



# Checkliste für Umsiedler Mieter



DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

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

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

4. Ausgabe, Juni 2009

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Einleitung	2
1. Persönliche Kriterien als Entscheidungshilfe	4
2. Bei Bezug einer Mietwohnung	6
3. Bei Errichtung eines Neubaus	8
4. Regelung des Umzugs	10
5. Weitere Hinweise	11

## 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

Die folgenden Fragen sollte jeder Umsiedler für sich beantwortet haben, bevor er mit RWE Power in Entschädigungsverhandlungen eintritt.

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. Wohin wollen Sie umsiedeln?  
Wollen Sie an der gemeinsamen Umsiedlung zum Umsiedlungsstandort teilnehmen oder wollen Sie einen Wohnort außerhalb des Umsiedlungsstandortes wählen?
6. Wenn Sie an den Umsiedlungsstandort wollen, dann beteiligen Sie sich an den Abfragen zu Ihrem Wohnungsbedarf. Nur so können am Umsiedlungsstandort bedarfsgerechte Mietwohnungen geplant und wiedererrichtet werden.
7. Wie ist Ihre jetzige Wohnungsgröße und Wohnungsausstattung?
8. Wollen Sie wieder eine Mietwohnung beziehen?  
Oder wollen Sie bauen oder ein Haus/eine Eigentumswohnung erwerben?
9. Welche Größe, Ausstattung und weitere Merkmale (Erdgeschoss, Garage, Garten, Balkon, altengerecht usw.) sollten Haus oder Wohnung haben?  
Bedenken Sie, dass eine größere Wohnfläche auch höhere Unterhaltungskosten nach sich zieht.

10. Überdenken Sie Ihre finanzielle Situation (Einkommen, Sparguthaben, sonstige Vermögenswerte).
11. Wann möchten Sie innerhalb des festgelegten Umsiedlungszeitraumes umsiedeln?

## 2. Bei Bezug einer Mietwohnung (Kap. 8.1)

1. Wie hoch ist Ihre jetzige Miete?  
Sind Sie bereit eine höhere Miete zu tragen?  
Die Mietkosten können sich reduzieren, wenn auch eine kleinere Wohnung ausreicht.
2. Wie hoch darf die **Miete** einschließlich der Nebenkosten unter Berücksichtigung der Ausstattung und Größe der Wohnung maximal sein, ohne dass der Lebensstandard wesentlich eingeschränkt wird?  
Die Miethöhe am neuen Ort wird für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben und darf die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus bzw. die bisherige Miete nicht überschreiten. Sofern die Miete am alten Ort bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges beträgt, erfolgt ortsspezifisch eine Regelung, inwieweit die neue Miete die des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus überschreiten kann.
3. Beabsichtigt der derzeitige **Vermieter**, eine neue Wohnung zu errichten, die Sie mieten können?
4. Nehmen Sie **Kontakt mit dem Vermieter auf** und erfragen Sie u.a. folgende Punkte:
  - a) Von welchen Voraussetzungen macht er den Neubau einer Mietwohnung abhängig?
  - b) Wann wird er ggf. die neue Wohnung errichten?
5. Nehmen Sie **Kontakt mit dem Vermieter auf** und erfragen Sie u.a. folgende Punkte:
  - a) Von welchen Voraussetzungen macht er den Neubau einer Mietwohnung abhängig?
  - b) Wann wird er ggf. die neue Wohnung errichten?
  - c) Wie groß wird die Wohnung sein und welche Ausstattung hat diese?
  - d) Wie hoch wird die Miete sein?

6. Bauen die Gemeinde, Kirchen, RWE Power oder Wohnungsbaugesellschaften Mietwohnungen?  
Nehmen Sie mit den o.g. Stellen oder ggf. dem Beratungsbüro Kontakt auf. Ggf. können Sie Ihre Vorstellungen zu Größe, Grundriss und Ausstattung einbringen.
7. Sie können sich auch an die von RWE Power eingerichtete **Mieterbörse** wenden. Hier soll nach Befragungen ein bedarfsgerechtes Programm zum Bau von Mietwohnungen vorbereitet werden, das auch Grundlage zur Vermittlung von Mietwohnungen sein kann.
8. Sind Sie aufgrund Ihres Einkommens berechtigt eine (öffentlich geförderte) Sozialwohnung zu beziehen?  
Bei Fragen können Sie sich an das Wohnungsbauförderungsamt des Kreises/der Gemeinde oder ggf. an das Beratungsbüro wenden.
7. Werden Sozialwohnungen (hier: Förderung durch Land/RWE Power) im Umsiedlungsstandort gebaut?

