



Regionalplan

18. Regionalratssitzung:
Anlage 5 zu TOP 7:

2. Oktober 2009
Drucksache RR 71/2009

Impressum

Erarbeitet durch

Bezirksregierung Köln
Geschäftsstelle des Braunkohlenausschusses
Dezernat 32
Telefon 0221/147-2387
Fax 0221/147-2905
bernd.baums@brk.nrw.de

Herausgeber

Bezirksregierung Köln
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln
Telefon 0221/147-0
Fax 0221/147-3185
poststelle@brk.nrw.de
www.brk.nrw.de

Druck

Druckerei der Bezirksregierung Köln

Stand: Juli 2015

Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe

Sind Sie daran interessiert, mehr über die Arbeit der Bezirksregierung Köln zu erfahren? Wir senden Ihnen gerne weiteres Informationsmaterial zu - rufen Sie uns an oder schicken uns eine eMail:

Öffentlichkeitsarbeit
Telefon 0221/147-4362
oeffentlichkeitsarbeit@brk.nrw.de

Pressestelle
Telefon 0221/147-2147
pressestelle@brk.nrw.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vertrag zur Revierweiten Regelung 2015 vom 06.07.2015
2. Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015

Vertrag

zwischen der

und der

Landesregierung NRW
diese vertreten durch die
Bezirksregierung Köln



RWE Power AG Köln

VORWEG GEHEN

über die Anwendung der

**Revierweiten Regelung zu
Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier
2015**

Präambel Wegen der grundsätzlichen Bedeutung einer angemessenen und nachvollziehbaren Entschädigung und zur Sicherstellung der Gleichbehandlung der Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier und der Umsiedler untereinander hat die Bezirksregierung Köln auf Beschluss des Braunkohlenausschusses mit der RWE Power AG am 15.9.2010 zur Vorbereitung der Umsiedlung von rund 730 Anwesen bei den Umsiedlungen Manheim und Morschenich den Vertrag über die „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 6.7.2010“ geschlossen. In diesem Zusammenhang erfolgte die Überprüfung der Entschädigung gemäß der Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 3.2.2004, die unverändert Bestand behielt. Des Weiteren wurden Regelungen zur Versorgung der Umsiedler, die Mieter sind, sowie zu den Abläufen in der Umsiedlung getroffen.

Auf Grundlage der Entschädigungspraxis ab 2004 hat die RWE Power AG bisher insgesamt ca. 1.600 Anwesen erworben, davon in den inzwischen weitgehend abgeschlossenen Umsiedlungen Pier, Immerath, Lützerath, Pesch und Borschemich mehr als 1.100 Anwesen sowie bei den in 2012 bzw. 2013 begonnenen, laufenden Umsiedlungen Manheim und Morschenich ca. 500 Anwesen.

Für den ab Ende 2016 anstehenden zweiten Umsiedlungsabschnitt im Stadtgebiet Erkelenz mit den Orten Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath wurde die Revierweite Regelung 2010 aufgrund von Anregungen im entsprechenden Braunkohlenplanverfahren sowie den gemachten Erfahrungen aktualisiert. In diesem Prozess eingebunden war die vom Braunkohlenausschuss mit dem Monitoring der Umsiedlungen beauftragte Koordinierungsgruppe Umsiedlungen mit den von Umsiedlungen betroffenen Kommunen (Städte Erkelenz und Kerpen, Gemeinde Merzenich), der Umsiedlungsbeauftragten des Landes Nordrhein-Westfalen, den neutralen Beratern für Umsiedlungen sowie der RWE Power AG.

Als Ergebnis liegt die beiliegende „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ für die nun anstehende Umsiedlung von Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath vor. Die Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 3.2.2004 mit den Ergänzungen vom 5.10.2011 sowie vom 18.10.2013 wird Bestandteil dieser Revierweiten Regelung.

§ 1 Die Umsiedlung der vom Braunkohlenbergbau betroffenen Ortschaften erfolgt auf Grundlage von Braunkohlenplänen. Nach Maßgabe des Landesplanungsgesetzes NRW wird innerhalb dieser Braunkohlenplanverfahren eine Sozialverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

§ 2 Die RWE Power AG sowie die Landesregierung NRW bekennen sich zum Prinzip der gemeinsamen sozialverträglichen Umsiedlung.

§ 3 Ein wesentliches Element bei der Beurteilung der Sozialverträglichkeit ist die Transparenz und Angemessenheit der Entschädigung. Für die Betroffenen und Beteiligten liegt mit der „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ ein umfassendes Regelwerk vor, das für das Revier die Abläufe und Leistungen im Zuge der Umsiedlungen transparent darstellt und es ermöglicht, auf der Basis eines Verkehrswertgutachtens mit definierten Zulagen, Nebenentschädigungen und Naturalleistungen am Ersatzgrundstück im Umsiedlungsstandort den individuellen Entschädigungsanspruch zu ermitteln.

§ 4 Die „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ mit ihren zielgruppenbezogenen Einzelregelungen gilt für alle Umsiedlungen und Umsiedlungsplanungen, die nach dem Abschluss des Vertrages zu dieser „Revierweiten Regelung“ beginnen. Die RWE Power AG verpflichtet sich daher, für die anstehende Umsiedlung von Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath die „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ zur Anwendung zu bringen und allen Umsiedlern nach Beginn dieser Umsiedlung für einen gütlichen Erwerb ein dementsprechendes Umsiedlungsangebot zu unterbreiten.

§ 5 Die „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ kann durch ortsspezifische Regelungen ergänzt werden, um revierweit nicht geregelte Sondertatbestände der jeweiligen Umsiedlung aufgreifen zu können. Diese Regelungen werden zwischen der betroffenen Kommune und RWE Power AG vereinbart.

§ 6 Rechte Dritter werden durch diesen Vertrag nicht begründet.

Landesregierung NRW
diese vertreten durch die
Bezirksregierung Köln



RWE Power AG Köln

VORWEG GEHEN


Gisele Walsken


ppa. Alois Herbst

Köln, den 6. Juli 2015


Matthias Hartung

Revierweite Regelung zu Umsiedlungen
im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015

Präambel	3
Ausgangslage	3
1 Definitionen	7
1.1 Gemeinsame Umsiedlung.....	7
1.2 Umsiedler.....	7
1.3 Anwesen.....	8
1.4 Geltungsbereich.....	8
2 Konzept zum Erwerb der Anwesen	9
2.1 Einheitliche Bewertungsansätze- Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung.....	9
2.2 Anforderungen an die Erstellung von Verkehrswertgutachten.....	10
2.3 Beauftragung des Verkehrswertgutachtens.....	11
2.4 Bau- / Bodendenkmal.....	12
2.5 Ablauf der Erwerbsgespräche.....	12
2.5.1 Auftaktgespräch und Besichtigung des Anwesens durch RWE.....	13
2.5.2 Sachaufklärungsgespräch.....	13
2.5.3 Überprüfung des Verkehrswertgutachtens.....	13
2.5.4 Angebot.....	14
2.5.4.1 Angebotsaufbau für selbstgenutztes Wohneigentum.....	15
2.5.4.2 Angebotsaufbau für Mietanwesen.....	17
2.5.5 Überprüfung des Angebotes.....	18
2.5.6 Fristen.....	19
2.6 Notarvertrag und Räumungstermin.....	19
2.7 Modalitäten der Kaufpreiszahlung.....	20
2.8 Ermittlung Finanzierungshilfen.....	20
3 Bodenbewertung und Grundstücksanspruch	22
3.1 Bodenbewertung am alten Ort.....	22
3.1.1 Amtliche Bodenwerte als Bewertungsgrundlage.....	22
3.1.2 Bodenwertkarte.....	23

3.2	Bodenbewertung am Umsiedlungsstandort und Entschädigungspraxis.....	23
3.2.1	Bodenbewertung und Wertgleicher Tausch.....	23
3.2.2	Zulage besondere Bodenbewertung.....	24
3.2.3	Zulage Aufwuchs.....	25
3.2.4	Grundstücksbezogene Aufwandspauschale.....	25
3.2.5	Sonstiges.....	26
3.3	Grundstücksanspruch am Umsiedlungsstandort für Personenkreise.....	26
3.4	Bemessung des Grundstücksanspruchs für die Personenkreise.....	27
3.4.1	Selbstnutzende Eigentümer und Vermieter im Umsied- lungsort zur Wiederversorgung von berechtigten Mietern.....	27
3.4.2	Berechtigte Mieter und selbstnutzende Eigentümer einer Eigentumswohnung.....	29
3.4.3	Grundstücksanspruch volljähriger Kinder und Öffnung des Grundstücksmartes.....	30
3.5	Zukaufregelung für selbstnutzende Eigentümer und Vermieter im Umsiedlungsort zur Versorgung berechtigter Mieter.....	31
3.6	Grundstücksvergabe.....	31
4	Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept).....	33
4.1	Ausgangslage und Ziele.....	33
4.2	Leistungen für berechnigte Mieter.....	34
4.3	Abläufe zur Mieterversorgung (Mieterbörse/Information).....	37
4.4	Erstellung von Mietwohnraum am Umsiedlungsstandort.....	38
5	Information und Beratung.....	42
5.1	Neutrale Beratung.....	42
5.2	Beratungskostenpauschalen.....	42
6	Ergänzende Regelungen.....	44
6.1	Umzug.....	44
6.2	Aufwandspauschale.....	45
6.3	Eigentumswechsel während der Umsiedlung durch Erbschaft.....	45

Präambel

Die tagebaubedingte Inanspruchnahme eines Ortes betrifft die darin zu Umsiedlungsbeginn lebenden Einwohner (Umsiedler siehe Kap.1.2) und Mitglieder der Dorfgemeinschaft schicksalhaft in ihrer persönlichen Wohnsituation. Die nachfolgenden Regelungen gelten für Eigentümer oder Mieter. Für das genommene Eigentum besteht nach dem **Bundesberggesetz** ein Anspruch auf die Entschädigung des **Verkehrswertes** sowie der **Folgekosten** (z.B. Umzugskosten, Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse und Aufwendungen, Beratungskosten). Der Rechtsanspruch sichert den Erhalt der Vermögenssubstanz.

Im Rheinischen Braunkohlenrevier wird das Konzept der gemeinsamen Umsiedlung verfolgt. Dies ermöglicht den Einwohnern, gemeinsam an einen von ihnen mitausgewählten und mitgeplanten Standort umzusiedeln und dort die Dorfgemeinschaft weiterzuführen. Vor diesem Hintergrund gilt für die Umsiedler im Umsiedlungszeitraum die **besondere Entschädigungspraxis** der RWE Power AG, die insbesondere die Wiedererrichtung ihres Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort ermöglicht.

Ausgangslage

Zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entschädigungsleistungen und um die Wiedererrichtung von selbstgenutztem Wohneigentum zu ermöglichen, hat die RWE Power AG (nachfolgend RWE genannt) die Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 (nachfolgend Entschädigungserklärung genannt) abgegeben. Die Umsiedlerin und der Umsiedler (nachfolgend Umsiedler genannt) wurden dadurch in die Lage versetzt, auf Grundlage des Verkehrswertgutachtens für das eigene Anwesen und der in der Erklärung definierten Zulagen, Nebenentschädigungen und Naturalleistungen am Ersatzgrundstück im Umsiedlungsstandort den Entschädigungsanspruch zu ermitteln.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung einer angemessenen und nachvollziehbaren Entschädigung und zur Sicherstellung der Gleichbehandlung der Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier hat die Bezirksregierung Köln auf Beschluss des Braunkohlenausschusses mit RWE am 15.09.2010 zur Vorbereitung der Umsiedlung von rund 730 Anwesen bei den Umsiedlungen Manheim und Morschenich den Vertrag über die „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010“ geschlossen. In diesem Zusammenhang erfolgte die Überprüfung der Entschädigung gemäß der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004; des Weiteren wurden Regelungen zur Versorgung der Umsiedler, die Mieter sind, sowie zu den Abläufen in der Umsiedlung getroffen.

Auf Grundlage der Entschädigungspraxis ab 2004 hat RWE bisher insgesamt ca. 1.600 Anwesen (Anwesen siehe Kap. 1.3) erworben, davon in den inzwischen weitgehend abgeschlossenen Umsiedlungen Pier, Immerath, Lützerath, Pesch und Borschemich mehr als 1.100 sowie in den laufenden Umsiedlungen Manheim und Morschenich ca. 500 Anwesen.

Für den ab Ende 2016 anstehenden zweiten Umsiedlungsabschnitt im Stadtgebiet Erkelenz mit den Orten Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath wurde die Revierweite Regelung aufgrund von Anregungen im entsprechenden Braunkohlenplanverfahren sowie den gemachten Erfahrungen überarbeitet.

In diesen Prozess wurde die vom Braunkohlenausschuss mit dem Monitoring der Umsiedlungen beauftragte Koordinierungsgruppe Umsiedlung eingebunden. In der Koordinierungsgruppe werden unter Federführung der Bezirksregierung Köln die laufenden Umsiedlungen regelmäßig überprüft sowie aufkommende relevante Fragen zur Umsiedlung zeitnah mit den von Umsiedlungen betroffenen Kommunen (Städte Erkelenz und Kerpen, Gemeinde Merzenich), RWE sowie der Umsiedlungsbeauftragten des Landes Nordrhein-Westfalen und den neutralen Beratern für Umsiedlungen des Landes erörtert und Lösungsansätze erarbeitet. Soweit aus den Erörterungen in den Anrufungsstellen (siehe Kap. 2.5.5) grundsätzliche Herangehensweisen abgeleitet wurden, sind diese nachfolgend ebenfalls berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage werden unter Wägung sämtlicher eingebrachter Aspekte folgende Ergebnisse festgehalten.

