



Informationsblatt zur Ausübung einer zeitlich befristeten Vorkaufsoption für Umsiedlerinnen und Umsiedler

in Erkelenz-Keyenberg, Erkelenz-Kuckum, Erkelenz-Unterwestrich, Erkelenz-Oberwestrich,
Erkelenz-Berverath sowie in Merzenich-Morschenich

Allgemein

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat sich in ihrer „Leitentscheidung 2023“ vom 19. September 2023 mit der zukünftigen Entwicklung der Ortschaften Keyenberg, Kuckum, Unter- und Oberwestrich sowie Berverath (Stadt Erkelenz) und Morschenich (Gemeinde Merzenich) befasst.

Darin heißt es: „Früheren Eigentümern/-innen mit Umsiedlerstatus und deren Kindern soll eine zeitlich befristete Vorkaufsoption eingeräumt werden. Dazu sollen in den betroffenen Kommunen zeitnah **Interessensbekundungsverfahren** mit dem Ziel gestartet werden, eine **Vorkaufsoption** zu ermöglichen. Diese soll sich auf das **frühere, selbstgenutzte Wohneigentum** beziehen. Die kommunalen Entwicklungskonzepte bilden die Voraussetzung für die oben genannte Vorkaufsoption, die eine Verpflichtung zur Eigennutzung und baulichen Entwicklung im Einklang mit den kommunalen Entwicklungskonzepten beinhaltet. [...] Ziel ist, möglichst ab 2024 **eine zeitlich befristete Vorkaufsoption für ehemalige Eigentümer/-innen und deren Kinder zur Eigennutzung für ehemaliges Wohneigentum** zu ermöglichen. Dazu können die betroffenen Kommunen ggf. Alternativen, auch im Rahmen von **Erbbaurecht** prüfen. Die Betroffenen sollen einen **ausreichend langen Entscheidungszeitraum** haben. Die Dauer ist differenziert zu betrachten, da das Umsiedlungsgeschehen in Erkelenz und Merzenich nicht miteinander vergleichbar ist (vgl. Start der Umsiedlungen, Dauer, formaler Endzeitpunkt im Braunkohlenplan, Erarbeitungsstand der kommunalen Entwicklungskonzepte, etc.). Entsprechend der Vereinbarung zum formellen Abschluss der Umsiedlungen (siehe Erläuterung zu ES 5) sollen auch die **Konditionen zur Ausübung der Vorkaufsoption** geregelt und zentrale Ansprechstellen in den betroffenen Kommunen geschaffen werden. Die dort getroffenen Konditionen sollen **zu einer Eigennutzung verpflichten, die im Einklang mit den kommunalen Konzeptionen zur Entwicklung der Orte steht.**“

Die folgenden Hinweise zur Ausübung einer zeitlich befristeten Vorkaufsoption für Umsiedlerinnen und Umsiedler konkretisieren die Festlegungen der oben genannten Leitentscheidung und wurden von Seiten der Landesregierung Nordrhein-Westfalen nach Erörterung mit der Stadt Erkelenz und der Gemeinde Merzenich sowie der RWE Power AG erstellt.



Die Grundlage bilden der Vertrag zur Umsiedlung vom 25. September 2015 (Erkelenz) bzw. die Morschenich-Erklärung vom 04. September 2012 (Merzenich).

1. Kreis der Berechtigten

1.1. Ehemalige Eigentümerin oder ehemaliger Eigentümer

Berechtigt sind die ehemalige Eigentümerin oder der ehemalige Eigentümer, die oder der zum Umsiedlungsbeginn am 02. Dezember 2013 (Morschenich) bzw. 01. Dezember 2016 (Erkelenz) ihren oder seinen Lebensmittelpunkt im Umsiedlungsort hatte.

Dies ist zu belegen durch

- a) das seinerzeitige Kaufpreisangebot oder die seinerzeitige Angebotsübersicht der RWE Power AG mit Gewährung der „Zulagen für selbstgenutztes Eigentum“¹ für das entsprechende Objekt und
- b) den Kaufvertrag der RWE Power AG für das entsprechende Objekt.

Grundsätzlich bezieht sich die Vorkaufsoption immer auf die ehemals eigene gesamte Immobilie zur Eigennutzung.

Waren zu Umsiedlungsbeginn mehrere Eigentümerinnen oder Eigentümer im Grundbuch eingetragen, so gilt die Vorkaufsoption für die, die bei der Umsiedlung die Voraussetzungen unter Nummer 1.1 erfüllen. Bei mehreren Berechtigten müssen diese sich einigen, wer die Vorkaufsoption in Anspruch nehmen soll. Es können auch Eigentümergemeinschaften gebildet werden, soweit alle Mitglieder für sich selber berechtigt sind und ein Mitglied oder mehrere Mitglieder das Anwesen nach dem Ankauf selbst nutzen. Einigt man sich nicht oder melden sich zum Stichtag mehrere Berechtigte unabhängig voneinander, ist die Möglichkeit zur Inanspruchnahme der Vorkaufsoption erloschen.

