



Checkliste für Umsiedler Landwirte



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	7
2.1 Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude (Hofstelle)	7
2.2 Wertermittlung der Grundstücke und Gebäude (Hofstelle)	9
2.2.1 Bodenwert	11
2.2.2 Wert der baulichen Anlagen	11
2.2.3 Wert der sonstigen Anlagen	12
2.3 Weitere Entschädigungsaspekte für Landwirte	13
2.4 Entschädigungspraxis der RWE Power im Überblick	15
2.5 Verhandlungen mit RWE Power	17
2.6 Notartermin "Umsiedlungsvertrag"	20
3. Der Neubau	23
4. Die Finanzierung	25
5. Weitere Hinweise	26

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.

Sie können sich bei auftretenden Fragen und Problemen an die Beratungsstellen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen und des Rheinischen Landwirtschaftsverbandes wenden.

1. Persönliche Kriterien als Entscheidungshilfe

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

1. Klären Sie folgende Fragen für den Fall, dass Sie den **Betrieb nicht weiterführen** wollen:
 - a) Ist Ihre Altersversorgung gesichert?
 - b) Haben Sie einen anderen Arbeitsplatz und wo befindet sich dieser?
 - c) Haben Sie steuerrechtliche Fragen bei der Betriebsaufgabe beachtet?
 - d) Wollen Sie Ihre Hofstelle und die landwirtschaftlichen Flächen an RWE Power verkaufen oder anstelle des Verkaufs die landwirtschaftlichen Flächen für die Dauer der bergbaulichen Nutzung überlassen (Kap. 10.5)?

2. Sind Sie **Eigentümer** der Hofstelle und sind die **zukünftigen Eigentumsverhältnisse** hinsichtlich der familieneigenen landwirtschaftlichen Nutzfläche geklärt?

Sie sollten folgende Gesichtspunkte berücksichtigen:

- a) Umsiedlungsverhandlungen sollte der derzeitige Bewirtschafter führen und nicht der Altenteiler.
- b) Hofübergabe und Abfindung der weichen Erben sollten vor Beginn der Umsiedlungsverhandlungen abgeschlossen sein.
- c) Wann soll/könnte eine Hofübergabe erfolgen?
- d) Handelt es sich um einen Hof im Sinne der Höferolle?
- e) Haben Sie erbrechtliche Überlegungen bedacht?
 - Vorweggenommene Auszahlung des Erbes an die Kinder,
 - Schenkung.

Bei Fragen können Sie sich an einen Steuerberater oder Notar wenden.

3. Ist die Frage der **Hofnachfolge** geklärt?
 - a) Ist eine Verlagerung des Betriebes ohne Hofnachfolger sinnvoll?
 - b) Hat der Hofnachfolger eine landwirtschaftliche Ausbildung?
 - c) Kann er bereits eigene Vorstellungen für die Neuerrichtung einbringen (z.B. Spezialisierung auf einen bestimmten Betriebszweig)?
4. Wann ist der **günstigste Zeitpunkt** für eine Umsiedlung?

5. Sind wesentliche Flächen Ihres Betriebes vor dem Umsiedlungsbeginn der Ortschaft erreicht? Dann kann die **Umsiedlung vorgezogen** werden, wenn der Betriebsinhaber dies wünscht und der Restbetrieb nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden kann.
6. Ist die **derzeitige Betriebsgröße** ausreichend für eine dauerhafte Existenzsicherung bzw. wie groß muss Ihr Betrieb in Zukunft sein, um für Ihre Familie eine dauerhafte Existenzsicherung zu bilden?
7. Wie hoch ist Ihr **Pachtlandanteil**?
Können Sie die Pachtfläche auch mit zum neuen Standort verlagern oder dort Ersatzpachtland erhalten?
8. Wollen Sie einen **gleichartigen Betrieb** aufbauen bzw. übernehmen oder wollen Sie den Betrieb vergrößern, spezialisieren oder einen anderen Betriebszweig aufbauen?
9. Wollen Sie in Zukunft nur noch eine **Nebenerwerbsstelle** bewirtschaften?
Mit oder ohne Viehhaltung?
10. **Wohin** wollen Sie umsiedeln?
 - a) Nebenerwerbsbetriebe können in gesondert dargestellten **Flächen für Nebenerwerbsbetriebe** in den Umsiedlungsstandort ziehen.
 - b) In einen **Weilerstandort** auf Neuland
 - c) Wenn Sie einen Ackerbaubetrieb führen, können Sie mit Ihrem Wohnhaus mit der Wohnbevölkerung an den **Umsiedlungsstandort** ziehen und nur Ihre Betriebsstätte in der Nähe der Neulandflächen errichten.
 - d) Wollen Sie einen bestehenden **Betrieb auf Altland** übernehmen (Kap. 10.3)?
11. Haben Sie bisher **Spezialkulturen** angebaut?
12. Brauchen Sie **hofnahe Weideflächen**?
13. Haben Sie bisher **Direktvermarktung** durchgeführt?
14. Haben Sie eine **Maschinen- oder Arbeitsgemeinschaft** mit einem anderen Betrieb?