- Die Entschädigungspraxis nach der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 mit Ergänzungen vom 05.10.2011 und 18.10.2013 hat sich bewährt. Die Entschädigungserklärung wird Bestandteil dieser Revierweiten Regelung und gilt für die anstehenden Umsiedlungen.
 - Die Entschädigung für selbstgenutztes Wohneigentum beinhaltet im Rahmen einer gütlichen Einigung über die gesetzliche Verpflichtung zum Erhalt der Vermögenssubstanz hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen und ist somit in aller Regel ausreichend, um ein der Struktur des Altanwesens (z.B. Bauform, Standard) vergleichbares Anwesen zu errichten. Je nach Zustand des alten Anwesens und dem Neubaukonzept des Ersatzanwesens kann eine Eigenbeteiligung erforderlich werden.
 - Von den auf dieser Grundlage erworbenen Anwesen waren bis Ende 2014 zur Errichtung des Ersatzanwesens in weniger als 1 % der Fälle die Finanzierungshilfen von RWE erforderlich. Die Auswertung der Umsiedlungen von Manheim und Morschenich zeigt, dass in weniger als 10 % der Fälle eine Gesamtentschädigungssumme von 200.000 € nicht

erreicht wird. Rund ein Fünftel dieser Eigentümer haben im Standort letztlich ein Ersatzanwesen errichtet.

Die Übrigen haben sich entweder für andere Wohnformen oder für sonstige Immobilien entschieden. In all diesen Fällen wurden regelhaft durch RWE vor Vertragsabschluss und bei Zustimmung des Umsiedlers unter Einbindung des neutralen Beraters der Bezirksregierung Köln die Möglichkeiten einer Finanzierungshilfe sowie sonstiger Unterstützung erörtert. Bei entsprechendem Wunsch des Eigentümers erfolgte ergänzend unter Einbindung der kostenlosen externen Bauberatung eine Klärung der Rahmenbedingungen für einen Neubau. Dieses Vorgehen führt zu einer bewussten, fachlich unterstützten Entscheidung bzgl. der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung und soll daher fortgeführt werden.

- Zur Aufrechterhaltung des Entschädigungsniveaus musste aufgrund von Veränderungen der bundesweit gültigen Wertermittlungsrichtlinien und -verordnungen die Entschädigungsermittlung angepasst werden. Der Entschädigungserklärung aus 2004 liegt die bis 30.06.2010 gültige Wertermittlungsverordnung (WertV) zugrunde. Die WertV wurde am 01.07.2010 durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgelöst. Die diesbezüglichen Anpassungen sind im Ergänzungsschreiben vom 05.10.2011 zusammengefasst.

In einem weiteren Schritt hat der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 05.09.2012 die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) bekanntgemacht, die einige Regelungen der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) bezogen auf das Sachwertverfahren ersetzt. Bei unveränderten Verkehrswerten wurde zur Aufrechterhaltung der bisherigen Entschädigungshöhen eine Anpassung in der Ermittlung der Zulage „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung (früher Differenz Verkehrswert/ Sachwert)“ erforderlich. Der Weg zu dieser Anpassung wurde fachlich aufbereitet und in der Sitzung der Koordinierungsgruppe Umsiedlungen am 17.09.2013 festgelegt; RWE verpflichtet sich im Ergänzungsschreiben vom 18.10.2013 zur Anwendung dieses Weges. Die Höhe dieser Zulage wird über eine Umrechnungstabelle ermittelt, die für jede Umsiedlung auf Grundlage der Grundstücksmarktberichte der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Auftrag der Bezirksregierung Köln von einem Ausschuss aus dem Expertengremium (siehe Kap. 2.1. Einheitliche Bewertungsgrundlagen) erstellt wird.

- Die Überprüfung ergab weitere Verbesserungsansätze für den Umsiedlungsprozess, die nachfolgender Regelung zugrunde liegen. Im Wesentlichen wird die notwendige Dauer der Erwerbsgespräche nochmals verkürzt und ein zusätzliches Klärungsangebot für offene Bewertungsfragen eingeführt. Kapitel 2 beschreibt die Abläufe zum Erwerb der Anwesen näher. Zudem wird in Kapitel 3 der jeweilige Grundstücksanspruch der verschiedenen Personengruppen in der Umsiedlung klar herausgearbeitet und der wertgleiche Tausch näher erläutert. Eine weitere Verbesserung betrifft den flexibleren Zukauf von Grundstücksflächen.
- Das bestehende Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept gemäß Revierweite Regelung vom 06.07.2010) hat sich bewährt und wird fortgeführt. Es regelt schwerpunktmäßig die Belange der Mieter, die Umsiedler sind, insbesondere die Entschädigungsleistungen und die Vermittlung von Mietwohnraum zwischen wohnungssuchenden Mietern und anbietenden Vermietern mit Hilfe der Mieterbörse. Kapitel 4 dieser Revierweiten Regelung beschreibt die Abläufe der Mieterversorgung und enthält einige Konkretisierungen und Verbesserungen insbesondere zu den wechselseitigen Rechten und Pflichten von Mietern und Vermietern in der Umsiedlung.
- Diese Revierweite Regelung kann hinsichtlich der örtlichen Konkretisierung durch ortsbezogene Regelungen bedarfsgerecht ergänzt werden.
- Die Revierweite Regelung orientiert sich im Aufbau an der Beschreibung des Umsiedlungsprozesses, um die Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit zu erleichtern.

Die Anwendung der Revierweiten Regelung gilt unter der Voraussetzung eines gütlichen Erwerbs. Ansonsten gelten die gesetzlichen Regelungen.

1 Definitionen

1.1 **Gemeinsame Umsiedlung**

Gemeinsame Umsiedlung ist die Umsiedlung der Bewohner eines Ortes (Umsiedlungsort) an einen von ihnen mitgewählten und mitgestalteten neuen Standort (Umsiedlungsstandort) innerhalb eines begrenzten Zeitraumes.

Sie hat einen zeitlichen und einen räumlichen Aspekt:

- Der **zeitliche Aspekt** wird im jeweiligen Braunkohlenplan durch die Festlegung des Umsiedlungszeitraumes bestimmt, in dem RWE die Grundstücke im Umsiedlungsort auf der Grundlage der besonderen Entschädigungsleistungen erwirbt.

Im jeweiligen Braunkohlenplan wird zudem der Zeitpunkt festgelegt, ab dem Umsiedler, die eine sehr frühzeitige Abwicklung wünschen, bereits die Erwerbsvorbereitungen aufnehmen können. Der Erwerb der Anwesen erfolgt jedoch erst innerhalb des Umsiedlungszeitraumes.

- Der **räumliche Aspekt** wird im jeweiligen Braunkohlenplan durch die Festlegung des Umsiedlungsstandortes bestimmt, für den die besonderen Leistungen am Grundstück und für die Versorgung der Mieter gelten.

1.2 **Umsiedler**

Umsiedler sind nach der Definition des Braunkohlenplanes Personen, die zu Beginn des jeweiligen Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte ihren Lebensmittelpunkt in den Orten innerhalb der Sicherheitslinie des Tagebaus haben. Als **Lebensmittelpunkt** wird dabei der Ort bezeichnet, an dem eine Person erkennbar nicht nur vorübergehend verweilt. Es muss durch ihr Verhalten zum Ausdruck kommen, dass die Person längerfristig dem Ort zugehörig ist. Insoweit gelten diese Personenkreise für das selbstgenutzte Anwesen/Wohneinheit als Umsiedler.

Der Verlauf der **Sicherheitslinie** ist im jeweiligen Braunkohlenplan festgelegt.

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

1.3 Anwesen

Anwesen sind mit Gebäuden zur wohnlichen und/oder gewerblichen/landwirtschaftlichen Nutzung bebaute Grundstücke.

1.4 Geltungsbereich

Die Revierweite Regelung 2015 mit ihren zielgruppenbezogenen Einzelregelungen gilt für alle Umsiedlungen, die nach dem Abschluss des Vertrages zu dieser Revierweiten Regelung beginnen.

2 Konzept zum Erwerb der Anwesen

Die gemeinsame Umsiedlung an einen Umsiedlungsstandort ist ein Angebot an alle Umsiedler. Die Maßnahmen sind so gestaltet, dass grundsätzlich jedem Umsiedler die Teilnahme offen steht. Jedem steht es allerdings auch frei, sich bei gleicher Entschädigung gegen eine Ansiedlung am Umsiedlungsstandort zu entscheiden und einen anderweitigen Wohnort zu wählen.

Die Basis für die Entschädigungsermittlung ist nach den rechtlichen Bestimmungen des Bundesberggesetzes (nachfolgend BBergG genannt) der Verkehrswert zzgl. Folgekosten.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird entsprechend der Definition im Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, also unbeeinflusst vom Tagebau, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Maßgeblich für den Verkehrswert eines Anwesens und die darauf aufbauende Entschädigungshöhe sind die Größe, die Qualität und der Erhaltungszustand des einzelnen Anwesens (Grundstück, Aufbauten und Außenanlagen).

Die nachfolgenden Regelungen zielen darauf ab, dass RWE allen Eigentümern in einem transparenten Verfahren ein umfassendes und nachvollziehbares Erwerbsangebot unterbreitet. Des Weiteren dienen die Regelungen der Gleichbehandlung der Umsiedler.

Für **unbebaute Grundstücke** gilt die nach einheitlichen Bewertungsansätzen in Kap. 3.1.2 vorgestellte Bodenwertkarte in Verbindung mit einer Ortsbesichtigung i.d.R. als Angebotsgrundlage. Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens ist hier daher nur in Ausnahmefällen erforderlich.

2.1 Einheitliche Bewertungsansätze - Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung

Im Zuge der Umsiedlung muss für jedes Anwesen des Umsiedlungsortes ein Verkehrswertgutachten gemäß den gesetzlichen Grundlagen und den anerkannten Regeln der Bewertungslehre in Deutschland erstellt werden.

Um sicherzustellen, dass alle Anwesen eines Umsiedlungsortes nach den gleichen Grundlagen bewertet werden, wurde im Auftrag der Bezirksregierung Köln von einem Expertengremium der „Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung“ erstmals 2011 erstellt. Das Expertengremium war unter der fachlichen Federführung der Universität Bonn und unter Einbindung der zuständigen Gutachterausschüsse, der Arbeitsge-

meinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen, der Hochschule Bochum sowie überregional und regional tätiger Sachverständiger tätig.

Der Handlungsleitfaden stellt auf Basis der geltenden rechtlichen Regelungen zur Wertermittlung und des aktuellen Standes der Wertermittlungslehre die im Revier anzuwendenden Verfahren, Modelle und Begriffe systematisch zusammen. In Ergänzung zu den Grundstücksmarktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse bezieht der Handlungsleitfaden zudem ortsspezifische Besonderheiten und Konkretisierungen aus der Praxis ein und wird entsprechend fortgeschrieben (verfügbar unter http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/braunkohlenplanung/umsiedlung_en/index.html).

Der Handlungsleitfaden soll der Erstellung sämtlicher Verkehrswertgutachten für den Umsiedlungsort zugrunde liegen, um eine Vergleichbarkeit der Gutachten sicherzustellen. Die Anwendung selbst hat keine Auswirkungen auf die Höhe des Verkehrswertes der zu bewertenden Grundstücke. Eine Abweichung von den im Handlungsleitfaden dargestellten Modellen und Herangehensweisen bedarf jedoch einer Begründung der Sachverständigen in ihren Verkehrswertgutachten.

Bei Anwendungsfragen oder Auffassungsunterschieden zu den einheitlichen Ansätzen des Handlungsleitfadens können die mit der Verkehrswertermittlung beauftragten Gutachter ihre Fragestellung über die Bezirksregierung Köln (erreichbar unter immobilienbewertung@bezreg-koeln.nrw.de) einem Expertenausschuss aus dem o.a. Gremium zuleiten (siehe Kap. 2.3).

2.2 Anforderungen an die Erstellung von Verkehrswertgutachten

Eine sachgerechte Wertermittlung ist die wesentliche Grundlage für die Unterbreitung eines angemessenen Entschädigungsangebotes durch RWE. Hierfür ist es wesentlich, dass das zu bewertende Anwesen im Gutachten mit seinen wertrelevanten Grundstücks- und Gebäudemerkmalen erfasst und die gefundenen Bewertungsansätze nachvollziehbar dokumentiert werden.

Die Wertermittlung ist daher von dafür qualifizierten und mit den regionalen Verhältnissen vertrauten Sachverständigen zu erstellen. Als Nachweis gilt die öffentliche Bestellung und Vereidigung als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken von der Industrie- und Handelskammer (regionale IHK), der Architektenkammer NRW oder der Ingenieurkammer Bau NRW.

Die Entschädigungsverpflichtung der RWE bemisst sich gemäß § 85 BBergG nach dem Verkehrswert. Dieser ist nach § 85 Abs. 3 BBergG in Anwendung der auf der Basis des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften zu ermitteln. Danach sind bei

der Ermittlung des Verkehrswertes des Anwesens die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die entsprechenden Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken in der jeweils gültigen Fassung, herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, anzuwenden.

Demnach ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verkehrswertermittlung i.d.R. das Sachwertverfahren durchzuführen. Soweit Daten für das Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung stehen, sind diese bei der Verkehrswertermittlung ebenfalls anzuwenden.

Bei Ertragswertobjekten (z.B. Mehrfamilienhäusern) und bei gewerblichen Anwesen ist i.d.R. das Ertragswertverfahren durchzuführen; sollte der Eigentümer Teile dieser Anwesen selbst nutzen, ist neben dem i.d.R. führenden Ertragswertverfahren ergänzend auch das Sachwertverfahren anzuwenden.

Grundsätzlich sind die Verkehrswertgutachten nach einem einheitlichen Leistungsbild auf Grundlage eines aktuellen Grundbuchauszugs und unter Anwendung des „Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung“ unter Berücksichtigung der Bodenwertkarte (siehe Kap. 3.1.2) zu erstellen.