1.2. Kinder der Berechtigten

Alle Kinder der nach Nummer 1.1 Berechtigten, die zum Zeitpunkt des Notarvertrags zum Erwerb des ehemaligen Eigentums der Eltern volljährig sind, können die Vorkaufsoption nutzen. Die Vorkaufsoption der Kinder besteht nicht, wenn eine frühere Eigentümerin oder ein früherer Eigentümer die Vorkaufsoption geltend macht.

¹ Regelfall 1 (in Erkelenz des Vertrags zur Umsiedlung vom 25. September 2015 / in der Morschenich-Erklärung vom 04. September 2012)



Bei mehreren Kinder-Berechtigten gilt - wie in Nummer 1.1 dargestellt - das Einigungsprinzip und die Möglichkeit der Bildung von Eigentümergemeinschaften. Konsequenz einer fehlenden Einigung ist auch hier der Verlust der Möglichkeit, die Vorkaufsoption auszuüben.

Hatten Kinder selber Eigentum im Ort, besteht die Vorkaufsoption nur für die eigene Immobilie und nicht zugleich für die Immobilie der Eltern. Für Kinder ohne Eigentum gilt die Vorkaufsoption für das Anwesen der Eltern.

1.3. Berechtigte oder Berechtigter im Falle einer Scheidung oder Trennung

Bei einer Trennung oder Scheidung gilt das Einigungsprinzip wie bei den Regelungen zu den Kindern nach Nummer 1.2: Einigen sich die Geschiedenen nicht oder melden sich beide zum Stichtag unabhängig voneinander jeder für sich, ist die Möglichkeit zur Inanspruchnahme der Vorkaufsoption erloschen.

1.4. Berechtigte oder Berechtigter im Falle einer Wohnungseigentümergemeinschaft

Besaß die Umsiedlerin oder der Umsiedler eine Eigentumswohnung im Rahmen einer Wohnungseigentümerschaft, die sie oder er selbst genutzt hat, ist die Inanspruchnahme der Vorkaufsoption nur dann möglich, wenn sich auch andere Eigentümerinnen oder Eigentümer entscheiden, ihre Eigentumswohnung im gleichen Objekt wieder selber zu nutzen. Nur wenn - bezogen auf die Wohnfläche in der Wohnungseigentümergemeinschaft – eine Mehrheit die Vorkaufsoption nutzen möchten, kann diese überhaupt ausgeübt werden.

Ist dies der Fall, entscheiden sich aber nicht alle ehemaligen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft, die Vorkaufsoption zu nutzen, können aus dem Kreis aller Berechtigten nach Nummer 1.1 oder 1.2 Erwerberinnen oder Erwerber für die freie Wohnung oder für freie Wohnungen gesucht werden. Die Vorkaufsoption kann nur dann greifen, wenn sich zu allen Wohnungen Berechtigte gemeldet haben.

1.5. Berechtigte oder Berechtigter im Falle von mischgenutzten Immobilien

Ist bei landwirtschaftlichen oder gewerblichen Immobilien auch eine Wohnung vorhanden, die von Berechtigten nach Nummer 1.1 selbst genutzt wurde, kann auch für diese die Vorkaufsoption genutzt werden.

Liegen das Wohn- und zugehörige Gartengrundstück auf einem eigenen Flurstück oder auf eigenen Flurstücken, kann die Vorkaufsoption nur für diese genutzt werden. Ist dies



nicht der Fall, haben die oder der Berechtigte zu belegen, wie sie oder er die landwirtschaftlichen, gewerblichen oder weiteren wohnbaulichen Teile der Anlage nutzen möchte und dass sie oder er die ggf. erforderliche Instandsetzung der baulichen Anlagen leisten kann.

Für landwirtschaftliche Flächen, die vor der Umsiedlung zu einer Hofstelle gehörten, kann die Vorkaufsoption nicht genutzt werden. Gleiches gilt für alle unbebauten Flächen einer Hofanlage oder einer gewerblich genutzten Anlage, die über die dem Wohnhaus zugeordnete Gartennutzung hinausgehen.

2. Auf welche Grundstücke bezieht sich die Vorkaufsoption?

Die Vorkaufsoption bezieht sich nur auf Grundstücke innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung, die der Umsiedlung zu Grunde liegt (siehe beigefügte Karten). Sie umfasst, mit Ausnahme der Nummern 1.4 und 1.5, immer den Erwerb der gesamten Immobilie.

