



Checkliste für Umsiedler Eigentümer



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
Internet: <http://www.bezreg-koeln.nrw.de/>

4. Ausgabe, Juni 2009

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
Einleitung	2
1. Persönliche Kriterien als Entscheidungshilfe	4
2. Inhaltlicher und zeitlicher Ablauf der Entschädigungsverhandlung	5
2.1 Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude	5
2.2 Wertermittlung der Grundstücke und Gebäude	7
2.2.1 Bodenwert	8
2.2.2 Wert der baulichen Anlagen	9
2.2.3 Wert der sonstigen Anlagen	9
2.3 Entschädigungspraxis der RWE Power im Überblick	10
2.4 Verhandlungen mit RWE Power	12
2.5 Notartermin "Umsiedlungsvertrag"	16
3. Der Neubau	18
4. Die Finanzierung	20
5. Weitere Hinweise	21

Einleitung

Diese Check- oder Prüfliste ist für die vom Braunkohlenbergbau betroffenen Umsiedler bestimmt.

Mit der Liste soll dem Umsiedler eine individuelle Hilfe für die im Zusammenhang mit der Umsiedlung zu treffenden Entscheidungen und für die Entschädigungsverhandlungen mit RWE Power an die Hand gegeben werden, in dem durch Fragen und Hinweise auf die Gesichtspunkte aufmerksam gemacht wird, die in diesem Zusammenhang von Bedeutung sind.

Die Checkliste ist folglich zum **p e r s ö n l i c h e n** Gebrauch bestimmt.

Sie ist keine Erhebung! Dem Umsiedler soll durch die Checkliste die Beantwortung der wesentlichen Fragen erleichtert werden, was er will und was er zur Erreichung des Gewollten zu tun hat.

Die Checkliste ist im Zusammenhang mit der "Umsiedlerfibel" zu sehen, die ebenfalls von der Bezirksregierung Köln herausgegeben wird. In der Umsiedlerfibel werden das gesamte Umsiedlungsgeschehen sowie die damit verbundenen Fragestellungen für die persönliche Entscheidung des Umsiedlers und die Entschädigung ausführlich dargestellt. Soweit einzelne Punkte der Checkliste in der Kürze nicht verständlich sind, wird durch die Kapitelangabe in Klammern (...) auf die entsprechenden Ausführungen in der Umsiedlerfibel verwiesen.

Um dem Umsiedler das Auffinden der für ihn bedeutsamen Fragen und Hinweise zu erleichtern, erscheint die Checkliste in vier Versionen, und zwar als

- Checkliste für Eigentümer (von Grundstücken und Gebäuden),
- Checkliste für Mieter,
- Checkliste für Gewerbetreibende,
- Checkliste für Landwirte.

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

Der Verlauf der Sicherheitslinie ist im jeweiligen Braunkohlenplan festgelegt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Persönliche Kriterien als Entscheidungshilfe

Bevor Sie mit RWE Power in Entschädigungsverhandlungen eintreten, sollten Sie und Ihre Familie sich mit folgenden Fragen befassen:

1. Wie alt werden Sie zum Zeitpunkt Ihrer Umsiedlung sein?
Wie alt werden die Familienmitglieder sein?
2. Wie groß ist Ihr Haushalt derzeit?
Wie groß wird Ihr Haushalt zum Zeitpunkt der Umsiedlung sein?
Werden Kinder/Großeltern mitziehen oder einen eigenen Haushalt führen?
3. Wo ist der Arbeitsort?
Soll der zukünftige Wohnort in der Nähe des Arbeitsplatzes sein?
Wohin sind die übrigen Familienmitglieder orientiert (Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten)?
4. Haben Sie eine starke Bindung zu Ihrem Wohnort (Vereine, Nachbarschaft, Verwandte, Freunde)?
5. Überdenken Sie Ihre finanzielle Situation (Einkommen, Sparguthaben, sonstige Vermögenswerte).
6. Wollen Sie neu bauen oder ein Haus/eine Eigentumswohnung erwerben oder eine Mietwohnung beziehen?
Bei Bedarf werden am Umsiedlungsstandort auch besondere Wohnformen angeboten (Mehrgenerationenhaus, altengerechte Wohnungen, Betreutes Wohnen, Kleintierhaltung).
Wenn Sie einen Neubau errichten wollen, so bietet RWE Power das schlüsselfertige Bauen für verschiedene Haustypen an.
7. Wohin wollen Sie umsiedeln?
Wollen Sie an der gemeinsamen Umsiedlung zum Umsiedlungsstandort teilnehmen oder wollen Sie einen Wohnort außerhalb des Umsiedlungsstandortes wählen?
8. Wann möchten Sie innerhalb des festgelegten Umsiedlungszeitraumes umsiedeln?

