



# Entschädigungspraxis der RWE Power



## **Die Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 unterteilt sich in fünf Gliederungspunkte:**

- 1. Verkehrswert**
- 2. Zulagen**
- 3. Nebenentschädigungen**
- 4. Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen  
beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort**
- 5. Finanzierungshilfen**

**Diese Punkte werden anhand von zwei Beispielen erläutert.**



Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Beispiele dazu dienen, die Entschädigungserklärung der RWE Power vom 03.02.2004 zu erläutern. Anhand konkreter Beispiele kann die grundsätzliche Vorgehensweise besser nachvollzogen werden.

Auch für den, der Eigentümer eines Objekts ähnlicher Struktur und ähnlichen Alters ist, können diese Beispiele kein Verkehrswertgutachten ersetzen. Die Beurteilung eines Anwesens kann nur individuell durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke durchgeführt werden.

In diesen Beispielen beziehen sich die jeweiligen Euro-Beträge auf den Wert des Grundstücks, der Aufbauten, der Außenanlagen und auf die Baunebenkosten. Weitere Kosten, wie Grunderwerbsteuer und Notarkosten, sind in den Positionen nicht erfasst.



# erstes Beispiel





**Guter Instand-  
haltungszustand**

**Baujahr 1970**

**Neubaukosten 270 000 €**

(Dasselbe Anwesen - Haus und Grundstück - nach  
heutigem Baustandard wiedererstellt)

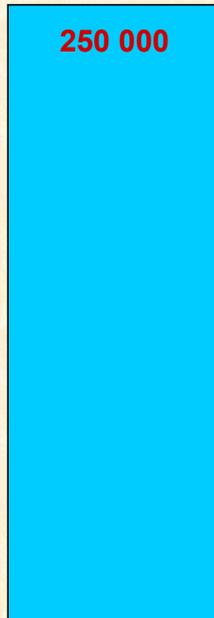
- **Verkehrswert** 220 000 €  
(Verkehrswertermittlung ohne Beeinflussung des Tagebaus incl.  
440 m<sup>2</sup> Grundstück)
- **Sachwert** 240 000 €
- **Herstellwert** 250 000 €  
(Dasselbe Anwesen - Haus und Grundstück - heute wiedererrichtet)



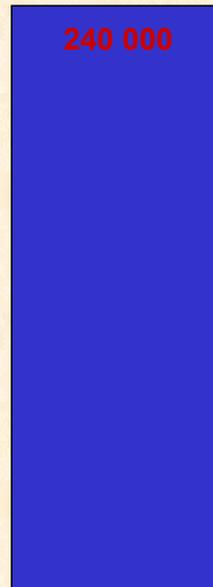


## Bewertung des Altanwesens

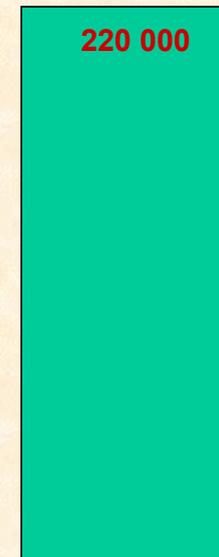
- Wertminderung wegen Alters
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
- sonstige wertbeeinflussende Umstände ( in Form von Ab- oder Zuschlägen )
- Marktanpassung ( Zu- oder Abschläge )