Zudem müssen regelhaft sämtliche Informationen zum Bestand des jeweiligen Anwesens erfasst und beschrieben werden, die für die Wertermittlung relevant sind. Ergänzend sind einzelne für die weitere Verwendung der Anwesen durch RWE benötigte Informationen aufzunehmen.

Soweit die Individualität des Anwesens Abweichungen von den im Handlungsleitfaden zusammengestellten Anwendungen erfordert, ist dies im Gutachten nachvollziehbar darzulegen und fachlich zu begründen.

Alle Anforderungen sind in dem für die Beauftragung von Verkehrswertgutachten benötigten Leistungsbild mit der Honorarregelung zusammengefasst; das Leistungsbild kann der Internetseite der Bezirksregierung Köln entnommen werden (verfügbar unter http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/braunkohlenplanung/umsiedlungen/index.html).

2.3 Beauftragung des Verkehrswertgutachtens

Jeder Umsiedler kann einen entsprechend Kap. 2.2 qualifizierten Sachverständigen mit der Erstellung des Verkehrswertgutachtens für sein Anwesen beauftragen. Für die Beauftragung gelten die vorgenannten Anforderungen. Nach Vorlage des Gutachtens leitet der Eigentümer ein Exemplar an RWE weiter.

Die Erstattung der Gutachtenskosten erfolgt spätestens mit dem Erwerb der Anwesen. Das Honorar kann auch auf schriftlichen Antrag des Eigentümers unter Beifü-

gung der Kopie der Honorarrechnung früher erstattet werden, soweit es den vorgenannten Anforderungen und der Honorarregelung entspricht.

Zur Vereinfachung der Auftragsabwicklung kann aber auch über RWE das Gutachten abgerufen werden. Dieses Angebot besteht in der Regel sechs Monate vor dem Umsiedlungsbeginn. Der Zeitpunkt ist dem jeweiligen Braunkohlenplan zu entnehmen und kann frühestens nach dessen Rechtskraft sein. Hierfür schließt RWE mit qualifizierten Sachverständigen Rahmenverträge ab und veröffentlicht eine entsprechende Liste. Das Gutachten wird in diesem Fall unmittelbar von RWE bezahlt.

Nach der Fertigstellung des Gutachtens sendet der vom Eigentümer ausgewählte und von RWE beauftragte Sachverständige das erstellte Verkehrswertgutachten zeitgleich an den Eigentümer und an RWE.

Erfüllt das Verkehrswertgutachten das vorgenannte Leistungsprofil unzureichend oder bleiben nach Prüfung Zweifel an einzelnen Bewertungsansätzen bestehen, ist der Gutachter im Rahmen seiner Erläuterungspflicht zu einer Stellungnahme aufzufordern. Diese klärende Stellungnahme ist mit dem Honorar abgedeckt.

2.4 Bau- / Bodendenkmal

Handelt es sich bei dem zu bewertenden Anwesen um ein Bau- / Bodendenkmal gemäß dem Denkmalschutzgesetz (DSchG), unterliegen die Eigentümer dieser Anwesen den Pflichten dieses Gesetzes. Verwiesen wird z.B. auf die Möglichkeit der Denkmalbehörden von den Eigentümern und Mietern bzw. sonstigen Nutzungsberechtigten von Denkmälern rechtzeitig vor Beginn eines Eingriffes die Gelegenheit zu einer fachwissenschaftlichen Untersuchung einzufordern.

Im Rahmen der Umsiedlung wird auf Veranlassung von RWE und auf deren Kosten für diese Anwesen regelhaft eine denkmalgerechte Dokumentation nach den Anforderungen der Denkmalpflege erstellt. Dies erfolgt durch qualifizierte Fachleute unter Einbindung der Denkmalbehörden und des Eigentümers.

2.5 Ablauf der Erwerbsgespräche

Zusätzlich zu den allgemeingültigen Informations- und Beratungsangeboten im Vorfeld der Umsiedlung, zu denen auch die frühzeitige Einrichtung von Bürgersprechstunden durch die Kommune und RWE gehört, können Umsiedler mit RWE einzel-fallbezogene Erwerbsgespräche aufnehmen, sobald Verkehrswertgutachten im Zuge der Umsiedlung erstellt werden können. Der Erwerb der Immobilie durch RWE zu Umsiedlungskonditionen erfolgt ab dem Umsiedlungsbeginn.

2.5.1 Auftaktgespräch und Besichtigung des Anwesens durch RWE

RWE bietet für jeden Einzelfall ein Auftaktgespräch an, in dem alle Fragen des Eigentümers zum Erwerb seines Anwesens, zum weiteren Ablauf und zur Entschädigungspraxis erörtert werden.

Für die Terminabstimmung nimmt der Umsiedler Kontakt zu RWE auf. Die weiteren Abstimmungen werden mit dem als Hauptansprechpartner zuständigen Sachbearbeiter bei RWE vereinbart.

In jedem Fall ist eine Besichtigung des Anwesens durch RWE erforderlich. Diese dient der Prüfung des vorgelegten Verkehrswertgutachtens, der Vorbereitung der nachfolgenden Sachaufklärung und der Erarbeitung des Kaufangebotes. Bei der Besichtigung können auch bereits eventuelle Anmerkungen des Eigentümers zum Verkehrswertgutachten erörtert werden.

Bei Anwesen, die durch den Eigentümer selbst genutzt werden, wird im Auftaktgespräch oder spätestens bei der Hausbesichtigung durch RWE die Bestandsaufnahme des Gartenaufwuchses durch einen von RWE beauftragten Fachmann veranlasst (siehe Kap.3.2.3).

Auftaktgespräch und Besichtigung des Anwesens können auf Wunsch des Umsiedlers in einem Termin erfolgen. Für die Besichtigung des Anwesens ist das Vorliegen des Verkehrswertgutachtens erforderlich. Bei umfangreichem Erläuterungsbedarf sind zwei getrennte Termine zu empfehlen.

2.5.2 Sachaufklärungsgespräch

Regelhaft erfolgt nach der Prüfung des Verkehrswertgutachtens ein gemeinsames Sachaufklärungsgespräch zwischen dem Umsiedler und RWE. Der Termin für dieses Gespräch wird i.d.R. bei der Besichtigung des Anwesens vereinbart.

Dieses Gespräch dient zum einen der Erörterung sachlicher Fragen zu einzelnen Ansätzen des Verkehrswertgutachtens und ggf. der Festlegung erforderlicher Überprüfungen gem. Kap. 2.5.3. Zum anderen wird die Anwendung der besonderen Entschädigungspraxis nach dieser Revierweiten Regelung und den jeweiligen Ortsspezifischen Regelungen bezogen auf das jeweilige Grundstück dargelegt.

Das weitere Vorgehen bzw. der angestrebte Zeitplan werden jeweils zum Abschluss eines Gespräches abgestimmt.

2.5.3 Überprüfung des Verkehrswertgutachtens

Auf Grundlage eines geeigneten, aktuellen Gutachtens kann die Entschädigungsermittlung und Angebotserstellung durch RWE erfolgen. Dies ist in der Regel auf

Grundlage des vorgelegten Gutachtens, ggf. nach Vorlage einer ergänzenden Stellungnahme gem. Kap. 2.3 und nach der Sachaufklärung gem. Kap. 2.5.2 möglich.

Erfahrungsgemäß können in Einzelfällen aber grundsätzliche Fragen der Bewertung oder Bewertungsansätze zum jeweiligen Anwesen auch nach der Sachaufklärung offen bleiben. In diesen Fällen stehen sowohl dem Eigentümer als auch RWE die nachstehenden Möglichkeiten der Überprüfung zur Verfügung:

- Bestehen zu **einzelnen Bewertungsansätzen** für das jeweilige Anwesen weiterhin wesentliche Fragen, kann über einen begründeten schriftlichen Antrag bei der Bezirksregierung Köln einmalig die Einbeziehung eines Experten aus dem dort eingerichteten Expertengremium in die Sachaufklärung beantragt werden (erreichbar unter Immobilienbewertung@bezreg-koeln.nrw.de). Ziel ist die einheitliche und sachgerechte Anwendung des „Handlungsleitfadens Verkehrswertermittlung“ für das Einzelobjekt; für den Eigentümer entstehen hieraus keine Kosten.
- Bestehen **grundsätzliche Zweifel** an der Ermittlung des Verkehrswertes und/oder sonstiger Werte im Gutachten als Grundlage für die Entschädigungsgespräche, so können beide Beteiligten ihre Einschätzung zur vorliegenden Bewertung durch ein Verkehrswertgutachten des zuständigen **Kreisgutachterausschusses** überprüfen lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten trägt der Auftraggeber; für den Eigentümer sind diese durch die Beratungskostenpauschale (siehe Kap. 5.2) gedeckt.
- Soweit aus den Verkehrswertgutachten, den Sachaufklärungsgesprächen oder den o.a. Expertengesprächen **Grundsatzfragen zu einzelnen Bewertungsansätzen** auftreten, die erörterungsbedürftig sind, kann der Gutachter oder RWE die Fragestellung über einen fachlich qualifizierten Antrag bei der Bezirksregierung (erreichbar unter Immobilienbewertung@bezreg-koeln.nrw.de) dem Expertengremium (siehe Kap. 2.1) zuleiten. Die Beantwortung wird dort in einem Ausschuss aufbereitet. Soweit daraus neue Erkenntnisse auftreten, werden diese in einer Fortschreibung des Handlungsleitfadens bzw. ggf. der Bodenwertkarte den Gutachtern zur Kenntnis gegeben.

2.5.4 Angebot

Nach Klärung aller Sachfragen übergibt RWE eine Angebotsübersicht mit allen entschädigungsrelevanten Positionen gemäß den vorstehenden Regelungen ggf. in Verbindung mit der Ortsspezifischen Regelung.

Rechtzeitig vor dem Beginn der Umsiedlung wird ein Muster der sogenannten Angebotsübersicht mit Erläuterungen zu Aufbau und Inhalt z.B. durch einen Bürgerbrief ortsüblich bekannt gegeben.

Das Angebot umfasst in allen Fällen den Verkehrswert aus dem geprüften Verkehrswertgutachten, eine Beratungskostenpauschale und ggf. weitere Folgekosten.

2.5.4.1 Angebotsaufbau für selbstgenutztes Wohneigentum

RWE bietet den Umsiedlern als selbstnutzenden Eigentümern im Falle einer einvernehmlichen Regelung im Umsiedlungszeitraum ein Gesamtpaket an. Es beinhaltet über den Verkehrswert hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen; wird ein Ersatzgrundstück gewählt, so kommen Leistungen und Kostenfreistellungen am Ersatzgrundstück hinzu. Das Angebot beinhaltet:

Verkehrswert

gemäß geprüften Gutachten als gesetzliche Grundlage. Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind mögliche Vorwirkungen des Tagebaues außer Acht zu lassen; es ist von einem unbeeinflussten Markt auszugehen.

Zulagen:

- Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung
- Nichtabschreibung der Baunebenkosten
- Besondere Bodenbewertung gem. Ortsspezifischen Regelungen
- Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentuschädigung

Nebenentschädigungen:

- Beratungskostenpauschale
- Umzug als Naturalleistung oder Umzugskosten (siehe Kap. 6.1)
- Umzugspauschale für Erschwernisse
- ggf. De- und Remontage Küche etc.
- auf Anfrage bis zu drei Sperrmüllcontainer
- Verlegung und Ummeldung Telefonanschluss
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)

Verkehrswert, Zulagen und Nebenentschädigungen führen in diesen Fällen zum Kaufangebot.

Bei selbstnutzenden Eigentümern, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen, kommen daneben noch Zuschläge gem. dieser Revierweiten Regelung (grundstücksbezogene Aufwandspauschale gem. Kap. 3.2.4, neubaubezogene Aufwandspauschale gem. Kap. 6.2) und ggf. Erstattungen aus der jeweiligen Ortsspezifischen Regelung zum Tragen.

Im Fall der Wahl eines Ersatzgrundstücks kommt der Kaufpreis für das voll erschlossene Grundstück zum Abzug. Das Grundstück wird zu folgenden Konditionen übertragen:

- Frei von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG
- Frei von Kosten für den Grundstücksanschluss Abwasser
- Frei von Ortsnetzkosten Strom und Wasser
- Anstelle einer Entschädigung für die alten Hausanschlüsse neue Hausanschlüsse für Strom und Wasser am Ersatzanwesen.

Soweit alt ein nicht voll erschlossenes Grundstück vorhanden ist, wird dieses im Wertgutachten berücksichtigt (siehe auch Kapitel 3.2.5).

Zudem gelten bei Wiedererrichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort die nachfolgenden zusätzlichen Leistungen und Kostenfreistellungen am Ersatzgrundstück:

- Vergleichbares Ersatzgrundstück im wertgleichen Tausch gemäß den Ortsspezifischen Regelungen
- Vermessungsleistungen (Erstellung des Lageplans, Grenzanzeige, Grob- absteckung, Feinabsteckung, Gebäudeeinmessung)
- Bereitstellung von Angaben zum Baugrund aus der Standorterschließung; soweit im Einzelfall erforderlich Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE und erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Ersatzgrundstücks (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten)
- Soweit verfügbar: kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort
- Soweit möglich: kostenfreie Verkipfung Aushub bis 500 m³ pro Anwesen

Der Angebotsaufbau orientiert sich hinsichtlich der Leistungen für das selbstgenutzte Eigentum an den vorgefundenen Eigentums- und Nutzungsverhältnissen und ist jeweils für den Einzelfall zu ermitteln. Das selbstgenutzte Eigentum befindet sich in der Regel in Ein- und Zweifamilienhäusern, kann sich aber auch in Eigentumswohnungen oder Teilen größerer Anwesen befinden.

