grundlage des Eigentümerkonzeptes. Für am Ersatzgrundstück bereits erbrachte, üblicherweise kostenpflichtige Leistungen (z.B. Erschließungsbeitrag, Kanalgrundstücksanschluss, ggf. Anschlussbeitrag gemäß KAG, 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.

Damit die Bereitstellung von Wohnraum für den Mieter frühzeitig gesichert werden kann, ist es erforderlich, dass der bauwillige Mieter seine Entscheidung für 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 11. Februar 1982 (Hambachvertrag) zwischen dem Land Nord-

---

<sup>2)</sup> soweit unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und des Umsiedlungsstandes entsprechende Grundstücke zur Verfügung stehen.

---

rhein-Westfalen und der Rheinbraun AG (heute RWE Power AG) Anwendung (s. Umsiedlerfibel der Bezirksregierung Köln).

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

### **Stufe 3 Förderung des Wohnungsbaus durch Dritte**

RWE Power wird bei Bedarf mit dem Land Nordrhein-Westfalen über eine gemeinsame Förderung des Wohnungsbaus an den neuen Standorten Verhandlungen aufnehmen, mit dem Ziel, dass RWE Power im gleichen Umfang und zu den gleichen Bedingungen Darlehen an Dritte gewährt, zu denen das Land Nordrhein-Westfalen aus dem Umsiedlungsort zurückfließende Mittel des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus wieder zur Verfügung stellt.

Dritte sind Eigentümer aus den Umsiedlungsorten, die öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erstellen wollen und bisher nicht öffentlich gefördert waren.

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten werden Dritte, 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.

Die Darlehensbedingungen und -voraussetzungen richten sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Wohnungsbauförderung des Landes und des Bundes. Maßgebend für die Darlehensgewährung ist der konkrete Nachweis, dass die in Frage kommenden Mieter aus den jeweils zur Umsiedlung anstehenden Mietobjekten bereit sind, diese Mietwohnung zu beziehen und die Person des Mieters sowie die Wohnungsgröße mit RWE Power abgestimmt wurden.

Die geförderten Wohnungen werden für bisherige Mieter des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus erstellt; soweit die Berechtigung aufgrund der Einkommensverhältnisse vorliegt, können ausnahmsweise auch Mieter aus bisher freifinanzierten Wohnungen berücksichtigt werden.

### **Stufe 4 Wohnungsbau zur Abdeckung des Restbedarfes durch Träger**

Wenn trotz Förderung der Miethauseigentümer, der Eigentumsbildung von Mietern oder der Baumaßnahmen Dritter noch ein Bedarf an Mietwohnungen bestehen bleibt, trägt RWE Power dafür Sorge - ggf. durch Einschaltung eines Trägers - dass Mietern aus den Umsiedlungsorten, diesem Bedarf entsprechend, wieder Mietwohnungen an den neuen Standorten zur Verfügung gestellt werden.

Für den Mieter soll die Miete an den neuen Orten die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges (2004: 4,30 €/m<sup>2</sup>) nicht überschreiten. Sofern die Miete an den alten Orten bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderweges beträgt, darf sie an den neuen Orten maximal 1 €/m<sup>2</sup> höher sein als an den alten Orten. Dabei wird angestrebt, die Miethöhe für einen Zeitraum von 6 Jahren festzuschreiben, bzw. für einen Zeitraum von 8 Jahren, soweit die Miete an den alten Orten mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges liegt.

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

## **2. Räumungserklärung und Entschädigung**

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 Kaufvertrages 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 nicht vor dem 01.07.2007 (Zeitpunkt der voraussichtlichen Bezugsfertigkeit erster Mietwohnungen an den Umsiedlungsstandorten Erkelenz-Nord und Kückhoven) ausgezahlt.

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.

- 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 Betrag von 26 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse erhält der Mieter eine Pauschale von 26 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei darüber hinaus individuelle Gegebenheiten der jeweiligen Mietwohnungen besonders berücksichtigt werden können (z.B. Einbauten, die durch den Mieter eingebracht wurden, wie Umbau der Anbauküche, Einbauschränke, Kachelofen, Satellitenanlage etc.).
- Zudem stellt RWE Power bei Bedarf auf Anfrage einen Sperrmüllcontainer in Zusammenhang mit der Räumung der Wohnung zur Verfügung.  
Ferner erfolgt die pauschale Erstattung des Neuanschlusses des Telefons.

- 
- RWE Power hat mit dem Land Nordrhein-Westfalen vereinbart, dass eine Beraterkostenpauschale auch an Wohnungsmieter gezahlt wird, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird. Die Pauschale staffelt sich demgemäß wie folgt:
    - bei einer Wohnungsgröße bis zu 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 230 €
    - bei einer Wohnungsgröße von 50 bis 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 285 €
    - bei einer Wohnungsgröße größer als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 335 €

Für den Fall, dass eine Mietwohnung nach dem Umsiedlungsbeginn (z.B. 01.09.2006) erneut bezogen wird, besteht bei Auszug kein Anspruch auf die vorbeschriebenen Leistungen, da diese Mieter nach obiger Definition keine Umsiedler sind.