Herstellwert



Sachwert



Verkehrswert



## Entschädigungspraxis der RWE Power

1. Verkehrswert

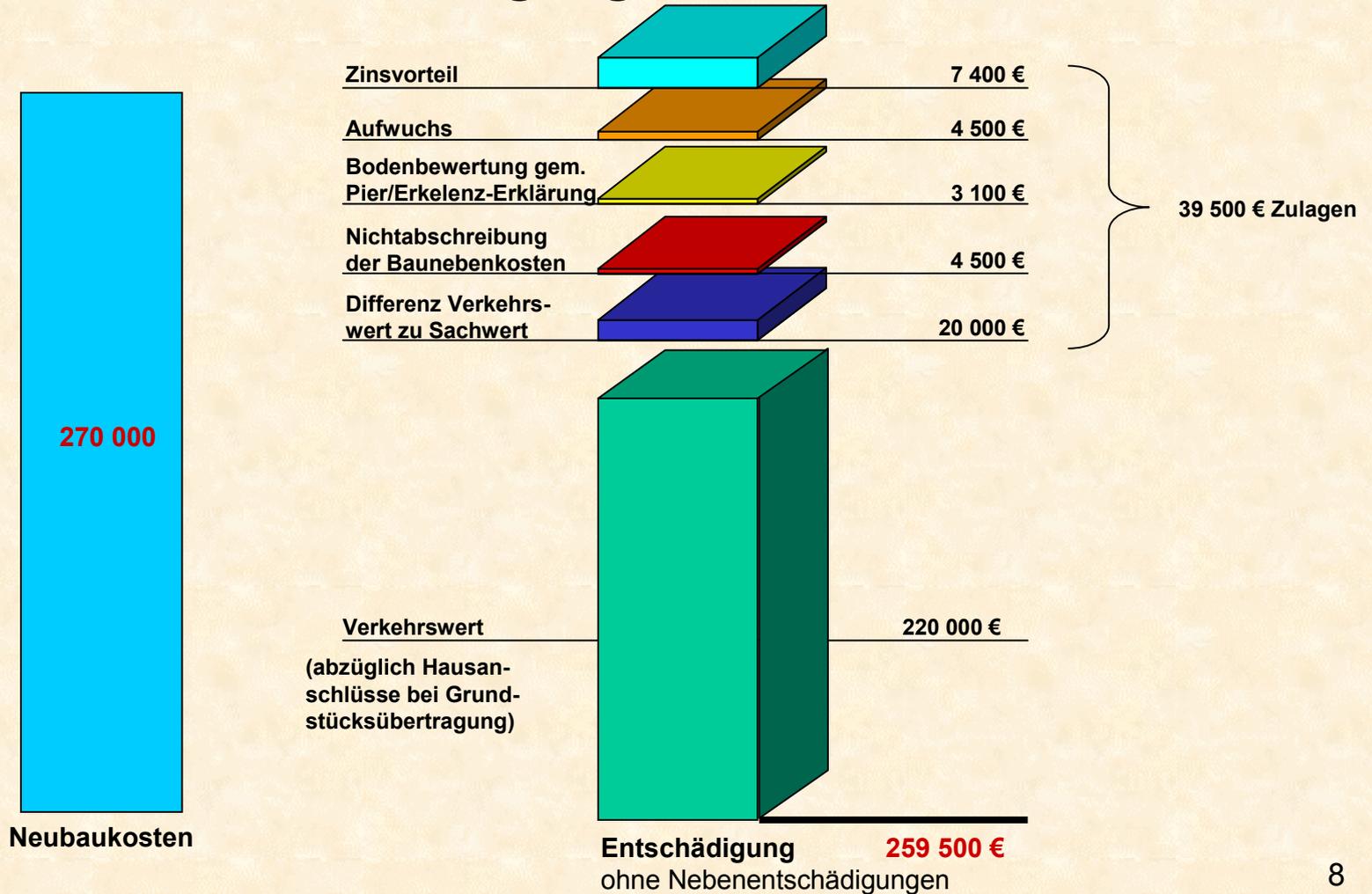
**2. Zulagen**

3. Nebenentschädigungen

4. Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen  
beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort

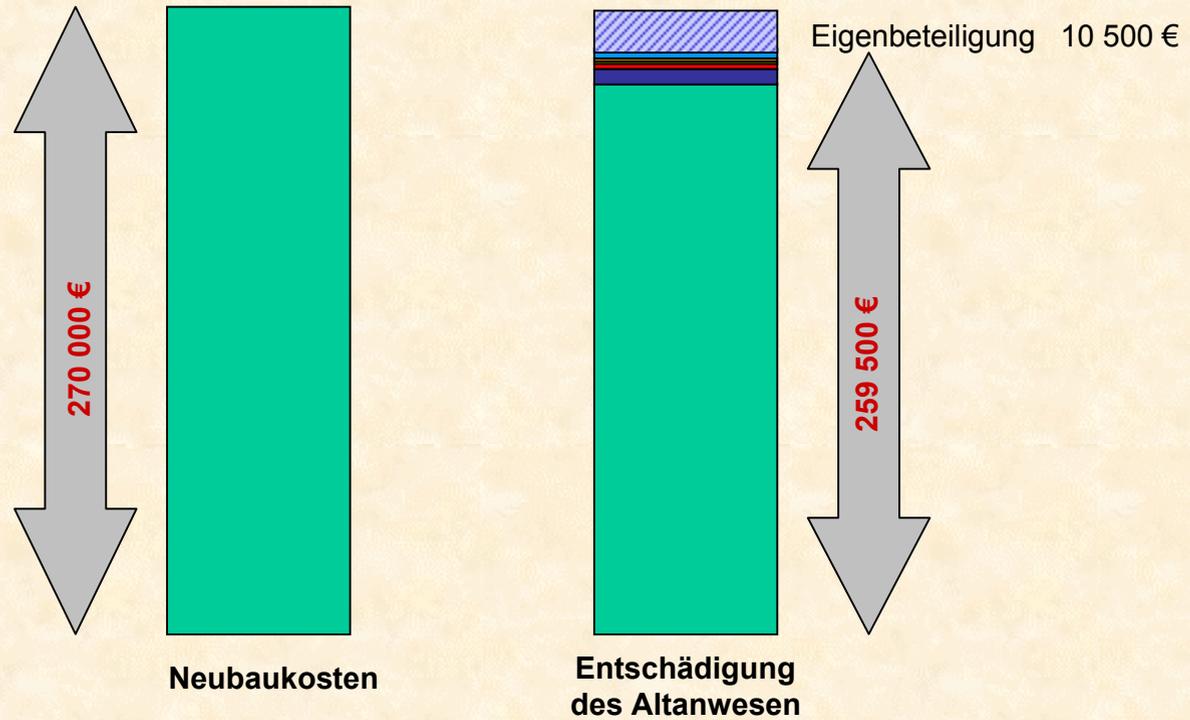


# Vergleich Neubaukosten zur Entschädigung des Altanwesens





# Vergleich Entschädigung des Altanwesens zu Neubaukosten





## Warum ist eine Eigenbeteiligung vertretbar?



Neubaukosten

- **Geringere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten**
- **Einsparungen bei Renovierungen und Modernisierungskosten**
- **Standardbedingte Wertverbesserung**