15. Wie wirken sich **allgemeine Strukturanpassungen** der Landwirtschaft im Rahmen neuer EG-Bestimmungen aus?
Können diese bei der Umsiedlung berücksichtigt werden?

Bei der Umsiedlung auf Neuland (Kap. 10.2)

1. Wollen Sie Ihre Betriebsstätte und Ihren Wohnsitz in einem **Weilerstandort** in der Nähe des Neulands haben oder wollen Sie den Wohnsitz im Umsiedlungsstandort bauen und die Betriebsstätte in der Nähe der Neulandflächen errichten?
2. Können Sie Ihre **Fruchtfolge** auf Neuland realisieren?
Der Anbau von Sonderkulturen, z.B. Feldgemüse setzt besondere Anbaumethoden voraus.
3. Können Sie die **bodenschonende Bewirtschaftung** der Neulandböden mit Ihren Arbeitsgeräten durchführen?
4. Brauchen Sie **hofnahe Weideflächen**?

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 (Hofstelle)

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 (Hofstelle)

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 **Marktpassung** 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. Weitere Entschädigungsaspekte für Landwirte

1. Bei der **Grundstücksbewertung** sind die dem Wohnanwesen und die dem Betrieb zuzuordnenden Grundstücksteile nach den Verhältnissen des Einzelfalles unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Anforderungen zu ermitteln und gutachterlich zu bewerten. Darin wird das Grundstück der Hofstelle entsprechend der örtlichen Verhältnisse differenziert in
 - fiktives Wohnhausgrundstück inkl. Abstandsflächen,
 - Gewerbeland für die mit Wirtschaftsgebäuden bebauten Flächen (zuzügl. Fahr-, Rangier-, Abstellflächen),
 - Hofanhangfläche (Hinterland oder Gartenland).

2. Zur Ermittlung des **Verkehrswertes** (Kap. 10.1) kommt bei landwirtschaftlichen Nutzflächen das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Lage, Zuschnitt, Bonität und Nährstoffversorgung können zu Zuschlägen oder Abschlägen führen.
Besorgen Sie sich für alle Eigentumsflächen einen Auszug aus dem Liegenschaftsbuch beim Katasteramt des Kreises.

3. Bei Ermittlung des Preises für den Grund und Boden einer landwirtschaftlichen Fläche ist **die Wertbeeinflussung durch z.B. Hecken, Bäume, Weidezäune sowie der aufstehenden Dauerkulturen** Baumschulen, (Obstbäume, Spargel u.s.w.) **zu prüfen**, sofern dies nicht schon im Verkehrswert berücksichtigt ist.

4. Entschädigt werden (Kap. 10.1):
 - a) Der **einjährige Aufwuchs** - sofern hierin eingegriffen wird - nach Marktwert unter Berücksichtigung ersparter Aufwendungen.
 - b) **Mehrwege** bei der Bewirtschaftung Ihrer Flächen (unter bestimmten Voraussetzungen)
 - c) **Durch- und Anschneidungsschäden** bei Teilflächeninanspruchnahme
 - d) **Pachtaufhebungen** für die Restlaufzeit der schriftlichen Pachtverträge, sonst für sechs Jahre (Kap. 10.4). Fertigen Sie sich eine Pachtflächenaufstellung an, in der mindestens folgendes enthalten ist:
 - Name des Verpächters
 - Größe der Pachtfläche
 - Pachtbeginn (falls vereinbart Pachtende)
 - Pachtpreis.