2.5.4.2 Angebotsaufbau für Mietanwesen

Für den Erwerb der vermieteten Anwesen gilt der gesetzliche Entschädigungsanspruch. Parallel zu den Erwerbsgesprächen mit dem Vermieter werden von RWE auch Gespräche mit den Mietern geführt, um zwischen allen Beteiligten vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages eine Vereinbarung über den Räumungstermin zu treffen. Auf dieser Grundlage unterzeichnet der Mieter eine Räumungsvereinbarung, in der er sich verpflichtet, zum festgelegten Räumungstermin aus der Wohnung auszuziehen. Der Erwerb kann erfolgen, soweit die Ersatzversorgung der Mieter geregelt ist und/oder sich Leerstand abzeichnet. Das Angebot beinhaltet:

Verkehrswert

gemäß geprüften Gutachten als gesetzliche Grundlage. Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind mögliche Vorwirkungen des Tagebaues außer Acht zu lassen; es ist von einem unbeeinflussten Markt auszugehen. Hinzu kommt die

Beratungskostenpauschale gem. Kap. 5.2.

Ersatzgrundstück

Für die Wiedererrichtung von Mietwohnraum und die Versorgung von berechtigten Mietern am Umsiedlungsstandort kann der Vermieter aus dem Umsiedlungsort unter den in Kap. 3.4.1 genannten Bedingungen ein Ersatzgrundstück erwerben. Dabei kommt der Kaufpreis für das voll erschlossene Grundstück zum Abzug. Das Grundstück wird zu folgenden Konditionen übertragen:

- Frei von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG
- Frei von Kosten für den Grundstücksanschluss Abwasser
- Frei von Ortsnetzkosten Strom und Wasser
- Anstelle einer Entschädigung für die alten Hausanschlüsse neue Hausanschlüsse für Strom und Wasser am Ersatzanwesen.

Soweit alt ein nicht voll erschlossenes Grundstück vorhanden ist, wird dieses im Wertgutachten berücksichtigt (siehe auch Kapitel 3.2.5).

Baukostenzuschuss

Ferner kommt bei der Versorgung berechtigter Mieter am Umsiedlungsstandort ein zweckgebundener Baukostenzuschuss gem. Kap. 4.4 zum Tragen.

Zudem können am Ersatzgrundstück die nachfolgenden Leistungen kostenfrei abgerufen werden:

- Bodenwerte am Umsiedlungsstandort zu Umsiedlungsbedingungen (siehe Kapitel 3.4.1) gemäß den Ortsspezifischen Regelungen
- Vermessungsleistungen (Erstellung des Lageplans, Grenzanzeige, Grob- absteckung, Feinabsteckung, Gebäudeeinmessung)
- Bereitstellung von Angaben zum Baugrund aus der Standorterschließung; soweit im Einzelfall erforderlich Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE und erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Ersatzgrundstücks (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten)
- Soweit verfügbar: kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort
- Soweit möglich: kostenfreie Verkipfung Aushub bis 500 m³ pro Anwesen

Die Leistungen für die berechtigten Mieter werden in den parallel zum Notarvertrag abzuschließenden Räumungsvereinbarungen geregelt (siehe Kap. 4.2).

2.5.5 Überprüfung des Angebotes

Anrufungsstellen für den Umsiedler/ Eigentümer sind vom Braunkohlenausschuss für den Fall eingerichtet, dass in Entschädigungsfragen Zweifel an der Gleichbehandlung mit anderen Umsiedlern/Eigentümern bestehen. Umsiedler/Eigentümer können eine Sitzung zur Überprüfung der sachgerechten Anwendung dieser Revierweiten Regelung und der jeweiligen Ortsspezifischen Regelung beantragen und in dieser zudem Ihre Belange persönlich vortragen. Die Anrufungsstelle ist mit einem Vertreter der Bezirksregierung Köln (Vorsitz und Geschäftsführung), der jeweils betroffenen Kommune und RWE besetzt. Die Beurteilung und Überprüfung der Wertansätze des Verkehrswertgutachtens sind grundsätzlich nicht Aufgabe der Anrufungsstelle (verfügbar unter http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/braunkohlenplanung/haertestellen/index.html).

2.5.6 Fristen

Erfahrungsgemäß kann bei mehr als der Hälfte der Anwesen in deutlich weniger als einem Jahr der Erwerb eines Anwesens geregelt werden. Maßgeblich für den Zeitbedarf bis zur Notarvertragsvorbereitung sind der Zeitraum, den der Gutachter für die Erstellung des Verkehrswertgutachtens benötigt sowie der Zeitbedarf nachträglicher Sachaufklärungen und der Umfang der Erläuterungsgespräche mit RWE.

Um eine zügige Abwicklung zu unterstützen, wird RWE auf Wunsch des Eigentümers jeweils innerhalb von ca. sechs Wochen Termine für die vorgenannten Gespräche anbieten. Soweit im Einzelfall eine Terminverschiebung erforderlich ist, wird unter Angabe einer nachvollziehbaren Begründung (z.B. unvorhersehbare Umstände oder ausstehende Unterlagen) ein Ersatztermin innerhalb von drei Wochen angeboten.

Zudem erklärt sich RWE auf schriftlichen Wunsch des Eigentümers dazu bereit, das vorgenannte Entschädigungsangebot spätestens drei Monate nach Vorlage des als Grundlage für die Erwerbsgespräche geeigneten Verkehrswertgutachtens (siehe Kap. 2.2) schriftlich abzugeben.

Sollten diese Fristen nachweislich nicht eingehalten werden, so stehen dem Eigentümer die in Kap. 2.5.5 und 5 genannten Stellen unterstützend zur Verfügung.

2.6 Notarvertrag und Räumungstermin

RWE beauftragt in Abstimmung mit dem Umsiedler/Eigentümer einen Notar mit der Erstellung eines Vertragsentwurfes. Der Vertragsentwurf wird dem Umsiedler/Eigentümer von dem Notariat zur Prüfung zugeleitet. Anschließend vereinbart der Umsiedler/ Eigentümer den Notartermin.

Der Notarvertrag regelt die beidseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien (RWE und Eigentümer sowie ggf. sonstiger Nutzer). Insbesondere enthält dieser Vertrag den Kaufpreis und die Auszahlungsbedingungen, beinhaltet ggf. die Übertragung eines Ersatzgrundstücks am Umsiedlungsstandort und enthält die Bedingungen für eine zeitlich begrenzte, mietfreie Fortführung der Nutzung des Altanwesens durch den Eigentümer sowie den verbindlichen Räumungstermin.

Im Falle eines Neubaus wird eine Räumungsfrist von zwei Jahren, beim Erwerb eines Ersatzanwesens von einem Jahr eingeräumt. Einmalig kann bei nachweislich unvermeidbaren nicht selbst verursachten Verzögerungen eine nachträgliche bedarfsgerechte Verlängerung erfolgen. Die Zustimmung bedarf der Schriftform. Weitere zeitlich begrenzte Überlassungen können gegen ein an der ortsüblichen Miete orientiertes Nutzungsentgelt in einem gesonderten Nutzungsvertrag vereinbart werden. Für jede Verlängerung gilt, dass betriebliche Belange von RWE oder Aspekte der

Verkehrssicherheit dem nicht entgegenstehen dürfen und wird maximal für ein Jahr gewährt.

Grundsätzlich ist nach Abschluss des Kaufvertrages eine Nach- oder Untervermietung durch den bisherigen Eigentümer ausgeschlossen.

2.7 Modalitäten der Kaufpreiszahlung

Beim Erwerb von bebauten Anwesen wird der Herauszahlungsbetrag wie folgt ausbezahlt:

90 % werden ausgezahlt, nachdem die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist.

Die Auszahlung des Restbetrages erfolgt nach Räumung und Übergabe des Objektes an RWE. Diese gegenüber dem allgemeinen Geschäftsverkehr vorgezogene Auszahlung des überwiegenden Teiles des Kaufpreises vor Räumung des Anwesens ermöglicht den Umsiedlern/Eigentümern die zeitgerechte Zahlung von Baurechnungen oder die Anzahlung beim Erwerb eines Ersatzobjektes.

In besonderen Fallkonstellationen können Teile des Herauszahlungsbetrags an verschiedene Bedingungen geknüpft werden (z.B. Wiedererrichtung eines Bauteils, Wiederversorgung von Familienangehörigen); hierfür können abweichende Auszahlungsraten festgelegt werden.

2.8 Ermittlung Finanzierungshilfen

In Fällen, in denen die Finanzierung von Ersatzwohnraum von selbstnutzenden Eigentümern in der Umsiedlung zur familiengerechten Unterbringung gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen unter Anrechnung der Entschädigungsleistungen von RWE zu einer unzumutbaren Eigenbelastung führt, ermöglicht RWE unter Berücksichtigung des Einzelfalles Finanzierungshilfen.

Für die Ermittlung von Finanzierungshilfen gilt der von RWE an die Bezirksregierung Köln am 28.02.2012 versendete Leitfaden „Finanzierungshilfen“ vom 27.02.2012 (siehe Internetseite der Bezirksregierung Köln; http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/braunkohlenplanung/umsiedlungen/index.html). Auf Grundlage der Regelungen des Härteausgleichs nach dem "Hambach-Vertrag" mit der Ergänzung vom 10.02.1982 sowie aktueller Wohnungsbauförderungsbestimmungen (heute: Wohnraumförderungsbestimmungen) erfolgt danach eine vereinfachte und für den Antragsteller gut nachvollziehbare Handhabung.

Zur Ermittlung der Finanzierungshilfen werden von RWE persönliche Daten (i.d.R. Auskunft zu Nettojahreseinkommen des Haushaltes) benötigt. Auf Wunsch des Um-

siedlers können diese Daten auch gegenüber der Geschäftsstelle des Braunkohlenausschusses nachgewiesen werden.

Zur Eingrenzung, ob und inwieweit unter Anrechnung der Gesamtentschädigung eine im o.g. Sinne nicht tragbare Finanzierungslücke entsteht, stehen dem Umsiedler zur Unterstützung bei der Prüfung der notwendigen Herstellungskosten für den entsprechenden Ersatzwohnraum grundsätzlich die Beratungsstellen gemäß Pos. 5, insbesondere die neutrale Beratung gemäß Pos. 5.1 zur Verfügung. Zusätzlich ist RWE bei Bedarf bereit, dem Umsiedler in diesen Fällen im Sinne einer Kostensicherheit auch bei der Durchführung der Baumaßnahme eine kostenlose fachliche Begleitung zur Seite zu stellen.

3 Bodenbewertung und Grundstücksanspruch

3.1 **Bodenbewertung am alten Ort**

3.1.1 **Amtliche Bodenwerte als Bewertungsgrundlage**

Turnusgemäß ermittelt der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte die aktuellen Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke sowie die Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Diese amtlichen Bodenrichtwerte oder entsprechende amtliche Bodenwertangaben liegen der Grundstücksbewertung im Zuge der Umsiedlungen zugrunde. Dabei sollen die zu Umsiedlungsbeginn veröffentlichten Bodenrichtwerte sowie die daraus abgeleiteten Werte (z.B. für Hinterland) aus Gründen der Gleichbehandlung und der Planungssicherheit für den gesamten Verlauf der Umsiedlung gelten. Sofern der zuständige Gutachterausschuss bei Marktveränderungen eine Anpassung der Bodenrichtwerte vornimmt, gelten diese nur für die Wertermittlung von Anwesen, deren Eigentümer im Umsiedlungszeitraum kein Ersatzgrundstück im jeweiligen Umsiedlungsstandort zu den Bedingungen des wertgleichen Tausches erhalten. Die Definition des ermittelten Bodenwertes hinsichtlich seiner Eigenschaften, Wertstufen und weiterer wertrelevanter Parameter wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgelegt. Auf dieser Grundlage erfolgt für jede Umsiedlung ortsspezifisch eine Konkretisierung.

Qualitätsstufen des Bodens in einem Ort sind in der Regel:

- **Baureifes Land** (Wohnbauland/Gewerbeland) ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften unmittelbar baulich nutzbar und in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen. Es wird von der Erschließungsstraße aus bemessen.
- Hinter dem Wohnbauland liegende Flächen werden entsprechend ihrer Nutzungsmöglichkeiten als **Hinterland I**, **Hinterland II** oder sonstiges **Hinterland** (z.B. eingebundenes Agrarland, ortsnahes Grabeland), ggf. auch als **werdendes Bauland** bewertet.
- Als **werdendes Bauland** werden insbesondere die Flächen bezeichnet, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, aber nicht ausreichend erschlossen oder nach Lage, Form oder Größe der Grundstücke für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Letztere Flächen sind in der Regel noch nicht parzelliert und die Flächen für die Erschließungsanlagen sind noch nicht freigelegt (Rohbauland).

Hinzu kommen sonstige Flächen wie Grün-, Verkehrs- und Waldflächen oder ähnliches sowie weitere Flächen, die nicht als werdendes Bauland gemäß vorheriger Beschreibung gelten.

3.1.2 Bodenwertkarte

Anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und unter Einbeziehung der planungsrechtlichen Ausgangslage des Umsiedlungsortes wird ortsspezifisch eine Ortsbereichsabgrenzung erarbeitet. Für den Bereich innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung wird im Vorfeld der Grundstücksvormerkung auf Grundlage der amtlichen Bodenwerte und entsprechend der vorgefundenen Qualitätsstufen des Bodens gutachterlich eine ortsumfassende **Bodenwertkarte** mit einheitlichen Bodenwertzonen und zugeordneten zonalen Bodenwerten erstellt. Die Qualitätsstufen des Bodens sind bestimmt durch die planungsrechtliche Ausgangslage und die tatsächliche Nutzung.

Die außerhalb der Ortsbereichsabgrenzungen liegenden Flächen sind in der Regel Ackerlandflächen unterschiedlicher Qualität; diese Flächen sind stets dem **Außenbereich** nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Auch für **bebaute Grundstücke im Außenbereich** enthält die Bodenwertkarte Wertangaben, die in Anlehnung an die amtl. Bodenwerte für die benachbarten Orte und entsprechend der vorgefundenen Qualitätsstufen des Bodens ermittelt werden.