2. Inhaltlicher und zeitlicher Ablauf der Entschädigungsverhandlungen

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

2.1 Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude

Die Bestandsaufnahme (Kap. 6.1) ist die Grundlage für die Wertermittlung Ihres Anwesens. Sie besteht aus

- einer **Grund-, Boden- und Baubeschreibung**,
- einem **Berechnungsteil** (umbauter Raum, Wohn- und Nutzfläche),
- **Plänen** aller baulichen Anlagen und Außenanlagen (Lageplan, vereinfachter Grundriss und Schnittdarstellung),
- einer Aufnahme der **Grundstücksnutzung**.

Dauer 1 - 3 Monate

1. Benennen Sie einen **Architekten** Ihrer Wahl, der die Bestandsaufnahme erstellt. Als Hilfestellung ist eine Liste der Architekten bei der Gemeinde, ggf. dem Beratungsbüro oder RWE Power einsehbar, mit denen RWE Power Rahmenverträge abgeschlossen hat.
2. Nach der **Auswahl eines Architekten** nimmt der Umsiedler Kontakt mit RWE Power auf, die den ausgewählten Architekten beauftragt. RWE Power trägt die Kosten der Bestandsaufnahme gemäß einem von RWE Power vorgelegtem Leistungsprofil (s. Materialienband).
3. Alternativ kann der Umsiedler auch ein ihm bekanntes Architektur- oder Ingenieurbüro benennen und - falls er dies wünscht - **selbst beauftragen**. RWE Power stellt auf Nachfrage das Leistungsprofil 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 **Erstattung** erfolgt in der Regel mit dem Erwerb des Anwesens. Sollte sich der Erwerb länger hinziehen, so wird die Erstattung auf Wunsch des Umsiedlers ca. ½ Jahr nach Vorlage der vollständigen Bestandsaufnahme erfolgen.

4. RWE Power wird zur gegenseitigen Sicherheit **stichprobenhaft** nach Terminabstimmung mit dem Umsiedler die Bestandsaufnahmen sachlich und fachlich i.d.R. durch Fachbüros **örtlich überprüfen** lassen.
5. Der Architekt fertigt **Aufmass aller Gebäude und Außenanlagen** Ihres Anwesens. Hierzu ist es hilfreich, wenn Sie eigene Unterlagen (Baupläne u.a.) bereithalten.
6. Sie erhalten zeitgleich mit RWE Power eine **Ausfertigung der Bestandsaufnahme**.
7. Prüfen Sie diese auf **Vollständigkeit und Fehler** und teilen Sie diese RWE Power mit. Prüfen Sie insbesondere, ob folgende Punkte korrekt berücksichtigt worden sind:
 - a) Grundstücksgröße
 - b) bebaute Grundstücksfläche
 - c) Wohnfläche
 - d) Nutzfläche
 - e) Bruttogrundfläche
 - f) Bruttorauminhalt
 - g) umbauter Raum
 - h) Garage(n)
 - i) Baualter von Haupt- und Nebengebäude
 - j) Zeitpunkt von Umbauten
 - k) Keller
 - l) Bausubstanz (Baumaterialien)
 - m) Wirtschaftsgebäude
 - n) Nebengebäude
 - o) Anbauten
 - p) Außenanlagen (Mauer, Auffahrt, Aufwuchs, Ställe, Jauchegrube, Drainagen, Regenauffangbehälter)
 - q) Betriebseinrichtungen (z. B. Melkmaschinen)
 - r) Besondere bauliche Anlagen (Balkone, Terrasse, Schwimmbecken, Sauna)
 - s) Besondere Ausstattung (Fenster, Heizung, Vertäfelung, Bodenbelag, Bäder)
 - t) Dachgeschoss (ausgebaut oder nicht ausgebaut)
 - u) Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Antenne, Kabelanschluss)

- v) Berücksichtigung von Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre
- w) Richtigkeit der aufgenommenen Baumängel bzw. Bauschäden
- x) Datum der Bestandsaufnahme

2.2 Wertermittlung der Grundstücke und Gebäude

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme erfolgt die **Ermittlung des Verkehrswertes** (Kap. 4) Ihres Anwesens, d.h. die Ermittlung des Preises, der zu erzielen wäre, wenn das Anwesen nach den Regeln des Marktes (Angebot/Nachfrage) ohne Berücksichtigung der Auswirkung des Tagebaues verkauft würde. Zur Ermittlung des Verkehrswertes gibt es drei verschiedene Wertermittlungsverfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser wird vorwiegend das **Sachwertverfahren** (Kap. 4.2) angewandt. Der Sachwert umfasst den **Bodenwert** (Kap. 4.2.1), den **Wert der baulichen Anlagen** (Kap. 4.2.2) und ggf. den **Wert der sonstigen Anlagen** (Kap. 4.2.3).