### 3. Bei Errichtung eines Neubaus (Kap. 8.1, Stufe 2)

1. Für Mieter, die Umsiedler sind, besteht die Möglichkeit, ein Grundstück am Umsiedlungsstandort zu erwerben, sofern die Flächen des neuen Standortes von RWE Power freihändig - d.h. ohne Enteignung - erworben worden sind und ausreichend Grundstücke nach Versorgung der Eigentümer zur Verfügung stehen. Mietern werden zu gleichen Bedingungen wie Eigentümern Grundstücke zum Kauf angeboten.  
Für am Ersatzgrundstück bereits erbrachte kostenpflichtige Leistungen (Erschließung, Kanal usw.) zahlt der Mieter die entstandenen Kosten.  
Ferner hat der Mieter, die mit dem Notarvertrag verbundenen Kosten zu tragen.
2. Wenn Sie am Umsiedlungsstandort bereits ein **erschlossenes Grundstück besitzen**, das Sie nachweislich wegen der bevorstehenden Umsiedlung nicht bebaut haben, so gilt für Sie der wertgleiche Tausch wie bei Eigentümern von bebauten Grundstücken.
3. Die **Grundstücksvormerkung** für Mieter (Kap. 3.4) erfolgt aus rechtlichen Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt. Mieter können nur Grundstücke erhalten, wenn alle Flächen am Umsiedlungsstandort von RWE Power **freihändig** - d.h. ohne Enteignung - erworben wurden. Zudem kann ein Grundstück an Mieter erst vergeben werden, wenn die Ansprüche der Eigentümer bebauter Grundstücke berücksichtigt sind und Grundstücke in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.
4. Informieren Sie sich über den **Grundstückspreis** für Mieter. Sie können sich an RWE Power wenden.
5. 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).
6. Wann möchten Sie bauen?
7. Mit welchen **Kosten** ist zu rechnen? Bedenken Sie, dass Eigentum oder ggf. auch größere Wohnflächen höhere Unterhaltungskosten nach sich ziehen. Überdenken Sie Ihre persönliche finanzielle Situation, ggf. unter Hinzuziehung einer unabhängigen Finanzberatung

8. 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**).
9. Bei begründeten Zweifeln des Architekten an der **Baugrundeigenschaft** wird diese durch RWE Power geprüft. RWE Power übernimmt erforderlichenfalls die Mehrgründungskosten. Der Notarvertrag enthält dann die erforderlichen Regelungen zur **Mehrgründung**.
10. Zur **Finanzierung** des Neubaus können folgende Möglichkeiten in Betracht kommen:
  - Bankdarlehen
  - Bauspardarlehen
  - Lebensversicherungsdarlehen
  - Unter bestimmten Voraussetzungen RWE Power-Darlehen
  - Arbeitgeberdarlehen
  - Öffentliche Förderung (unter engen Voraussetzungen)
  - Unter bestimmten Voraussetzungen Inanspruchnahme des Härteausgleichs

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.

11. Gemäß der Vereinbarung mit dem Land Nordrhein-Westfalen vom 10. Februar 1982 (s. Materialienband) 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

#### 4. Regelung des Umzugs

1. Es wird eine **Räumungserklärung** zwischen Mieter, Vermieter und RWE Power vereinbart.
2. Klären Sie vor **Festlegung des Räumungstermins** die Bezugsfertigkeit der neuen Wohnung bzw. des Neubaus ab.
3. Kündigen Sie ihre Wohnung **unabhängig vom Erwerb des Mietshauses** durch RWE Power, so werden die nachfolgenden Leistungen von RWE Power erst zu dem Zeitpunkt ausgezahlt, an dem die ersten Mietwohnungen am Umsiedlungsstandort bezugsfertig sind.
4. Wird eine Mietwohnung **nach dem Umsiedlungsbeginn erneut bezogen**, besteht für diese Mieter bei Auszug kein Anspruch auf die beschriebenen Leistungen, da diese Mieter nach Definition (Kap 1.2) keine Umsiedler sind.
5. Regeln Sie vor Unterzeichnung der Räumungserklärung mit RWE Power die nachfolgenden Leistungen (Kap. 8.2):
  - a) RWE Power trägt die **Kosten des Umzuges bis 25 km** durch einen von RWE Power zu beauftragenden Spediteur. Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll, erhält der Umsiedler einen Betrag, der ortsspezifisch festgelegt wird. Die Umzugskostenpauschale beträgt z.B. gemäß Erkelenz-Vertrag 26, - Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
  - b) Als Entschädigung für die mit dem **Umzug verbundenen Erschwernisse** erhält der Mieter eine ortsspezifisch festgelegte Pauschale. Die Pauschale beträgt z.B. gemäß Erkelenz-Vertrag 26, - Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
  - c) Darüber hinaus können **individuelle Gegebenheiten** der jeweiligen Mietwohnung besonders berücksichtigt werden (z.B. Einbauten, die durch den Mieter eingebracht wurden und die dem Eigentümer nicht entschädigt wurden, Umbau der Anbauküche, Einbauschränke, Kachelofen, Satellitenanlage etc.).
  - d) RWE Power zahlt eine **Beraterkostenpauschale** an Wohnungsmieter unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird. Die Pauschale richtet sich nach der Wohnfläche und wird ortsspezifisch festgelegt.

Die Beraterkostenpauschale beträgt z.B. gemäß Erkelenz-Vertrag bei einer Wohnungsgröße

- bis zu 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 230, - Euro,
- von 50 bis 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 285, - Euro,
- ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 335, - Euro.

- e) Bereitstellung eines **Sperrmüllcontainers**, soweit erforderlich.
- f) Pauschale Gebührenerstattung für neuen **Telefonanschluss**, soweit dieser am alten Ort vorhanden war.

## 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
- Änderung der Bankverbindung

Informieren Sie über diese Änderungen:

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