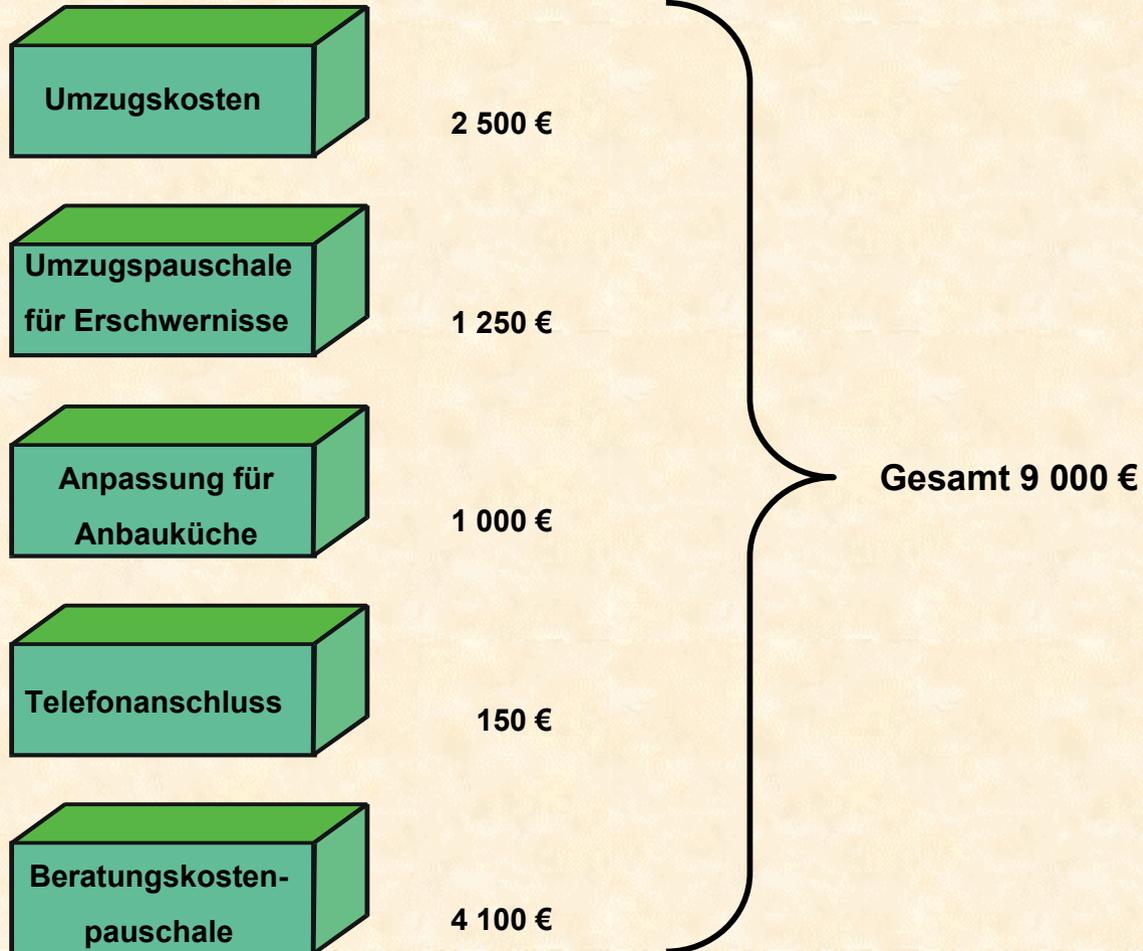
## Entschädigungspraxis der RWE Power

1. Verkehrswert
2. Zulagen
- 3. Nebenentschädigungen**
4. Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen  
beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort



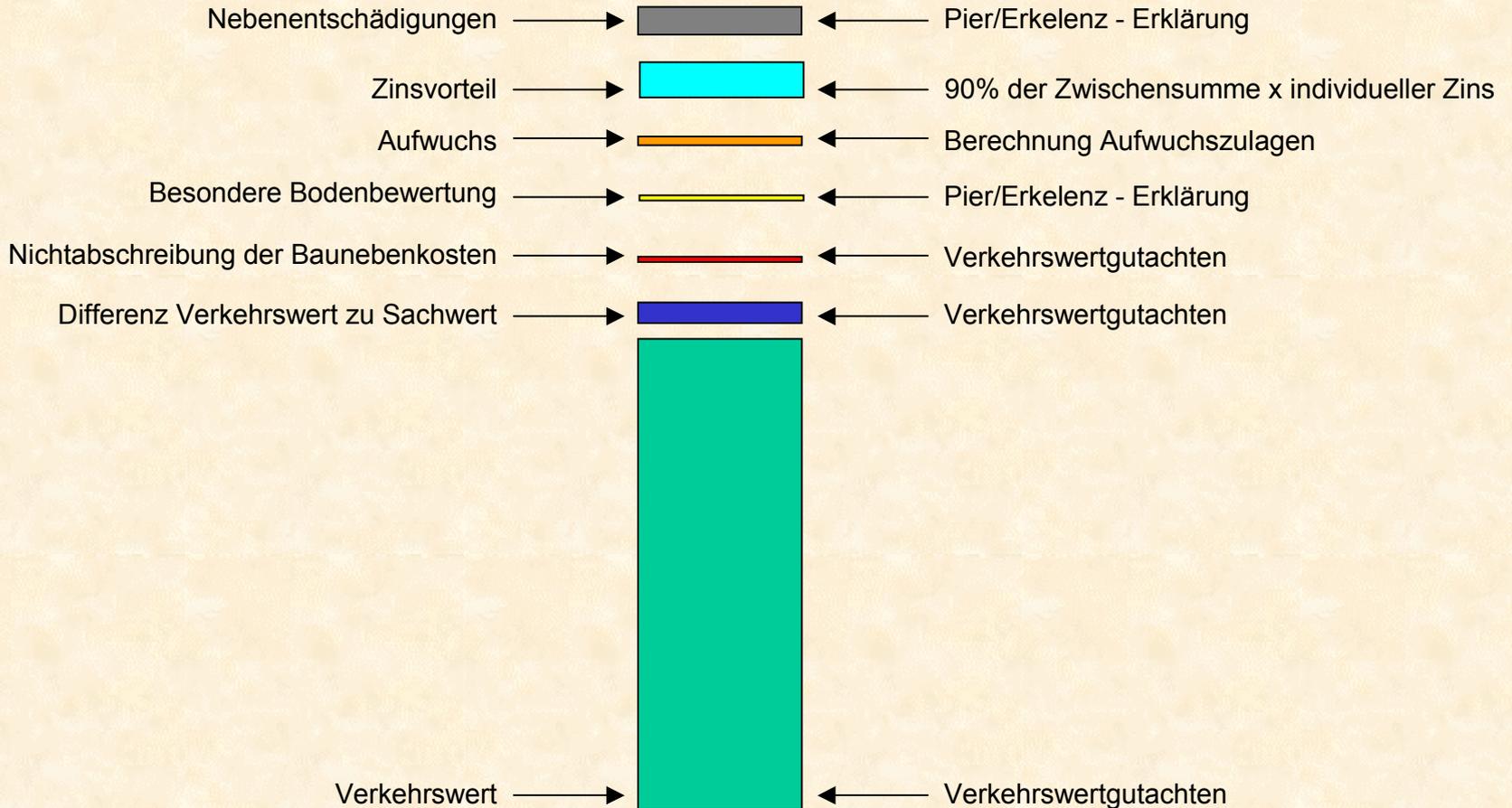
# Nebenentschädigungen

(nicht für Neubaukosten relevant)





# Wie kann ich meine Entschädigung überschlägig berechnen?





## Entschädigungspraxis der RWE Power

1. Verkehrswert
2. Zulagen
3. Nebenentschädigungen
- 4. Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen  
beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort**



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

- Vergleichbares Ersatzgrundstück im wertgleichen Tausch gemäß den ortsspezifischen Regelungen
- Sonstige Leistung am Ersatzgrundstück gemäß ortsspezifischer Regelung
- Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung und Grenzbescheinigung
- Angaben zum Baugrund, ggf. Prüfung Baugrundeigenschaft, erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten
- Kostenfreistellung (Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Vermessungskosten)



## Entschädigung

■	Verkehrswert	220 000 €
■	Zulagen	39 500 €
■	Nebenentschädigungen	9 000 €
■	Kostenfreistellungen am Ersatzgrundstück	
		<hr/>
	Gesamtentschädigung	<u><u>268 500 €</u></u>



# zweites Beispiel



**Einfamilienhaus**

**schlechter  
Instandhaltungs-  
zustand**

**Baujahr 1970**

• **Verkehrswert** 180 000 €

(Verkehrswertermittlung ohne Beeinflussung des Tagebaus)