Um vom Sachwert zum **Verkehrswert** (Kap. 4.3) zu gelangen, ist die Lage auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen. In Form von Zu- oder Abschlägen wird eine **Marktanpassung** vorgenommen.

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

Wenn zwischen Gutachtenerstellung und Verhandlungsbeginn mit RWE Power ein längerer Zeitraum verstrichen ist, sollte der Umsiedler beachten, dass das Gutachten möglicherweise nicht mehr aktuell ist. Es können sich inzwischen Veränderungen der Baupreise ergeben haben oder die Wertermittlung muss dem fortgeschrittenen Alter des Gebäudes angepasst werden. Sie sollten sich hierzu mit RWE Power in Verbindung setzen.

Beachten Sie auch, dass der Verkehrswert noch nicht die Gesamtsumme der Entschädigung darstellt.

Dauer 1 - 3 Monate

1. Benennen Sie einen von der IHK, Ingenieur- oder Architektenkammer **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** Ihrer Wahl. Als Hilfestellung ist eine Liste der von der Industrie- und Handelskammer und Handwerkskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke bei der Gemeinde, ggf. dem Beratungsbüro oder RWE Power einsehbar.
2. Nehmen Sie **Kontakt mit RWE Power** auf, die den Sachverständigen beauftragt (Leistungsprofil s. Materialienband). Die Kosten trägt RWE Power. Das Gutachten erhält RWE Power und reicht dieses nach einer Erstprüfung, ggf. mit Hinweisen zum Prüfergebnis, an den Umsiedler weiter.
3. Der Umsiedler kann auch einen anderen von o.g. Kammern öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke wählen. Die üblichen Kosten für die Erstellung dieser Unterlagen werden dem Umsiedler von RWE Power in Anlehnung an die Kosten erstattet, die bei einer Beauftragung durch RWE Power entstanden wären, wenn das Wertgutachten den gesetzlichen Grundlagen und den anerkannten Regeln der Bewertungslehre in Deutschland entspricht.
Die **Erstattung** erfolgt in der Regel mit dem Erwerb des Anwesens. Sollte sich der Erwerb länger hinziehen, so wird die Erstattung der Kosten für die Wertermittlung auf Wunsch des Umsiedlers ca. ½ Jahr nach Vorlage der vollständigen Gutachten erfolgen.
4. Prüfen Sie die gemachten Angaben auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und nach den Punkten in den Kapiteln 2.2.1, 2.2.2 und 2.2.3.
Bei Beanstandungen und unverständlichen Punkten nehmen Sie Kontakt mit RWE Power auf, ggf. kann das Gutachten durch den Sachverständigen erläutert werden.

2.2.1 Bodenwert

Bei Fragen können Sie sich an den beauftragten Sachverständigen, das Liegenschaftsamt der Gemeinde, ggf. das Beratungsbüro und an den Gutachterausschuss des Kreises wenden (Kap. 4.2.1).

1. Liegt das Grundstück innerhalb der **Ortsbereichsabgrenzung** und ist es demzufolge in Abhängigkeit vom Erschließungszustand als Bauland bewertet worden (Kap 5.1.3)?

2. Sind die **Baulandwerte** und Hinterlandwerte nach den ortsüblichen Bedingungen angesetzt worden?
Hinweis: Im Entschädigungsangebot werden von RWE Power die Werte der Bodenbewertung gemäß der ortsspezifischen Erklärung eingesetzt (Kap.5.1.3).
3. Sind die **Erschließungskosten** berücksichtigt worden?

2.2.2 Wert der baulichen Anlagen

Bei Fragen können Sie sich an den beauftragten Sachverständigen wenden (Kap. 6.2).

1. Haben Sie ein Ein- oder Zweifamilienhaus?
Ist dieses nach dem **Sachwertverfahren** (Kap. 4.2) bewertet worden? Mehrfamilienhäuser (ab Dreifamilienhaus) werden nach dem **Ertragswertverfahren** bewertet.
2. Sind die **Herstellungskosten** vom Sachverständigen ausreichend begründet worden?
3. Wurden die **Nebengebäude** entsprechend ihrem Nutzungszweck bewertet?
4. Ist die **Restnutzungsdauer** für verschiedene Gebäude entsprechend ihrem Alter angesetzt und nachvollziehbar begründet worden?
5. Wurden die Ansätze für die **Wertminderung** (Kap. 4.2.2) ausreichend begründet, aufgeschlüsselt nach
 - Wertminderung wegen Alters,
 - Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden,
 - Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände?