- e) **Kosten der Betriebsverlagerung**, d.h. alle mit der Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebs an den neuen Standort verbundenen Kosten, z. B. Transporte von lebendem und totem Inventar oder betriebliche Anpassungen im Übergangszeitraum.
 - f) **Grunderwerbsnebenkosten** (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren) nach dem Wert des umzusiedelnden Objektes, wenn ein bestehender Betrieb erworben wird (Kap. 10.3).
5. Von welcher **Entschädigungssumme** kann ausgegangen werden? Sprechen Sie mit RWE Power.
6. Planen Sie Ihre **Hofstelle** so, dass diese auf eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit ausgelegt ist, ggf. für spätere Erweiterungsbauten.
7. Welche **Gesamtkosten** können über die Entschädigung hinaus finanziert werden?
8. Lassen Sie sich von Ihrem **Steuerberater** beraten. Berücksichtigen Sie u.a. folgende Aspekte (Kap. 10.6):
- a) Was ist Privatvermögen und was ist Betriebsvermögen?
 - b) Werden stille Reserven aufgedeckt (Differenz zwischen Entschädigung und Buchwert)?
 - c) Welche Teile Ihrer Entschädigung sind zu versteuern?
 - d) Welche Fristen und Bedingungen gibt es für die Übertragung aufgedeckter stiller Reserven?
 - e) Beachten Sie, dass die Entschädigungssumme von Gebäuden nicht steuerschädlich in Mehrflächen reinvestiert werden kann.
 - f) Welche steuerlichen Möglichkeiten gibt es im Falle einer Betriebsaufgabe?
9. Im Einzelfall kann eine zeitweilige **gleichzeitige Bewirtschaftung** von Teilen der alten Flächen und der Flächen am Umsiedlungsstandort möglich sein. Diese Möglichkeit wird ggf. in das Umsiedlungskonzept des Betriebes (z.B. durch pachtweise Überlassung zur Kompensation von Nachteilen) aufgenommen.
10. Wenn Sie bei Übernahme von **Neulandflächen** (Kap. 10.2) die Anwendung der "Regelungen zur Gewährleistung für landwirtschaftliche Neulandflächen" wünschen, so müssen diese vertraglich festgelegt werden.

11. Der **Tausch von Altland zu Neuland** erfolgt auf der Basis der Reichsbodenschätzung; hierzu wird für den Ausgleich von Unwägbarkeiten in den Ertragsvoraussetzungen und der Bodenentwicklung ein 10%-iger Flächenaufschlag zum Tauschverhältnis der Ackerzahlen gewährt. Der Umsiedler erhält eine einmalige Starthilfe von zur Zeit rund 760, - Euro je Hektar.
12. Wenn Sie Pachtland bewirtschaften, so erkundigen Sie sich bei RWE Power nach den Regelungen zu **Ersatzpachtland**.

2.4 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 Entschädigungspraxis basiert auf der Entschädigungserklärung der RWE Power vom 03.02.2004 und beinhaltet über die gesetzliche Verpflichtung des Verkehrswertes (s. Kap. 4) hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen; hinzu kommen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort (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 Aufwuchssentschädigung
- 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

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

- 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 Tagebau¹⁾

2.5 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).

1. 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).

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**

¹⁾ Insoweit mit rechtlichen Vorgaben vereinbar

- **Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort**
6. Ist das Gutachten noch **aktuell** oder muss es der Baupreisentwicklung 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 Gesamtschädigungshöhe 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**:
- 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),
 - Entschädigung für die **mit dem Umzug verbundene Erschwernisse** in Höhe von z.Z. rund 255,- Euro pro Wohnraum (Kap. 5.2.3),
 - Entschädigung von **Folgekosten** auf Antrag (Abbau- und Aufbauposten sowie Anpasskosten von Anbauküchen),
 - Bereitstellung von bis zu 3 **Sperrmüllcontainern**,
 - 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:
- 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.
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.

2.6 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).

¹⁾ Insoweit mit rechtlichen Vorgaben vereinbar

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 Regel 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 Ver-

- fügung. 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 (**Rückauflassungsvormerkung**).

 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 Reihenhauses) 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 **schlüssel fertige 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.