Mit der Bodenwertkarte steht den Eigentümern frühzeitig im Verfahren ein breiter Überblick über die Bodenqualitäten zur Verfügung; vielfach ist auch bereits die Qualität des eigenen Grundstücks ablesbar. Dabei ist durch die einheitliche Bewertungssystematik eine Gleichbehandlung hinsichtlich der Bodenwerte sichergestellt. Die Bodenwertkarte stellt damit auch eine Grundlage für die Einzelbewertung im jeweiligen Verkehrswertgutachten dar; eine Abweichung von der Bodenwertkarte bedarf daher einer ausführlichen Begründung in den Verkehrswertgutachten.

Bei Grundstücken mit gemischter Nutzung (z.B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Grundstücken, bei denen die tatsächliche von der planungsrechtlichen Nutzung abweicht (Wohnen im Gewerbegebiet, Gewerbe im Wohngebiet), ist auf Basis der vorstehenden Regelung eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.

3.2 Bodenbewertung am Umsiedlungsstandort und Entschädigungspraxis

3.2.1 Bodenbewertung und Wertgleicher Tausch

Auch für den Umsiedlungsstandort ermittelt der zuständige Gutachterausschuss ab einem bestimmten Zeitpunkt turnusgemäß die amtlichen Bodenrichtwerte. Diese kommen im Umsiedlungszeitraum nur insoweit zum Tragen, wie nicht der wertgleiche Tausch angewendet wird oder eine andere Regelung besteht.

Im Umsiedlungszeitraum können Umsiedler im Umfang ihres Grundstücksanspruches (gemäß Kap. 3.4) ein Grundstück am Umsiedlungsstandort auf Basis des wert-



gleichen Tausches erwerben. Als Grundlage für den wertgleichen Tausch gelten die der Ortsspezifischen Regelung zugrundeliegenden amtlichen Bodenrichtwerte des alten Ortes über den Umsiedlungszeitraum hinweg (siehe Kap. 3.1.1).

Es werden die Werte der einzelnen Qualitätsstufen des Bodens von den alten Orten auf den neuen Ort übertragen, auch wenn am Umsiedlungsstandort ein höheres Bodenwertniveau besteht.

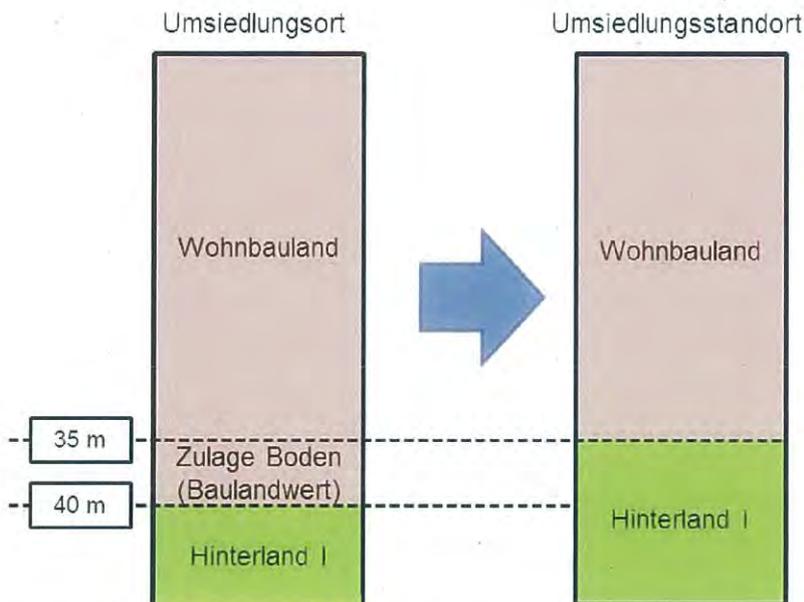


Abbildung 1: Systemdarstellung wertgleicher Tausch und Zulage besondere Bodenbewertung für selbstnutzende Eigentümer

3.2.2 Zulage besondere Bodenbewertung

Der Bodenrichtwert gilt gemäß der jeweiligen Definition des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. In den umsiedlungsbetroffenen Kreisen bezieht er sich für Wohnbauland auf Grundstücke mit folgenden Eigenschaften: erschlossene Baugrundstücke in reinen und allgemeinen Wohngebieten, ein- bis zweigeschossig bebaubar. Die Wohnbaulandqualität bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m; für die dahinterliegenden Flächen kommen Abschläge entsprechend der jeweiligen Definitionen des Gutachterausschusses zum Tragen. Diese Ansätze sind der Verkehrswertermittlung zugrunde zu legen.

Im Zuge der Umsiedlung werden dagegen selbstgenutzte Wohnbaugrundstücke im Umsiedlungsort bis zu einer Tiefe von 40 m mit dem vollen vom Gutachterausschuss ermittelten, in der Ortsspezifischen Regelung für den wertgleichen Tausch festgelegten Bodenwert durch RWE entschädigt. Der höherwertige Ansatz des Bereichs zwi-

schen 35-40 m (siehe Abb. 1) ist die Zulage "besondere Bodenbewertung" (siehe Kap. 2.5.4.1).

3.2.3 Zulage Aufwuchs

Grundsätzlich ist der Aufwuchs im Bodenwert des Anwesens im alten Ort enthalten. Für außergewöhnlichen Aufwuchs kann im Verkehrswertgutachten ein eigener Wert ausgewiesen werden, wenn sich der Aufwuchs wertsteigernd auf den Verkehrswert auswirkt.

Ein Bestandteil der Entschädigungspraxis für selbstgenutztes Wohneigentum ist die Zulage Aufwuchs, die auf die Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsschädigung ausgerichtet ist.

Zur Berechnung dieser Zulage wurden von einem Fachteam in 2004 die üblichen Gartenpflanzen in elf Kategorien zusammengefasst. Des Weiteren wurden für jede Kategorie ein pauschaler Ansatz aus den Anschaffungskosten der Pflanzen in der definierten handelsüblichen Größe im Fachhandel, den Pflanzkosten und einer zweijährigen Anwuchspflege ermittelt und in 2015 aktualisiert. In der Ortsspezifischen Regelung wird die detaillierte Übersicht veröffentlicht.

Die Erfassung des Aufwuchses erfolgt auf Basis der Kategorien im Auftrag von RWE für den Umsiedler kostenlos von einem regional ansässigen Fachmann. Ein Exemplar der Erfassung erhält der Umsiedler. RWE ermittelt auf Grundlage der Erfassung die Höhe der Zulage „Aufwuchs“; diese ist die Bestandteil des Gesamtentschädigungsangebotes gem. Kap. 2.5.4.1.

Bei Anwesen mit außergewöhnlichem und über das Ortsübliche hinausgehendem Gartenaufwuchs (z.B.: Parkanlagen) wird nach vorheriger Abstimmung mit RWE eine detaillierte Bestandsaufnahme der vorhandenen Pflanzen erstellt. Entsprechend der v. g. Vorgehensweise werden die Anschaffungskosten der ermittelten Pflanzen in handelsüblicher Größe berücksichtigt.

3.2.4 Grundstücksbezogene Aufwandspauschale

Um die Errichtung möglichst vieler Anwesen zu fördern, wird bei dem Neubau eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort durch einen bisherigen Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum eine grundstücksbezogene Aufwandspauschale gezahlt. Diese beträgt in Abhängigkeit von der Größe des Ersatzgrundstücks 7 €/m² bis maximal der Größe des Altgrundstücks, jedoch mindestens 5.500 € und maximal 10.000 €.

3.2.5 Sonstiges

Kleinkläranlagen mit gültiger wasserrechtlicher Erlaubnis sind Bestandteil des vollerschlossenen Grundstücks. Für diese Grundstücke wird der Baulandrichtwert entschädigt. Eine gesonderte Entschädigung für diese Anlagen wird nicht geleistet.

Werden am alten Standort abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen ohne gültige wasserrechtliche Erlaubnis benutzt, reduziert sich der Baulandwert um 5 €/m². Eine Entschädigung für diese Anlagen wird nicht geleistet.

3.3 Grundstücksanspruch am Umsiedlungsstandort für Personenkreise

Jeder Umsiedler, der **Eigentümer eines bebauten wohnlich selbstgenutzten Grundstückes** ist und am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen erstellen möchte, hat Anspruch auf ein Grundstück am Umsiedlungsstandort.

Für **ein Anwesen im Eigentum mehrerer Eigentümer** besteht nur für diese insgesamt ein Anspruch auf ein Ersatzgrundstück zur Unterbringung der im Anwesen lebenden Umsiedler. Die Bedingungen für den Erwerb sind in Kap. 3.2.1 dargestellt.

Umsiedler, die Gewerbetreibende, Landwirte und selbstnutzende **Eigentümer von bebauten gewerblichen/landwirtschaftlichen oder wohnlich-gewerblich/landwirtschaftlich gemischt genutzten Grundstücken** sind, können grundsätzlich am Umsiedlungsstandort ein entsprechend nutzbares Grundstück erhalten. Voraussetzung ist jeweils die Verfügbarkeit entsprechender Flächen und die planungsrechtliche Zulässigkeit des Ersatzbauvorhabens am Umsiedlungsstandort.

Ein Ersatzgrundstücksanspruch besteht für **Vermieter im Umsiedlungsort** zur Wiedererrichtung von Mietwohnraum für Mieter, die Umsiedler sind.

Nachdem der Bedarf der o.a. Eigentümer feststeht und unter der Voraussetzung, dass die Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE freihändig erworben wurden und in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, können folgende weitere Personenkreise ein Grundstück zur eigenen Wohnraumversorgung erwerben, soweit ihre Unterbringung am Umsiedlungsstandort nicht schon anderweitig gefördert wurde:

- **Mieter**, die Umsiedler sind (nachfolgend berechnigte Mieter genannt), können in einer späteren Phase der Grundstücksvergabe ein Grundstück zu den in Kap. 3.4.2 genannten Bedingungen erwerben.
- Soweit **selbstnutzende Eigentümer einer Eigentumswohnung** aus der Eigentümergemeinschaft ein eigenes Ersatzgrundstück statt des oben beschriebenen gemeinschaftlichen Ersatzgrundstückes erwerben wollen, kann dies



zeitlich parallel zur Grundstücksvergabe an die Mieter und zu den gleichen Bedingungen erfolgen.

- Volljährige **Kinder** von Umsiedlern können ein Grundstück zur Eigennutzung erwerben, nachdem der Bedarf aus der Umsiedlung unter Berücksichtigung der Nachfrage der bisherigen Eigentümer und berechtigten Mieter verlässlich feststeht (vgl. Kap. 3.4.3). Es gelten die gleichen Bedingungen wie beim Verkauf von Grundstücken an die Mieter (siehe Kap. 3.4.2).

Ausnahmsweise können volljährige Kinder bereits mit dem Beginn der Grundstücksvormerkung einen Grundstückswunsch einbringen, wenn das Bauvorhaben zur eigenen Unterbringung nachweislich wegen der Umsiedlung zurückgestellt worden ist. Der Nachweis erfolgt durch eine positiv beschiedene Bauvoranfrage und/oder einem genehmigtem Bauantrag mit Zustimmung des Grundstückeigentümers sowie ein tragfähiges Finanzierungskonzept.

Die Eigentümer von **unbebauten Grundstücken** haben keinen Anspruch auf ein Ersatzgrundstück und werden zum Verkehrswert in Geld entschädigt. Dies gilt unabhängig von der Nutzung des unbebauten Grundstücks (wie z.B. Weideflächen, Flächen zur Anpflanzung von Schnittgrün, Baumkulturen). Für unbebaute Grundstücke gilt die nach einheitlichen Bewertungsansätzen in Kap. 3.1.2 vorgestellte Bodenwertkarte in Verbindung mit einer Ortsbesichtigung i.d.R. als Angebotsgrundlage. Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens ist daher nicht zwingend erforderlich.

3.4 Bemessung des Grundstücksanspruchs für die Personenkreise

3.4.1 Selbstnutzende Eigentümer und Vermieter im Umsiedlungsort zur Wiederversorgung von berechtigten Mietern

Es besteht ein Grundstücksanspruch bis zur Größe des Altgrundstücks innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung, soweit am Umsiedlungsstandort entsprechende Grundstücke vorhanden sind.

Maßgeblich für die Bemessung des zulässigen Ersatzgrundstücks am Umsiedlungsstandort ist die Grundstücksbreite (Frontbreite) am alten Ort innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung. Das Ersatzgrundstück kann bis zur Breite des bisherigen Wohnbaugrundstücks (ggf. wohnbaulich genutzter Teile breiterer Grundstücke) am alten Ort, bzw. auf Wunsch auch breiter im Rahmen der unter Kap. 3.5 beschriebenen Zukaufregelungen, gewählt werden. Für gewerbliche/ landwirtschaftliche und wohnlich-gewerblich/landwirtschaftlich genutzte Grundstücke gilt diese Regelung sinngemäß.

Die Grundstücksbreite am alten Ort wird in der Mitte des Hauptwohnhauses parallel zur Erschließungsstraße gemessen.

Bei mehrfach erschlossenen Grundstücken (z.B. Eckgrundstücke oder Grundstücke, die rückwärtig an eine weitere Erschließungsstraße grenzen) wird die Breite bezogen auf die Straße gemessen, die die Adresse des Anwesens bestimmt.