Sollten sich Abweichungen ergeben, so nehmen Sie bitte Kontakt mit RWE Power oder dem beauftragten Sachverständigen auf.

2.2.3 Wert der sonstigen Anlagen

Der **Aufwuchs** (sonstige Anlage nach WertR, s. Materialienband) ist grundsätzlich im Verkehrswertgutachten enthalten.

Es wird für den Aufwuchs nur dann ein eigener Wert ausgewiesen, wenn sich der Aufwuchs auf den Verkehrswert des Gesamtanwesens wertsteigernd auswirkt. Für ortsübliche Gärten wird in der Regel kein eigener Wert im Gutachten ausgewiesen werden.

Durch die **Zulage Gartenaufwuchs** soll es dem Umsiedler im Grunde nach ermöglicht werden, einen dem alten Garten entsprechenden Garten auf seinem Ersatzgrundstück wieder anzulegen (Kap. 5.1.4 und 6.2).

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

Den ggf. verbleibenden Betrag erhält der Umsiedler als Zulage.

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

Haben Sie zu der vorliegenden Bestandsaufnahme Fragen, Ergänzungen oder Anmerkungen, so wenden Sie sich an RWE Power bzw. können Sie diese Punkte in der Regel bei dem Auftaktgespräch/Besichtigung des Anwesens durch RWE Power klären.

2.3 Entschädigungspraxis der RWE Power im Überblick

Basis für die Ermittlung der Entschädigung ist nach den rechtlichen Bestimmungen des Bundesberggesetzes der Verkehrswert (Kap. 5).

Der **Verkehrswert** wird insbesondere bestimmt durch

- **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).

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

schädigungspraxis basiert auf der Entschädigungserklärung der RWE Power vom 3.02.2004 und beinhaltet über die gesetzliche Verpflichtung des Verkehrswertes (s. Kap. 4) hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen; hinzu kommen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort (s. Kap. 5).

Vor diesem Hintergrund baut sich die Entschädigung für selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt auf:

1. **Verkehrswert** gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage
2. **Zulagen** (Kap. 5.1)
 - 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 dem Altanwesen strukturell vergleichbares Neuanwesen - evtl. mit einer vertretbaren Eigenbeteiligung - errichten können. Eine Eigenbeteiligung ist insofern vertretbar, als für den Umsiedler bei Errichtung eines Neubaus künftig geringere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten anfallen, ihm Renovierungen und Modernisierungsaufwendungen erspart bleiben und eine standardbedingte Wertverbesserung eintritt.

3. **Nebenentschädigungen** (Kap. 5.2)
 - Beratungskostenpauschale gemäß den ortsspezifischen Regelungen
 - Umzugskosten
 - Umzugspauschale für Erschwernisse
 - Abbau und Aufbau der Anbauküche und eingepasster Möbel incl. Anpassung
 - Container (Bereitstellung durch RWE Power)
 - Verlegung Telefonanschluss
 - Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Altanwesens (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)
4. **Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort** (Kap. 5.3)

- Vergleichbares Ersatzgrundstück im wertgleichen Tausch gemäß den ortsspezifischen Regelungen (frei von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG, frei von Kosten Grundstücksanschluss Abwasser¹⁾ sowie 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 ortsspezifischen Regelungen
- Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung und Grenzbescheinigung
- Bereitstellung von allgemeinen Angaben zum Baugrund - soweit im Einzelfall erforderlich, Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE Power - erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischen 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 Verkippung von Aushub im Tagebau²⁾

2.4 Verhandlungen mit RWE Power

Der **Zeitraum** ist individuell unterschiedlich. Die Verhandlungen sollen ohne Zeitdruck erfolgen. Es wird das Ziel angestrebt, sich gütlich zu einigen.

1. Nach Vorlage des Verkehrswertgutachtens **besichtigt RWE Power** nach Terminabsprache das Anwesen. Hier können Sie Anmerkungen zur Bestandsaufnahme und Wertermittlung machen (Kap. 6.3).
2. Sollten nach Vorlage und Prüfung des Sachverständigengutachtens Zweifel an der Bewertung als Grundlage für die Entschädigungsverhandlungen bestehen, so haben Sie und auch RWE Power die Möglichkeit, die Bewertung durch den **Kreisgutachterausschuss** überprüfen zu lassen. Wenn Sie die Prüfung beantragen, so wird hinsichtlich der Kosten auf die Beraterkostenpauschale verwiesen (Kap. 6.4).