• **Sachwert** 200 000 €

• **Herstellwert** 250 000 €

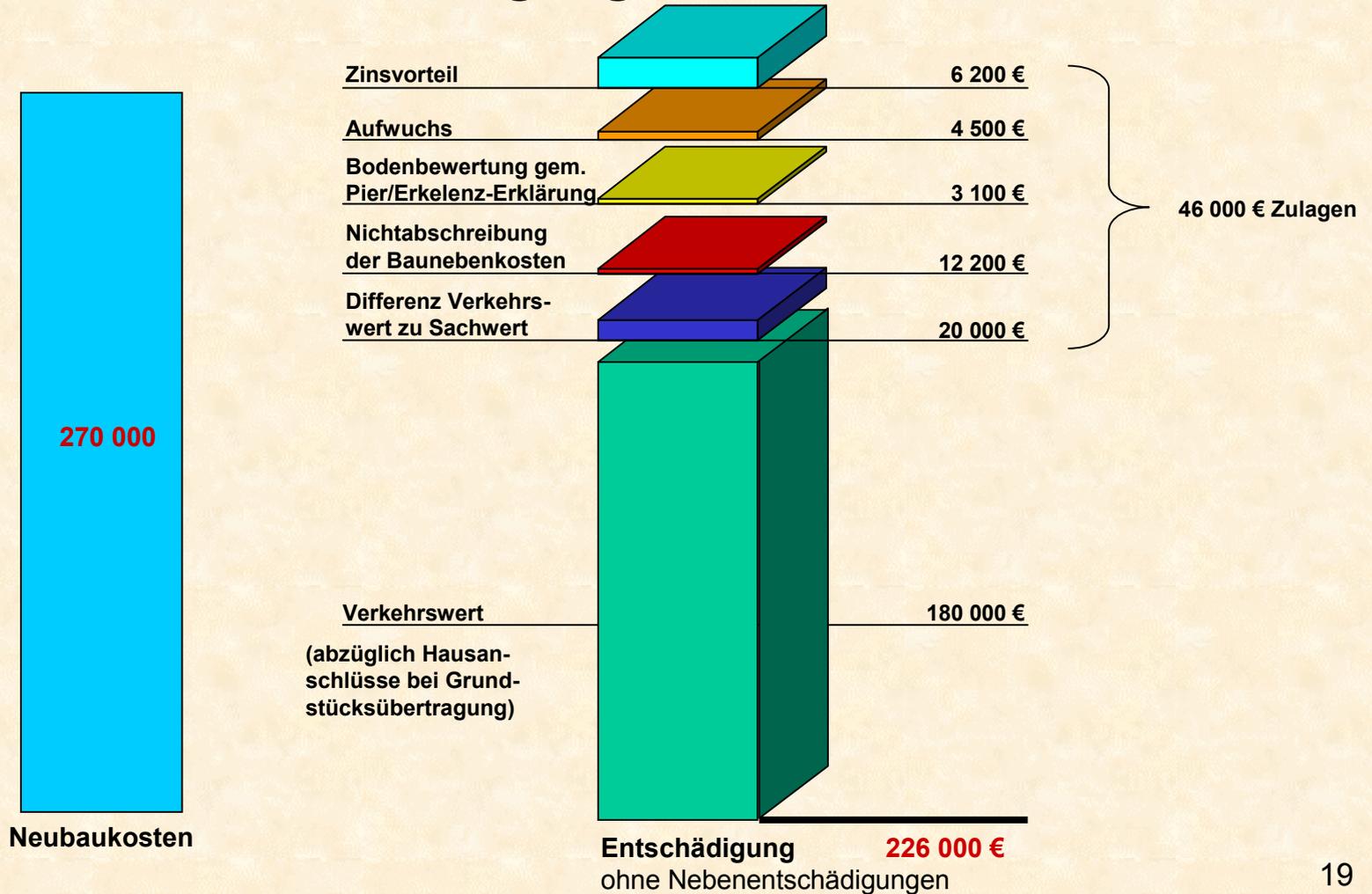
(Dasselbe Anwesen - Haus und Grundstück - heute wiedererrichtet)

**Neubaukosten** 270 000 €

(Dasselbe Anwesen - Haus und Grundstück - nach heutigem Baustandard wiedererstellt)