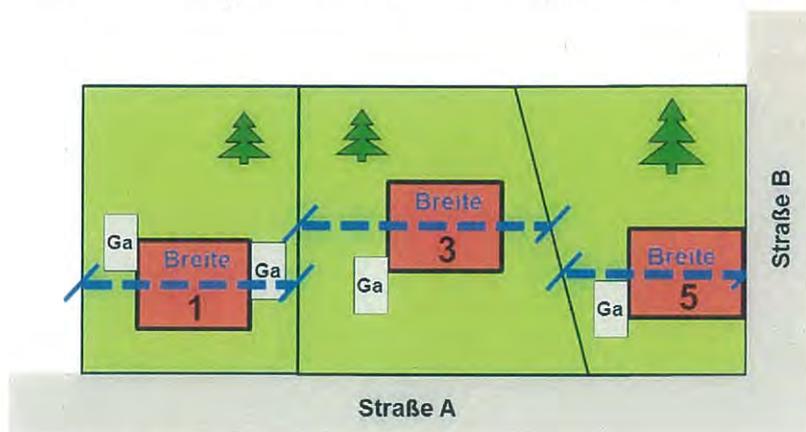


Abbildung 2: Bemessung der Grundstücksbreite

Auf ein Ersatzgrundstück in einer bestimmten Lage oder mit einem bestimmten Zuschnitt am Umsiedlungsstandort besteht kein Anspruch. Größen, Zuschnitte sowie bau- und planungsrechtliche Bedingungen der verfügbaren Grundstücke sind vielmehr das Ergebnis der unter intensiver Bürgermitwirkung und Abwägung aller relevanten Belange erstellten Bauleitplanung. Daher entstehen i.d.R. vom alten Grundstück abweichende Grundstücksgrößen bzw. -zuschnitte des Ersatzgrundstückes. Dies kann zu Herauszahlungen oder zu Zuzahlungen im Rahmen der jeweiligen Zukauf- und Vergaberegulung führen.

Für **bebaute Grundstücke im Außenbereich** ist eine plausible Gebäude- und Freifläche zu ermitteln. Dafür wird in Anlehnung an die übliche Wertermittlungspraxis bezogen auf den bebauten Grundstücksteil des Altanwesens eine Grundflächenzahl von 0,3 zur Bemessung des Ersatzgrundstückes, maximal bis zur Größe des Altgrundstücks, zugrunde gelegt, soweit die alt vorhandenen Nutzungen übertragen werden. Bis zu dieser Bemessung gelten die Bedingungen des wertgleichen Tausches, ggfls. differenziert in Wohnbau- und gewerbliche/landwirtschaftlicher Bauflächen.

In jedem Fall besteht der Anspruch auf ein Mindestgrundstück am Umsiedlungsstandort bis zu einer Breite von 20,00 m und bis zu der im Braunkohlenplan für die Bemessung des Umsiedlungsstandorts zugrunde gelegten durchschnittlichen Grundstücksgröße. Für eine die o.a. ggfls. überschreitende Grundstücksfläche gilt der über die Dauer der Umsiedlung festgelegte Bodenwert für baureifes Land am Umsiedlungsstandort.

Soweit gemischt genutzte Grundstücke (Wohnen/ Landwirtschaft oder Wohnen/Gewerbe) an den Umsiedlungsstandort übertragen werden können und sollen, kann unter Beachtung der noch zu konkretisierenden Regeln der Grundstücksvergabe auf eines der verfügbaren Grundstücke in den am Umsiedlungsstandort ausgewiesenen Mischbauflächen zurückgegriffen werden.

RWE kann im jeweiligen Notarvertrag Rückübertragungsrechte und/oder Nachzahlungsansprüche auf den Bodenwert festlegen, wenn im wertgleichen Tausch übertragene Ersatzgrundstücke den Verkauf unbebauter Teilflächen oder zusätzliche Wohneinheiten ermöglichen.

Vermieter im Umsiedlungsort können zur Versorgung von berechtigten Mietern ein voll erschlossenes Grundstück am Umsiedlungsstandort erwerben. Dabei werden die Werte der einzelnen Qualitätsstufen des Bodens gemäß den jeweiligen Ortsspezifischen Regelungen von den alten Orten auf den neuen Ort übertragen, auch wenn am Umsiedlungsstandort ein höheres Bodenwertniveau besteht. Die mit dem Notarvertrag für das Altanwesen und ggf. dem Erwerb des Ersatzgrundstückes verbundenen Kosten (Grunderwerbsteuer, Notargebühren etc.) trägt RWE. Hinsichtlich zusätzlicher Leistungen und Kostenfreistellungen am Ersatzgrundstück wird auf Kap. 2.5.4.2 verwiesen.

3.4.2 Berechtigte Mieter und selbstnutzende Eigentümer einer Eigentumswohnung

Berechtigte Mieter und selbstnutzende Eigentümer einer Eigentumswohnung, die ein eigenes Bauvorhaben errichten möchten, können ein voll erschlossenes Grundstück bis zu einer Größe von 400 m² zu den Bewertungsansätzen des Umsiedlungsortes gemäß den jeweiligen Ortsspezifischen Regelungen erwerben.¹ Darüber hinausgehende Flächen können bis zu einer Breite von 18,50 m und einer Fläche von 650 m² zum aktuellen Bodenrichtwert des Umsiedlungsstandortes erworben werden; in der Ortsspezifischen Regelung wird der jeweilige Bodenrichtwert festgeschrieben. Im Bodenpreis enthalten sind Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB.

Für die nicht schon im Bodenpreis enthaltenen Beiträge sind die am Neubaugrundstück üblicherweise kostenpflichtige Leistungen (Hausanschlusskosten Strom/Wasser, (ggf. Ortsnetzkosten), Vermessungskosten gem. Kap. 2.5.4.1) vom Käufer zu tragen. Da die Abrechnung dieser Leistungen direkt zwischen den Versorgern/ dem Vermessungsbüro und RWE erfolgt, werden diese Leistungen im Kaufvertrag pau-

¹ Voraussetzung hierfür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE und dass diese im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen (siehe Kap. 3.3).



schal dem Bodenpreis zugeschlagen. Zusätzlich sind die mit dem Notarvertrag verbundenen Kosten (Grunderwerbsteuer, Notargebühren etc.) vom Käufer zu tragen.

3.4.3 Grundstücksanspruch volljähriger Kinder und Öffnung des Grundstückmarktes

Wie in Kap. 3.3 dargelegt, können volljährige Kinder in der letzten Phase der Grundstücksvergabe ein Grundstück bis zu einer Größe von 400 m² zu den Bewertungsansätzen des Umsiedlungsortes gemäß den jeweiligen Ortsspezifischen Regelungen erwerben.² Darüber hinausgehende Flächen können bis zu einer Breite von 18,50 m und einer Fläche von 650 m² zum aktuellen Bodenrichtwert des Umsiedlungsstandorts erworben werden; in der Ortsspezifischen Regelung wird der jeweilige Bodenrichtwert festgeschrieben. Im Bodenpreis enthalten sind Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB.

Für die nicht schon im Bodenpreis enthaltenen Beiträge sind die am Neubaugrundstück üblicherweise kostenpflichtige Leistungen (Hausanschlusskosten Strom/Wasser, (ggf. Ortsnetzkosten), Vermessungskosten gem. Kap. 2.5.4.1) vom Käufer zu tragen. Da die Abrechnung dieser Leistungen direkt zwischen den Versorgern/ dem Vermessungsbüro und RWE erfolgt, werden diese Leistungen im Kaufvertrag pauschal dem Bodenpreis zugeschlagen. Zusätzlich sind die mit dem Notarvertrag verbundenen Kosten (Grunderwerbsteuer, Notargebühren etc.) vom Käufer zu tragen.

In der letzten Phase der Grundstücksvergabe können alle Personen mit Grundstücksanspruch am Umsiedlungsstandort ein über die bis dahin geltenden Regelungen in Breite und Größe hinausgehendes Ersatzgrundstück erwerben. Soweit bereits ein kleineres Ersatzgrundstück reserviert war, wird die Reservierung im gleichen Zuge aufgehoben.³

Für die über den Grundstücksanspruch hinausgehende Mehrfläche kommt der aktuelle Bodenwert (Verkehrswert) für unbebaute Grundstücke am Umsiedlungsstandort zum Tragen.

Auch bisherige externe Vermieter und Eltern von Umsiedlern können zur Selbstnutzung zu diesem Zeitpunkt zum aktuellen Verkehrswert für unbebaute Grundstücke am Umsiedlungsstandort ein Grundstück erwerben.

Nach einer Phase der Berücksichtigung dieser Personenkreise steht i.d.R. einer vollständigen Öffnung des Grundstückmarktes nichts mehr entgegen.

² Voraussetzung hierfür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE und dass diese im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen (siehe Kap. 3.4.4).

³ Voraussetzung hierfür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE und dass diese im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen (siehe Kap. 3.4.4)

3.5 Zukaufregelung für selbstnutzende Eigentümer und Vermieter im Umsiedlungsort zur Versorgung berechtigter Mieter

Der Erwerb zusätzlicher Grundstücksflächen über den Anspruch aus dem Altgrundstück hinaus (siehe Kap. 3.4) kann bis zu der im Braunkohlenplan für die Bemessung des Umsiedlungsstandortes zugrunde gelegten durchschnittlichen Grundstücksgröße am Umsiedlungsstandort zum festgelegten Bodenrichtwert des alten Ortes erfolgen.

Dabei soll unter Berücksichtigung aktueller Baustandards und der Erfahrungen aus den derzeit laufenden Umsiedlungen eine Grundstücksbreite bis 20 m möglich sein.

Für bebaute Altgrundstücke mit einer Grundstücksbreite ab 18,50 m gilt, dass **bis zu 1,50 m Grundstücksbreite** am Umsiedlungsstandort hinzugekauft werden kann, wobei die im Braunkohlenplan für die Bemessung des Umsiedlungsstandortes zugrunde gelegte durchschnittlichen Grundstücksgröße oder die darüber liegende Grundstücksgröße des eigenen Grundstücks innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung nicht überschritten werden darf.

Beim Zukauf von Hinterland oder Gartenland wird der jeweilige Wert des Altortes zugrunde gelegt.

Eine über die vorbeschriebenen Regelung bzw. das alte Grundstück in Breite oder Größe hinausgehende Grundstücksvergabe ist unter den in Kap. 3.4.4 genannten Voraussetzungen nach Öffnung des Grundstücksmarktes möglich.

Sofern ein Umsiedler am Umsiedlungsort Eigentümer eines bebauten zu Wohnzwecken dienenden Grundstückes kleiner als 220 m² ist, wird ihm im Sinne einer Härteregelung am Umsiedlungsstandort ohne Zuzahlung ein Baugrundstück bis zu einer Größe von 220 m² zur Verfügung gestellt. Diese Regelung kommt zum Tragen, soweit das Ersatzgrundstück eine Fläche von 250 m² insgesamt nicht überschreitet und ermöglicht dem Umsiedler, ein neues Anwesen mit angemessener Wohnfläche und in vergleichbarer Bauweise wieder zu errichten. Entsprechende Grundstücke sollen nach Art und Größe von den Kommunen im Bauleitplan ausgewiesen werden.

3.6 Grundstücksvergabe

Die Grundstücksvergabe erfolgt im Rahmen des sogenannten Grundstücksvormerkverfahren in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen, die in Kap. 3.3 näher beschrieben sind.

Weitere Regeln zu diesem Grundstücksvormerkverfahren werden ortsspezifisch festgelegt.



Im Notarvertrag (siehe Kap. 2.6) wird für das Ersatzgrundstück eine Bebauungsverpflichtung innerhalb von zwei Jahren festgelegt, damit frühzeitig ein attraktiver Umsiedlungsstandort entstehen kann.

Einzelne Bereiche des Umsiedlungsstandortes mit einer bestimmten Zweckbestimmung können in einem ersten Schritt nur für entsprechende Nutzungen vorgemerkt werden (z.B. Mischbauflächen).



4 Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept)

4.1 Ausgangslage und Ziele

Das Angebot zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung gilt auch für Umsiedler, die Mieter sind. Sie werden nachfolgend als „berechtigte Mieter“ bezeichnet.

Am Umsiedlungsstandort soll zeitgemäßer Mietwohnraum bedarfsgerecht und zu akzeptablen Mietpreisen zur Verfügung stehen.

Hierfür ist es wichtig, dass Mieter und Vermieter sich jeweils frühzeitig (möglichst bereits vor Umsiedlungsbeginn) über die wechselseitigen Absichten austauschen und diese in die verschiedenen Abfragen zur Mieterversorgung und in die Erwerbsgespräche einbringen.

Das nachfolgend beschriebene Mieterhandlungskonzept ermöglicht die Übertragung der bestehenden Eigentums- und Besitzverhältnisse (Vermieter und Mieter) auf den Umsiedlungsstandort (Säule 1). Berechtigte Mieter, deren Vermieter nicht am Umsiedlungsstandort bauen, können über die sogenannte Mieterbörse einen anderen Vermieter finden. Die Mieterbörse ermöglicht es daneben Vermietern, deren berechtigte Mieter nicht an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten, einen berechtigten Ersatzmieter zu finden (siehe Kap.4.3).

Die Möglichkeit für berechtigte Mieter, ein eigenes Grundstück zu erwerben ist in Kap. 3.4.2 beschrieben (Säule 2).

Bei Bedarf wird zudem die Wiedererrichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau gesondert unterstützt (Säule 3).

Finden berechtigte Mieter im Einzelfall aus den Angeboten der bisherigen Vermieter keinen passenden Wohnraum, so übernimmt RWE die Koordination eines bedarfsgerechten Angebotes (Säule 4).



Abbildung 3: Säulen des Mieterhandlungskonzeptes

Auch Mieter haben einen Anspruch auf eine Entschädigung, die im nachfolgenden Kapitel näher beschrieben wird. Darüber hinaus werden nachfolgend die Besonderheiten bei dem Erwerb von Mietanwesen geregelt.