¹⁾ Soweit am alten Grundstück keine vollständige Erschließung bestand ist Sonderregelung erforderlich

²⁾ Insoweit mit rechtlichen Vorgaben vereinbar

3. Auf besonderen Wunsch des Umsiedlers muss RWE Power bis **spätestens 3 Monate** nach dem als Verhandlungsgrundlage geeigneten Wertermittlungsgutachten ein Kaufpreisangebot abgeben (Kap. 6.6).
4. Sollten Sie in Entschädigungsfragen Zweifel an der Gleichbehandlung mit anderen Umsiedlern haben, so können Sie sich an die **Anrufungsstelle** bei der Bezirksregierung Köln wenden, die auf Antrag die sachgerechte Anwendung der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 (s. Materialienband) durch RWE Power prüft (Kap. 6.7).
5. Basis für die Entschädigungsermittlung ist nach den rechtlichen Bestimmungen des Bundesberggesetzes der Verkehrswert gemäß geprüftem Gutachten.
Hinzu kommen
 - **Zulagen**
 - **Nebenentschädigungen sowie**
 - **Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort**
6. Ist das Gutachten noch **aktuell** oder muss es der Baupreientwicklung und dem fortgeschrittenen Alter des Gebäudes angepasst werden (so auch für die Baunebenkosten und die Außenanlagen)?
7. Ist die Differenz zwischen Verkehrswert und **Sachwert** für wirtschaftlich funktionell genutzte Aufbauten als Zulage gewährt worden (Kap. 5.1.1)?
8. Wurde die **Abschreibung der Baunebenkosten** rückgängig gemacht?
Baunebenkosten umfassen insbesondere Architekten-, Statiker- und Fachingenieurkosten, Kosten für behördliche Genehmigungen sowie die Kosten für die Beschaffung der in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung (Kap. 4.2.2 und Kap. 5.1.2).
9. Wurde das Grundstück nach der **Bodenbewertung** gemäß der ortsspezifischen Regelung bewertet, z. B. Erkelenz-Vertrag (Kap. 5.1.3)?
10. Wurden der **Aufwuchs** im Verkehrswertgutachten berücksichtigt und die Wiederanlagekosten für Ihren Garten entsprechend in Ansatz gebracht (Kap. 5.1.4)?
11. Der **Kaufpreis**, bzw. der Herauszahlungsbetrag bei gleichzeitiger Übertragung eines Ersatzgrundstückes, wird wie folgt ausgezahlt:

- **100%** werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung erfolgt ist oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und, in beiden Fällen, zusätzlich die **Räumung und die Übergabe** erfolgt sind;
 - **90%** werden ausgezahlt, wenn die **lastenfreie Eigentumsumschreibung** erfolgt ist oder eine **Auflassungsvormerkung** eingetragen ist. Die Auszahlung des Restbetrages erfolgt nach Räumung und Übergabe des Objektes. Der Umsiedler kann darüber hinaus das Anwesen bis zur bezugsfähigen Bebauung des Ersatzgrundstückes **mietfrei nutzen**. Hierfür stehen bei Neubau in der Regel 2 Jahre zur Verfügung. Wenn ein Ersatzanwesen erworben wird, beträgt die Räumungsfrist ein Jahr (Kap. 5.1.5).
12. Sie erhalten eine **Beraterkostenpauschale** unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme eines Beraters. Sie können sich so bei Verständnisfragen oder zur Unterstützung der eigenen Entscheidung an eine vertraute fachkundige Person wenden, zur Begleitung und Beratung für die Erwerbsgespräche. Die Höhe der Pauschale richtet sich nach der Gesamtentschädigungshöhe und wird ortsspezifisch geregelt (Kap. 5.2).
- Wenn ein **Grundabtretungsverfahren** nicht zu vermeiden ist, erhält der Umsiedler gemäß den gesetzlichen Regelungen die Bezahlung der Kosten, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig sind (Kap. 6.9).
13. RWE Power trägt folgende **Umzugskosten**:
- a) Übernahme der **Spediteurkosten** bis zu einer Entfernung von 25 km durch einen von RWE Power beauftragten Spediteur oder Zahlung einer Pauschale von z.Z. rund 26,- Euro/m² bei selbst durchgeführten Umzügen (Kap. 5.2.2),
 - b) Entschädigung für die **mit dem Umzug verbundene Erschwernisse** in Höhe von z.Z. rund 255, - Euro pro Wohnraum (Kap. 5.2.3),
 - c) Entschädigung von **Folgekosten** auf Antrag (Abbau- und Aufbauposten sowie Anpasskosten von Anbauküchen),
 - d) Bereitstellung von bis zu 3 **Sperrmüllcontainern**,
 - e) Pauschale Gebührenerstattung für einen neuen **Telefonanschluss**, falls dieser am alten Ort vorhanden war.