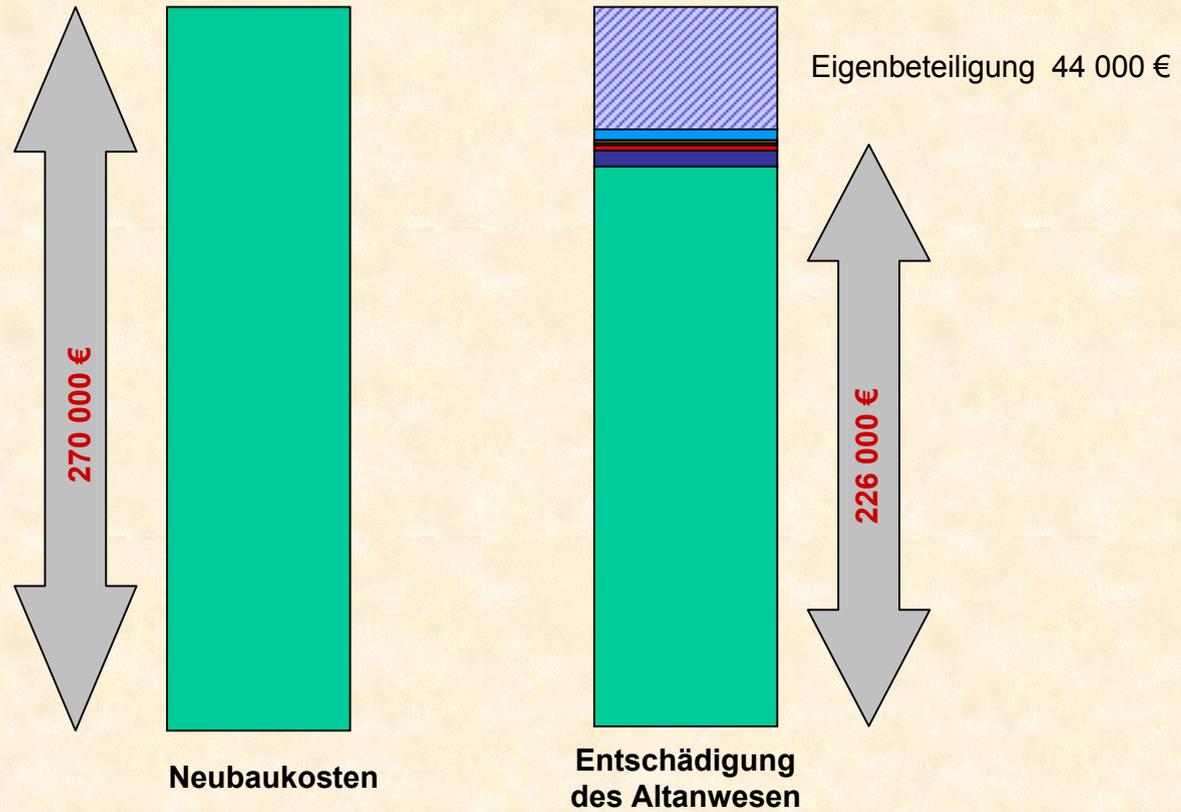


# Vergleich Neubaukosten zur Entschädigung des Altanwesens





# Vergleich Entschädigung des Altanwesens zu Neubaukosten





## Gegenüberstellung Beispiel 1 und 2

	<u>Beispiel 1</u>	<u>Beispiel 2</u>
<b>Verkehrswert</b>	<b>220.000,- €</b>	<b>180.000,- €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>240.000,- €</b>	<b>200.000,- €</b>
<b>Neubaukosten</b>		<b>270.000,- €</b>
<b>Zulagen</b>	<b>39.500,- €</b>	<b>46.000,- €</b>
<b>Entschädigung</b> (ohne Nebenentschädigungen)	<b>259.500,- €</b>	<b>226.000,- €</b>
<b>Eigenanteil</b>	<b>10.500,- €</b>	<b>44.000,- €</b>



## FAZIT

1. Zulage Differenz Verkehrswert/Sachwert
2. Überschlägige Berechenbarkeit der Entschädigung
3. Transparenz und Nachvollziehbarkeit