4.2 Leistungen für berechnigte Mieter

Parallel zu den **Erwerbsgesprächen** mit dem Vermieter werden von RWE auch Gespräche mit den Mietern geführt. Darauf aufbauend treffen der umzusiedelnde Mieter und RWE gemeinsam mit dem Vermieter nach Abschluss der Erwerbsgespräche und vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages über das Mietanwesen eine Räumungsvereinbarung, in der der Mieter sich unter Aufhebung des bestehenden Mietvertrages verpflichtet, aus der Wohnung auszuziehen. In dieser Vereinbarung werden die nachfolgend beschriebenen Leistungen von RWE und der Räumungszeitpunkt verbindlich festgelegt.

Der Räumungstermin für den Mieter orientiert sich in aller Regel an dem Zeitpunkt, zu dem die Wohnung am neuen Ort bezogen werden kann und beträgt in der Regel längstens zwei Jahre. Soweit der Vermieter nicht neu baut oder das vom Vermieter geplante Wohnungsangebot in zeitlicher oder räumlicher Hinsicht nicht dem Bedarf seines Mieters entspricht, der Mieter jedoch an der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort teilnehmen möchte, wird der Räumungstermin - ggf. unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kündigungsfristen - auf den Zeitpunkt festgelegt, bis zu dem - unter Berücksichtigung der Angebote aus der Mieterbörse - spätestens Ersatzwohnraum durch andere zur Verfügung steht.

Leistungen von RWE an berechnigte Mieter:

- Umzug:

Zur Minderung der Belastungen, die dem Mieter aus dem Umzug entstehen, wird RWE auf eigene Kosten ein Umzugsunternehmen mit der Durchführung des Umzuges bis zu 25 km beauftragen. Vor dem Umzugstermin wird das Umzugsunternehmen ein Beratungsgespräch mit dem Mieter durchführen. Ziel dieses Gespräches ist es, den jeweiligen Bedarf an Umzugsleistungen zu ermitteln.

Im Leistungsumfang des Umzuges (Wohn- und zugehörige Nutzflächen) sind u.a. folgende Positionen enthalten:

- Fachgerechtes Verpacken des gesamten Umzugsgutes
- De- und Remontage der Möbel und der sonstigen in der bisherigen Wohnung genutzten hauswirtschaftlichen Geräte und Einrichtungsgegenstände einschließlich Küche
- Transport bis zu 25 km
- Aufstellen des Umzugsgutes, Auspacken der Kartons und Einräumen der Gegenstände

Werden Einbaumöbel (z.B. Küchen, Einbauschränke, etc.) mit an den Ersatzstandort genommen, so kann bei Bedarf auch die Anpassung der Möbel erfolgen, soweit die Räumlichkeiten des Ersatzstandortes denen des Altstandortes in etwa entsprechen. Dieses ist im Vorfeld durch den Mieter anzuzeigen.

Für verlagerungswürdige, nachweislich im Eigentum des Mieters stehende Bauteile und Ausstattungselemente (z.B. Sauna, Gartenhaus, Kaminofen) kommen Verlagerungskosten zum Tragen. Eine Berücksichtigung im Verkehrswertgutachten für das Anwesen entfällt damit.

Für nicht verlagerungswürdige Bauteile und Ausstattungselemente gleicher Art kommt der Verkehrswertanteil zum Tragen.

Als Eigentumsnachweis gilt in beiden Fällen die Bestätigung des Vermieters.

Sollte die Entfernung zum Ersatzstandort mehr als 25 km betragen, trägt RWE nur die Kosten, die bis zu einer Entfernung von 25 km angefallen wären. Die darüber hinausgehenden Kosten sind durch den Mieter zu tragen.

Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll, erhält der Mieter einen Betrag von 26 €/m² Wohnfläche. Der vorgenannte Preis umfasst auch die üblichen Nutzflächen eines Wohnhauses. Die Wohnfläche wird dem Gutachten für das Anwesen entnommen.

- Erschwernispauschale:

Darüber hinaus erhält der Mieter als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse eine weitere Pauschale von 26 €/m² Wohnfläche.

- Containerabruf:

Zudem kann in Zusammenhang mit der Räumung der Wohnung kostenlos ein Container (einschließlich Entsorgung) bei RWE abgerufen werden. Soweit ein Einfamilienwohnhaus gemietet ist, kann bei Bedarf ein zweiter Container bean-



trägt werden. Details zum genauen Abruf und Hinweise zur Befüllung werden mit der Containergestellung zur Verfügung gestellt.

- Telefonanschluss:
Für die Ummeldung des Telefon- und Internetanschlusses werden pauschal 70 € angesetzt.
- Beratungskostenpauschale:
Pro Mieterhaushalt leistet RWE eine Beratungskostenpauschale unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird. Die Pauschale beträgt 370 €/ Wohneinheit.

Kündigt ein berechtigter Mieter unabhängig vom Erwerb des Mietshauses, so werden die o.a. Leistungen ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit erster Mietwohnungen am Umsiedlungsstandort ausgezahlt.

Das Mieterhandlungskonzept ermöglicht dem berechtigten Mieter grundsätzlich die Wiederanmietung einer der bisherigen Wohnungsgröße vergleichbaren Neubauwohnung am Umsiedlungsstandort mit einer über mindestens sechs Jahre festgelegten, am öffentlich geförderten Wohnungsbau orientierten Miethöhe (siehe Kap. 4.4). Die Neubauwohnungen werden vorrangig vom bisherigen Vermieter mit Übertragung der bestehenden Eigentums- und Mietverhältnisse erstellt; in bestimmten Fällen kann aber auch ein anderer Vermieter den Ersatzwohnraum erstellen.

Der Vermieter benötigt für seine Investitionsentscheidung Planungssicherheit durch die feste Zusage des interessierten berechtigten Mieters. Dafür empfiehlt es sich, dass der Vermieter frühzeitig mit dem interessierten Mieter einen Vorvertrag schließt und diesen zudem unmittelbar an RWE sendet, um die Aktualität der Mieterbörse sicherzustellen. RWE unterstützt bei zeitnaher Vorlage des Vorvertrages die Transparenz und Klarheit der Abstimmungen zwischen Mieter und Vermieter durch die nachfolgende Regelung: Wird der Vorvertrag eingehalten, so erhält der Mieter von RWE einen Kautionszuschuss in Höhe von pauschal 500 €, der nach Einzug mit der Mieterentschädigung ausgezahlt wird. Wird der Vorvertrag seitens des Mieters nachweislich nicht eingehalten, wird dem Vermieter als Vertragspartner im Vorvertrag mit der Restrate für sein Anwesen der Kautionszuschuss ausgezahlt. Schließt ein Vermieter für eine Wohnung parallel mit mehreren Mietern Vorverträge ab oder schließt ein Mieter parallel für mehrere Wohnungen Vorverträge ab, entfällt der Kautionszuschuss für den Verursacher dauerhaft.

Für den Fall, dass eine Mietwohnung am Umsiedlungsort nach dem Umsiedlungsbeginn und vor dem Erwerb des Anwesens erneut bezogen wird, besteht für den nachgezogenen Mieter bei Auszug kein Anspruch auf die Versorgung am Umsiedlungsstandort und auf die vorbeschriebenen Leistungen, wenn er gemäß der o.a. Definition kein berechtigter Mieter ist. Bezieht aber dieser Mieter am Umsiedlungsstandort

eine frei finanzierte Wohnung, so wird der Umzug im Auftrag von RWE durchgeführt oder anstelle dessen die Umzugspauschale von einmalig 26 €/m² Wohnfläche nach Auszug gezahlt; die Regelung gilt einmalig pro Wohneinheit.

4.3 Abläufe zur Mieterversorgung (Mieterbörse/Information)

Soweit Mieter und Vermieter darüber einig sind, dass das bestehende Mietverhältnis an den Umsiedlungsstandort übertragen werden soll, ist die Mieterversorgung grundsätzlich geregelt. Für den Vermieter kommen die Rahmenbedingungen der Säule 1 des Mieterhandlungskonzeptes (siehe Kap. 4.4) zum Tragen.

Mieterbörse:

Zur Unterstützung der Ersatzwohnraumversorgung am Umsiedlungsstandort wird für berechnigte Mieter, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten, deren bestehende Mietverhältnisse jedoch nicht übertragen werden, eine Mieterbörse durch RWE in Abstimmung mit der Stadt eingerichtet, die jeweils das Wohnraumangebot und die Wohnraumnachfrage beinhaltet.

Zum Aufbau der Mieterbörse wird RWE bereits in Zusammenhang mit der Grundstücksvormerkung über einen Fragebogen eine strukturierte Erfassung der Mieterhaushalte durchführen und dabei Rahmenbedingungen der alten Wohnung sowie die Vorstellungen der Mieter hinsichtlich einer Neubauwohnung am Umsiedlungsstandort aufnehmen. Im gleichen Zuge werden die Vermieter gebeten, ihre Bereitschaft zur Wiedererrichtung von Mietwohnraum sowie zur Mitnahme der bisherigen Mieter am Umsiedlungsstandort einzubringen. Die Mieterbörse wird entsprechend den an RWE gegebenen Informationen aus den Erwerbsgesprächen und den o.a. Vorverträgen jeweils fortgeführt.

In der Mieterbörse wird zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung der Wohnraumbedarf der berechtigten Mieter geführt, deren bisheriger Vermieter schriftlich bestätigt hat, dass er am Umsiedlungsstandort keinen bedarfsgerechten Ersatzwohnraum schafft. Etwa ab dem zweiten Jahr der Umsiedlung können auf eigenen Wunsch auch die berechtigten Mieter aufgenommen werden, deren bisheriger Vermieter sich noch nicht verbindlich über die Wiedererrichtung von Mietwohnraum geäußert hat.

Die Weitergabe der in der Mieterbörse erfassten persönlichen Daten erfordert die Unterzeichnung einer Datenschutzerklärung, die bei den diesbezüglichen Abfragen durch RWE zur Unterzeichnung durch den Umsiedler jeweils zur Verfügung gestellt wird. Nach gesicherter Versorgung werden die entsprechenden Daten aus der Börse entfernt.

RWE wird Mieter und Vermieter zeitgerecht über Inhalt und Umsetzung des Mieterhandlungskonzeptes informieren, einen festen Ansprechpartner benennen und bei Bedarf gesonderte Veranstaltungen zur Unterstützung der Vermittlung anbieten.

4.4 Erstellung von Mietwohnraum am Umsiedlungsstandort

Säule 1: Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten

Zur Wiedererrichtung von Mietobjekten für die Unterbringung der berechtigten Mieter erhalten die Eigentümer der Mietobjekte von RWE zusätzlich zur gesetzlichen Entschädigung (siehe Kap. 2.5.4.2) einen zweckgebundenen Baukostenzuschuss sowie die Möglichkeit zum Erwerb eines Ersatzgrundstückes (siehe Kap. 3.4.1) am Umsiedlungsstandort. Dabei sollen primär die eigenen berechtigten Mieter versorgt werden. Falls der Mieter nicht mit seinem bisherigen Vermieter mitgeht, kann der für seine Versorgung nicht benötigte Ersatzwohnraum anderen berechtigten Mietern angeboten werden. Die Vermittlung dieses Angebotes wird über die Mieterbörse unterstützt.

Der Baukostenzuschuss errechnet sich unabhängig vom Altanwesen nach einem einheitlichen, auf die Errichtung von zeitgerechtem Mietwohnraum ausgelegten Fördersatz. Die Höhe des Zuschusses beträgt 570 €/m² Wohnfläche zzgl. der darauf entfallenden Umsatzsteuer, maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort. Der Zuschuss unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnraumförderbestimmungen einschließlich der hier definierten notwendigen Nutzflächen (Abstellräume, Verkehrsflächen, Stellplätze, etc.). Zur Vermeidung von Härten und zur Sicherung von zeitgerechtem Mietwohnraum kann die Förderung im Einzelfall entsprechend den Mindestwohnungsgrößen der öffentlichen Wohnraumförderbestimmungen und bezogen auf die Zimmerzahl des berechtigten Mieters im alten Ort erhöht werden.

Die Auszahlung des Baukostenzuschusses an den Eigentümer erfolgt auf Antrag nach Einzug des berechtigten Mieters am Umsiedlungsstandort. Der Baukostenzuschuss ist in Teilen umsatzsteuerpflichtig. RWE erstattet auf Nachweis und gegen Rechnungslegung zusätzlich zu dem Baukostenzuschuss die hierauf entfallende Umsatzsteuer und empfiehlt die Einbindung eines Steuerberaters. Die Antragsunterlagen beinhalten das Antragsformular mit allgemeinen Angaben des Vermieters und des Mieters sowie die Rechnung einschließlich der Umsatzsteuer. Des Weiteren werden die Mietverträge des eingezogenen Mieters alt/neu und Bauunterlagen zur neuen Wohnung benötigt. Das Antragsformular ist i.d.R. auf der Internetseite der jeweiligen Kommune abrufbar oder bei RWE erhältlich.

Für den Mieter darf die Miete am neuen Ort die jeweilige Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A nicht überschreiten. So-

fern die Miete am alten Ort bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A beträgt, darf sie am neuen Ort maximal 1 €/m² höher sein als am alten Ort. Dabei wird die Miethöhe für einen Zeitraum von sechs Jahren festgeschrieben bzw. für einen Zeitraum von acht Jahren, soweit die Miete am alten Ort mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A liegt.

Es wird angestrebt, dass die bisherige Dauer der Mietverhältnisse an die neuen Standorte übertragen und die Mietzeit am alten Ort für die Kündigungsfristen angerechnet wird.

Zieht der Mieter vor Ablauf der Mietpreisbindung von sechs bzw. acht Jahren aus, so ist dies RWE vom Vermieter anzuzeigen. Die frei gewordene Wohnung ist vorrangig einem noch nicht versorgten berechtigten Mieter aus der Mieterbörse anzubieten; ein neuerlicher Baukostenzuschuss kommt nicht zum Tragen. Soweit nachweislich kein berechtigter Mieter in der freigewordenen Wohnung versorgt werden kann, sollte vorrangig die Wohnung unter Aufrechterhaltung der verbleibenden Mietpreisbindungsfrist Kindern von Umsiedlern für den ersten eigenständigen Haushalt angeboten werden.