14. Sind Sie von folgenden **Kosten** im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens freigestellt (Kap. 5.2.7)?
- Grunderwerbsteuer
 - Notar- und Gerichtskosten
15. RWE Power erwirbt in der Regel nur **lastenfreie Grundstücke**; Belastungen im Grundbuch in Abteilung III (Grundpfandrechte wie Hypotheken oder Grundschulden) müssen generell gelöscht oder übertragen werden. In dem Vertrag können vorhandene weitere Belastungen (z.B. Wohn- oder Nießbrauchsrechte, Grundschulden, Hypotheken) auf das Ersatzgrundstück übertragen werden. Die damit verbundenen Notar- und Gerichtskosten incl. zugehöriger Löschungskosten werden von RWE Power getragen. Sonstige Löschungskosten und ggf. Vorfälligkeitsgebühren gehen zu Lasten des Umsiedlers.
16. RWE Power bietet in der Regel den **wertgleichen Tausch** eines Ersatzgrundstückes am Umsiedlungsstandort an (Kap. 5.3).
Prüfen Sie, ob Sie in diesem Fall von folgenden Kosten freigestellt sind:
- a) Erschließungsbeiträge
 - b) Anschlussbeiträge für Abwasserbeseitigungsanlagen
 - c) Ortsnetzkosten für Strom und Wasser
 - d) Grundstücksanschluss Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze
 - e) Hausanschluss für Strom, Wasser, Abwasser (sofern dies nicht bei der Entschädigung der Altanlagen berücksichtigt wurde)
 - f) Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung, Grenzbescheinigung
 - g) Allgemeine Angaben zum Baugrund bei begründeten Zweifeln des Architekten an Baugrundeignung: Prüfung Baugrundeignung durch RWE Power - erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power
 - h) Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten
 - i) Soweit verfügbar: kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort
 - j) Soweit möglich: kostenfreie Verkippung von Aushub im Tagebau¹⁾
17. Wenn Ihr **Grundstück kleiner als 200 m²** ist, so können sie gemäß der ortsspezifischen Regelung ohne Zuzahlung ein Baugrundstück bis zu einer Größe von 200 m² erhalten.

¹⁾ Insoweit mit rechtlichen Vorgaben vereinbar

18. Möchten Sie **Gegenstände aus dem Altanwesen** mitnehmen, z.B. die Haustür oder bestimmte Pflanzen aus dem Garten, so sollten Sie das in den Verhandlungen mit RWE Power besprechen.
19. Eigentümer von Mietobjekten erhalten einen **Baukostenzuschuss**, wenn dieser am Umsiedlungsstandort ein Mietobjekt zur Unterbringung von umsiedlungsbetroffenen Mietern wiedererrichtet (Kap. 8.1, Stufe 1).
20. Ist die **Finanzierung** (Kap. 7) für den Neubau gesichert?
Eventuell notwendige Finanzierungshilfen durch RWE Power (Kap. 7.3) sollten rechtzeitig abgeklärt werden.

2.5 Notartermin "Umsiedlungsvertrag"

Die Verhandlungsergebnisse fließen in einen Vertrag ein, der von einem Notar beurkundet wird. Hierin wird die **Gesamtentschädigungssumme** Altanwesen (incl. Zulagen und Nebenentschädigungen) festgelegt und ggf. ein Grundstück am Umsiedlungsstandort tauschweise übertragen (Kap. 6.8).

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

1. Verständigen Sie sich mit RWE Power auf einen Notar, der auf Veranlassung von RWE Power einen Termin mit Ihnen vereinbart.
2. Mindestens zwei Wochen vor dem Termin erhalten Sie den **Vertragsentwurf**, um ihn sorgfältig zu prüfen. Bei Fragen können Sie sich an den Notar wenden.
3. RWE Power erwirbt in der Regel nur lastenfreie Grundstücke. Belastungen im Grundbuch in Abteilung III müssen generell gelöscht oder übertragen werden. In dem Vertrag können **vorhandene Belastungen** (z.B. Wohn- oder Nießbrauchsrechte, Grundschulden, Hypotheken) auf das Ersatzgrundstück übertragen werden. Die damit verbundenen Notar- und Gerichtskosten werden von RWE Power getragen. Löschungskosten und ggf. Vorfälligkeitsgebühren gehen zu Lasten des Umsiedlers.
4. Die **Zahlungsmodalitäten** werden festgelegt (Kap. 5.1.5). Die Bedingungen der Kaufpreisauszahlung beim Erwerb von bebauten Objekten am alten Ort werden entsprechend den ortsspezifischen Bedingungen geregelt. Sie sind in aller Re-

gel geknüpft an Zahlungsvoraussetzungen (Eigentumsumschreibung, Räumung). Der Umsiedler kann das Anwesen bis zum Tage der geräumten Übergabe mietfrei nutzen. Hierfür stehen bei Neubau in der Regel 2 Jahre zur Verfügung. Wenn ein Ersatzanwesen erworben wird, beträgt die Räumungsfrist ein Jahr.

5. Sind **steuerliche Fragestellungen** geklärt? Der Auszahlungszeitpunkt der Entschädigung und die Anzahlung für den Neubau können sich steuerlich auswirken. Wenden Sie sich bei Fragen an Ihren Steuerberater.
6. Klären Sie, wer im Grundbuch als **Eigentümer des Ersatzgrundstücks** eingetragen werden soll.
Sind ggf. vorgezogene **Erbschaftsregelungen** sinnvoll?
7. Ist der **Räumungstermin** entsprechend den Vereinbarungen festgelegt? Haben Sie die Bauzeit des Neubaus beachtet? Die Räumungserklärung muss von allen zum Zeitpunkt des Räumungstermins volljährigen Familienmitgliedern und ggf. weiteren im Haushalt lebenden Bewohnern unterschrieben werden.
Hinweis: Der Umsiedler kann das Anwesen bis zum Tage der geräumten Übergabe **mietfrei nutzen**. Hierfür stehen bei Neubau in der Regel 2 Jahre zur Verfügung. Wenn ein Ersatzanwesen erworben wird, beträgt die Räumungsfrist ein Jahr.
8. Beachten Sie, dass am Umsiedlungsstandort in der Regel eine Verpflichtung für den Umsiedler festgelegt wird, das Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraumes nach Erwerb zu bebauen (**Rückkaufassungsvormerkung**).
9. Im Vertrag wird **notariell geregelt**:
 - Eigentümer, Kaufgegenstand
 - Kaufpreis, der sich zusammensetzt aus
 - Verkehrswert
 - Zulagen
 - Nebenentschädigungen und
 - ggf. zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück
 - Festlegung der Auszahlungsmodalitäten
 - Termin des Besitzübergangs an RWE Power
 - Vereinbarung über die weitere mietfreie Nutzung
 - Termin der Räumung

- ggf. Übertragung von vorhandenen Belastungen (Wohnrecht, Nießbrauchsrecht, Grundschulden, Hypotheken) auf das Ersatzgrundstück
 - ggf. erforderliche Regelungen zu Mehrgründungen
 - Rückauflassungsvormerkung
10. Sollte das Grundstück ganz oder eine nachträglich gebildete und **vermessene Teilfläche** daraus vom Umsiedler nicht bebaut werden, so ist das Grundstück bzw. die Teilfläche an RWE Power zurückzuübertragen.
11. Ist im Vertragsentwurf eine Regelung für den Fall aufgenommen, dass Zweifel an der **Tragfähigkeit des Baugrundstücks** bestehen?
12. Die **Notar-** und **Gerichtskosten** sowie die **Grunderwerbsteuer** für das Ersatzgrundstück werden von RWE Power getragen.

3. Der Neubau

1. Welche Vorstellungen haben Sie zur **Grundstücksgröße**, der **Bauweise** (freistehendes Einfamilienhaus, Doppel- oder Reihenhaus) und zur **Wohnfläche**? Die gewünschte Bauweise bestimmt möglicherweise die Lage des Grundstücks im Umsiedlungsstandort (z. B. geschlossene Bauweise üblich im Ortskern).
2. Sind Sie **Alleineigentümer** eines Grundstücks oder **Miteigentümer**, wenn Sie z.B. eine Eigentumswohnung haben?
Beachten Sie bei Eigentümergemeinschaften, dass ein Anspruch auf ein Grundstück besteht (Kap. 5.3.1).
3. Grundsätzlich kommt für die **Zuteilung am neuen Ort** folgender Personenkreis in Betracht:
 - Jeder Eigentümer, der Umsiedler ist, wenn er für sich selbst dort ein Haus baut.
 - Eigentümer eines Mietobjektes, der für seine Mieter, die Umsiedler sind, dort ein Haus errichten will.
 - Sofern die Flächen am neuen Standort in hinreichendem Umfang vorhanden sind und freihändig - d.h. ohne Enteignung - erworben wurden, können Mieter, die Umsiedler sind, in einem zweiten Schritt ein Grundstück erwerben.
 - Der Erwerb weiterer Grundstücke ist für Eigentümergemeinschaften unter bestimmten Bedingungen eventuell möglich (Kap. 8.1, Stufe 2).