Sollte im Einzelfall ein Vermieter seinen Mietern - bei Verzicht auf den Zuschuss von RWE - eine Wohnung zu höheren Mietpreisen anbieten, so wird RWE im Bedarfsfall die gegenüber dem o.a. Konzept entstehenden Mietpreisdifferenzen bis zur definierten Mietpreishöhe des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus für den vorgenannten Zeitraum an den Mieter ausgleichen. Wenn im Einzelfall persönliche und soziale Härten unter Abwägung aller Umstände einen billigen Ausgleich erfordern, kann Mietern ein Härteausgleich gewährt werden. Hierfür finden die Regelungen des Vertrages vom 11. Mai 1977 mit Ergänzungen vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag) zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Rheinbraun AG (heute RWE Power AG) Anwendung.

Säule 2 Förderung der Eigentumsbildung

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten verpflichtet sich RWE, Baumaßnahmen bisheriger Mieter durch Bereitstellen von Grundstücken zu fördern. Die Einzelheiten sind in Kap. 3.3 und Kap. 3.4.2 geregelt.

Gemäß den Regelungen des Vertrages vom 11. Mai 1977 mit Ergänzungen vom 11. Februar 1982 (Hambachvertrag) zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Rheinbraun AG (heute RWE Power AG) mit dem Land Nordrhein-Westfalen vom 10. Februar 1982 kann ein Mieter unter bestimmten Bedingungen Finanzierungshilfen in dem Umfang erhalten, wie es der Eigentümer bei der Errichtung des Ersatzwohnraums erhalten hätte. Für die Ermittlung von Finanzierungshilfen gilt der mit dem Schreiben an die Bezirksregierung Köln vom 28.02.2012 versendete Leitfaden „Finanzierungshilfen“ vom 27.02.2012 (siehe Kap. 2.8).

Bei entsprechenden Einkommensverhältnissen besteht auch die Möglichkeit, Mittel der öffentlichen Wohnungsbauförderung zu bekommen.

Säule 3: Förderung des Wohnungsbaus durch Dritte

RWE wird bei Bedarf mit dem Land Nordrhein-Westfalen (NRW) über eine gemeinsame Förderung des Wohnungsbaus an den neuen Standorten Verhandlungen aufnehmen, mit dem Ziel, dass RWE im gleichen Umfang und zu den gleichen Bedingungen Darlehen an Dritte gewährt, zu denen das Land NRW aus dem Umsiedlungsort zurückfließende Mittel des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus wieder zur Verfügung stellt. Frühzeitig wird dafür erfasst, ob und in welchem Umfang entsprechende Mittel aus einem Umsiedlungsort zur Verfügung stehen werden.

Dritte in diesem Sinne sind Eigentümer aus den Umsiedlungsorten, die öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erstellen wollen und bisher nicht öffentlich gefördert waren.

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten werden Dritte, die für Mieter des bisherigen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues wieder öffentlich geförderte soziale Wohnungen bauen wollen, bei noch vorhandenem Bedarf Grundstücke zweckgebunden zum Kauf angeboten, einschließlich Darlehenszusagen vom Land NRW und RWE.

Die Darlehensbedingungen und -voraussetzungen richten sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Wohnungsbauförderung des Landes NRW und des Bundes. Maßgebend für die Darlehensgewährung ist der konkrete Nachweis, dass die in Frage kommenden Mieter aus den jeweils zur Umsiedlung anstehenden Mietobjekten bereit sind, diese Mietwohnung zu beziehen und die Person des Mieters sowie die Wohnungsgröße mit RWE abgestimmt wurden.

Die geförderten Wohnungen werden für bisherige Mieter des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus erstellt; soweit die Berechtigung aufgrund der Einkommensverhältnisse vorliegt, können ausnahmsweise auch Mieter aus bisher freifinanzierten Wohnungen berücksichtigt werden.

Säule 4: Förderung bei verbleibender Wohnraumnachfrage

Wenn sich auf Grundlage der Mieterbörse zeigt, dass der Mietwohnraumbedarf am Umsiedlungsstandort nicht ausschließlich durch das Ersatzangebot der bisherigen Vermieter gedeckt werden kann, so wird RWE ggf. unter Einschaltung von Trägern dafür Sorge tragen, dass bedarfsgerecht weitere Mietwohnraumangebote zur Verfügung stehen.

Für den Mieter soll die Miete an den Umsiedlungsstandorten die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des ersten Förderungsweges nicht überschreiten. Sofern die Miete an den alten Orten bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des ersten Förderungsweges beträgt, darf sie an den neuen Orten maximal 1 €/m² höher sein als an den alten Orten. Dabei wird die Miethöhe für einen Zeitraum von sechs Jahren festgeschrieben bzw. für einen Zeitraum von acht Jahren, soweit die Miete an den alten Orten mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des ersten Förderungsweges liegt.

Sollte im Einzelfall ein Träger in Abstimmung mit RWE eine Wohnung zu höheren Mietpreisen anbieten, so wird RWE im Bedarfsfall die gegenüber dem o.a. Konzept entstehenden Mietpreisdifferenzen zwischen der an der öffentlichen Wohnungsbauförderung orientierten und der ortsüblichen Mietpreishöhe für den vorgenannten Zeitraum an den Mieter ausgleichen.

5 Information und Beratung

Der umfassenden und begleitenden Information der Umsiedler wird gemäß dem Braunkohlenplan besondere Bedeutung beigemessen.

In diesem Sinne werden die Bezirksregierung Köln und RWE die Umsiedler rechtzeitig und bedarfsgerecht vor und während der Umsiedlung in geeigneter Weise, z.B. im Rahmen von Bürgerversammlungen und gruppenspezifischen Informationsveranstaltungen über Inhalt und Umsetzung der Entschädigungspraxis von RWE informieren.

Darüber hinaus wird RWE neben der von der Kommune angebotenen Beratung frühzeitig - vor der Grundstücksvormerkung - ein regelmäßig und bedarfsgerecht besetztes Informationsbüro im Umsiedlungsort unterhalten. Hier kann der Umsiedler eine persönliche Erläuterung der Entschädigungspraxis, auf Wunsch unter Einbezug anonymisierter Erwerbsbeispiele erhalten.

Zusätzlich wird in Abstimmung mit der Kommune rechtzeitig zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung und insbesondere während der Baumaßnahme eine für die Umsiedler kostenlose Bauberatung angeboten.

Die bedarfsgerechte Ausgestaltung der Beratungsangebote soll in der Ortsspezifischen Regelung festgelegt werden.

5.1 Neutrale Beratung

Zur Abrundung des o.a. Beratungsangebotes von Kommune und RWE wird im Auftrag des Landes NRW ergänzend eine neutrale Beratung für die Umsiedler kostenfrei angeboten. Der Umsiedler kann die Beratung für persönliche Entscheidungen innerhalb des Umsiedlungsprozesses unterstützend in Anspruch nehmen. Insbesondere soll die Beratung auch in Fällen unterstützen, in denen zu klären ist, ob und inwieweit dem Eigentümer bei der Wiedererrichtung von bedarfsgerechtem Ersatzwohnraum eine nicht tragbare Finanzierungslücke gem. Kap. 2.8 entsteht.

5.2 Beratungskostenpauschalen

Beim gütlichen Erwerb bebauter Grundstücke während des Umsiedlungszeitraumes mit der gemeinsamen Umsiedlung bietet RWE den Eigentümern bebauter Grundstücke eine Beratungskostenpauschale an, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird.

Die Beratungskostenpauschale richtet sich nach der Gesamtentschädigung eines Anwesens und beträgt bei einem Entschädigungsbetrag

- bis 150.000 €: 4.400 €,
- bis 300.000 €: 4.900 €,
- größer als 300.000 €: 5.400 €.

Wenn ein Grundabtretungsverfahren nicht zu vermeiden ist, erhält der Umsiedler an Stelle der Pauschale gemäß den gesetzlichen Ansprüchen die Bezahlung der Kosten, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig sind.

RWE leistet zudem eine Beratungskostenpauschale auch an Umsiedler, die Wohnungsmieter sind, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird (siehe Kap. 4.2). Die Pauschale beträgt 370 € pro Wohneinheit.

6 Ergänzende Regelungen

6.1 Umzug

Der Umsiedler als Eigentümer des selbstgenutzten Wohnanwesens kann sein Altanwesen bis zum Tage der im Notarvertrag vereinbarten geräumten Übergabe mietfrei nutzen.

Die Umzugskosten zählen zu den Folgekosten, auf deren Entschädigung in Geld ein rechtlicher Anspruch besteht. Zur Minderung der Belastungen, die dem Umsiedler aus dem Umzug entstehen, wird RWE auf eigene Kosten ein Umzugsunternehmen mit der Durchführung des Umzuges bis zu 25 km beauftragen. Vor dem Umzugstermin wird das Umzugsunternehmen ein Beratungsgespräch mit dem Umsiedler durchführen. Ziel dieses Gespräches ist es, den jeweiligen Bedarf an Umzugsleistungen zu ermitteln.

Im Leistungsumfang des Umzuges (Wohn- und zugehörige Nutzflächen) sind u.a. folgende Positionen enthalten:

- Fachgerechtes Verpacken des gesamten Umzugsgutes
- De- und Remontage der Möbel und der sonstigen in der bisherigen Wohnung genutzten hauswirtschaftlichen Geräte und Einrichtungsgegenstände einschließlich Küche
- Transport bis zu 25 km
- Aufstellen des Umzugsgutes, Auspacken der Kartons und Einräumen der Gegenstände

Werden Einbaumöbel (z.B. Küchen, Einbauschränke, etc.) mit an den Ersatzstandort genommen, so kann bei Bedarf auch die Anpassung der Möbel erfolgen, soweit die Räumlichkeiten des Ersatzstandortes denen des Altstandortes in etwa entsprechen. Dieses ist im Vorfeld durch den Umsiedler anzuzeigen. Unübliche Flächen oder Verlagerungsaufwendungen (wie z.B. Modelleisenbahnen) sind ggfls. gesondert zu erfassen.

Sollte die Entfernung zum Ersatzstandort mehr als 25 km betragen, trägt RWE nur die Kosten, die bis zu einer Entfernung von 25 km angefallen wären. Die darüber hinausgehenden Kosten sind durch den Umsiedler zu tragen.

Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll, erhält der Umsiedler einen Betrag von 26 €/m² Wohnfläche. Der vorgenannte Preis umfasst auch die üblichen Nutzflächen eines Wohnhauses.

Als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse erhält der Eigentümer eine Pauschale von 350 €/ Aufenthaltsraum.

Zudem stellt RWE im Zusammenhang mit der Räumung des Anwesens kostenlos für den Umsiedler bis zu drei Sperrmüllcontainer (einschließlich Entsorgung) für die nicht

durch den vorgenannten Leistungsumfang erfasste Entrümpelungen und Entsorgung von Umzugsgütern zur Verfügung. Details zum genauen Abruf und Hinweise zur Befüllung werden mit der Containergestellung zur Verfügung gestellt.

Zudem wird RWE ein Angebot zum kostenfreien Neuanschluss und Ummeldung des Telefons/ des Internets entweder durch Naturalersatz oder pauschale Kostenerstattung unterbreiten.

6.2 Aufwandspauschale

Neubaubezogene Aufwandspauschale:

In Anerkennung des zusätzlichen Aufwandes, der Umsiedlern als Eigentümern von selbstgenutzten Anwesen, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen, bei der Begleitung des Neubaus am Umsiedlungsstandort (z.B. Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben) entsteht, wird eine einmalige Aufwandspauschale i.H. von 3.300 € pro Anwesen nach Einzug in das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort mit der Restrate ausgezahlt.

6.3 Eigentumswechsel während der Umsiedlung durch Erbschaft

Tritt innerhalb des Umsiedlungszeitraumes bei einem bebauten Grundstück der Erbfall ein, so kommt grundsätzlich der gesetzliche Entschädigungsanspruch zur Anwendung (Verkehrswert zzgl. Beratungskostenpauschale).

Unter den nachfolgenden Bedingungen können auch Erben die Zulagen für selbstnutzende Eigentümer (siehe Kap. 2.5.4.1) oder die auf die Versorgung von Mietern ausgelegte Förderung (siehe Kap.4.4 Säule 1) erhalten:

- Erben, die bereits zu Umsiedlungsbeginn ihren Lebensmittelpunkt im entsprechenden Anwesen hatten, erhalten zur Unterstützung ihrer Versorgung die Zulagen entsprechend dem geerbten Eigentumsanteil sowie die Nebenentschädigungen entsprechend dem bewohnten Anteil.
- Soweit eine Erbengemeinschaft in Übertragung der bestehenden Eigentumsverhältnisse zur Versorgung des das Objekt bewohnenden Miteigentümers (Umsiedler) am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen errichtet, kommen die Zulagen für die Ersatzwohnfläche zum Tragen.
- Erben, die zu Umsiedlungsbeginn im Umsiedlungsort ihren Lebensmittelpunkt hatten und nach dem Erbfall innerhalb des Umsiedlungszeitraumes das Anwesen beziehen, erhalten die Zulagen entsprechend dem geerbten Eigentumsanteil, wenn sie am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen zur Eigennutzung errichten. In diesem Fall werden auch die Nebenentschädigungen entsprechend dem bewohnten Anteil in Ansatz gebracht. Dies setzt voraus,

dass für die Versorgung des Erben von RWE nicht bereits an anderer Stelle Zulagen oder ein Baukostenzuschuss geleistet wurde.

- Für eine Erben-/ Eigentümergeinschaft, die zur Versorgung der im Anwesen zu Umsiedlungsbeginn ansässigen Mieter am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen erstellt, kommt Säule 1 des Mieterhandlungskonzeptes (siehe Kap. 4.4) zum Tragen.