Hieraus ist aber auch zu folgern,

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

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

4. Informieren Sie sich über den **Grundstückspreis** am alten Ort und den Grundstückspreis am neuen Ort (ggf. gestaffelt nach den unterschiedlichen Grundstücksqualitäten) (Kap. 5.3.3).

Wenn Sie ein größeres Grundstück am neuen Ort wollen, so fragen Sie nach dem Preis für diese **Mehrflächen**.

Wenn Sie ein **kleineres Grundstück** haben wollen, so werden die Mehrflächen des alten Grundstücks entschädigt.

Sie können sich an RWE Power wenden.

5. Lassen haben Sie sich für ein Grundstück am Umsiedlungsstandort **vormerken**. Sie erhalten einen **Vormerkplan**, in dem die Größe, Maß und Art der baulichen Nutzung sowie Besonderheiten eines jeden Grundstücks aufgeführt sind. Sie können hier auch Ihre Wünsche nach besonderen Wohnformen (z.B. Betreutes Wohnen, Eigentumswohnung, Gewerbe, Kleintierhaltung) mitteilen. Nachbarnschaften können sich gemeinsam vormerken lassen (Kap. 3.4).

6. Wann möchten Sie bauen? Die Umsiedlungsfläche wird in Teilflächen zur Erschließung aufgeteilt. Entsprechend werden die Grundstücke zu verschiedenen Zeiten bebaubar sein.

7. Mit welchen **Kosten** ist zu rechnen? Bedenken Sie, dass größere Wohnflächen auch höhere Unterhaltungskosten nach sich ziehen (Kap. 7.1).

Überdenken Sie Ihre persönliche finanzielle Situation.

8. Wenn Sie nicht selbst bauen wollen, so bietet RWE Power das **schlüselfertige Bauen** für verschiedene Haustypen an.

9. Beachten Sie, dass innerhalb eines bestimmten Zeitraumes nach Erwerb eines Grundstücks am Umsiedlungsstandort dieses zu bebauen ist?
Andernfalls ist das Grundstück lasten- und kostenfrei an RWE Power rückzuübertragen (**Rückauflassungsvormerkung**).
10. Klären Sie, ob RWE Power auf eigene Kosten auch **Hausgrunduntersuchungen** und ggf. **Mehrgründungen** für das Grundstück trägt.

4. Die Finanzierung

Sofern eine Differenz zwischen Entschädigungshöhe und Neubaukosten besteht, kommen zur Finanzierung folgende Möglichkeiten in Betracht:

- Bankdarlehen
- Bauspardarlehen
- Lebensversicherungsdarlehen
- RWE Power-Darlehen (Kap. 7.3)
- Arbeitgeberdarlehen
- Öffentliche Förderung (unter engen Voraussetzungen) (Kap. 7.2)
- Inanspruchnahme des Härteausgleichs (Kap. 7.4)

Berücksichtigen Sie bei Ihren Finanzierungsüberlegungen Steuerersparnisse durch Abschreibungsmöglichkeiten.

Bei Fragen wenden Sie sich ggf. an das Beratungsbüro und im Einzelfall u.a. an:

- Sparkassen, Banken
- Bausparkassen
- Finanzberater, Steuerberater
- RWE Power
- Arbeitgeber
- Wohnungsämter der Kreise
- Bezirksregierung Köln

5. Weitere Hinweise

Durch Ihren Wohnortwechsel sind noch eine Reihe von weiteren Angelegenheiten zu regeln.

Denken Sie u.a. an:

- Abmeldung und Anmeldung bei Ihrer Gemeinde
- Änderung der Personaldokumente:
 - Personalausweis,
 - Reisepass,
 - Führerschein u.a.
- Änderung der Bankverbindung

Informieren Sie über diese Änderungen:

- Verwandte, Bekannte
- Versicherungen
- Banken
- Versorgungsträger usw.