Darüber hinaus kann nur das eigene, zum Umsiedlungsbeginn selbstgenutzte Grundstück erworben werden, nicht Grundstücke oder Gebäude anderer Eigentümerinnen oder Eigentümer. Für eigenständige Gartengrundstücke und sonstige unbebaute Grundstücke besteht keine Vorkaufsoption.

Wenn nur ein Teil eines bebauten Altgrundstücks für die Vorkaufsoption zur Verfügung steht (vgl. Nummern 1.4 und 1.5), kann nur dieser Teil erworben werden. Bei der Inanspruchnahme der Vorkaufsoption besteht umgekehrt auch kein Wahlrecht, Teile des Grundstücks und/oder bestimmte Gebäude oder Gebäudeteile zu erwerben, andere aber nicht.

3. Ausschluss oder Einschränkung der Vorkaufsoption

In folgenden Fällen ist die Inanspruchnahme der Vorkaufsoption ausgeschlossen oder eingeschränkt:

3.1. Kein Wohngebäude mehr vorhanden oder nicht mehr erhaltungswürdig

Die Vorkaufsoption kann nicht beansprucht werden, wenn

- a) kein Wohngebäude mehr vorhanden ist (es wurde abgerissen oder ist aus anderen Gründen abgängig) oder



- b) ein vorhandenes Gebäude nach Vorlage eines Sachverständigengutachtens nicht mehr sanierungsfähig ist (zum Beispiel gesetzlich erforderliche energetische Standards können nicht eingehalten werden) oder
- c) das Gebäude aus planungsrechtlichen Gründen nicht mehr genutzt werden kann.

3.2. Erfolgende Umsiedlung

Hat der Umsiedlungsberechtigte noch keinen Kaufvertrag für sein bisheriges Objekt abgeschlossen und entschließt sich trotz des Erhalts der Ortslagen nach der Leitentscheidung 2023 noch zur Umsiedlung, ist die gleichzeitige oder nachfolgende Inanspruchnahme der Vorkaufsoption für die Umgesiedelte als ehemalige Eigentümerin bzw. den Umsiedler als ehemaligen Eigentümer nicht möglich.

Dies muss im noch abzuschließenden Umsiedlungsvertrag ausdrücklich erklärt werden. Soweit in diesem Umsiedlungsvertrag ein Baukostenzuschuss für die wohnliche Unterbringung von Kindern als Mieter am Ersatzstandort zugesagt wird, ist auch für diese Kinder die Vorkaufsoption nicht möglich. Im Übrigen können Kinder in diesen Fällen die Vorkaufsoption nur ausüben, wenn sie zum Zeitpunkt des Stichtags der Erklärung der Ausübung der Vorkaufsoption (Zeitpunkt des Notarvertrags zum Vorkauf) volljährig sind.

3.3. Vorkaufsoption im Falle einer fehlenden Umsetzung des Umsiedlungsvertrags

Möchte eine noch nicht umgezogene Umsiedlerin bzw. ein noch nicht umgezogener Umsiedler trotz geschlossenem Vertrag die Vorkaufsoption nutzen, ist dies nur möglich, wenn

- a) am Ersatzgrundstück noch keine Bautätigkeit stattgefunden hat,
- b) die Rückübertragung des unbebauten Ersatzgrundstücks am neuen Umsiedlungsort an RWE Power gemäß dem geschlossenen Vertrag erfolgt und
- c) für das durchgängig weiter bewohnte Anwesen das dem Umsiedlungsvertrag zu Grunde liegende Wertgutachten an die heutigen Marktverhältnisse angepasst wird (abweichende Regelung zu Nummer 6).
- d) Die angesetzte Miete für die weitere Nutzung des Objektes nach Überschreiten des Räumungstermins bis zum Vorkauf gezahlt wird.



Erfolgt der Vorkauf nicht, besteht kein Anspruch auf eine weitere Nutzung der Immobilie. Der Umsiedlungsvertrag muss dann durch Räumung des Objektes vollzogen werden.

3.4. Entwicklungsplanung der Kommune

Die Vorkaufsoption besteht nicht, wenn die Entwicklungsplanung der Kommune

- a) eine andere als eine Wohnnutzung für das Gebäude vorsieht oder
- b) eine Wohn- oder sonstige Nutzung in einer anderen als der vorgefundenen Gebäudestruktur vorsieht oder
- c) das Gebäude der Entwicklungsplanung für den Ort im Wege steht.

In diesen Fällen besteht auch kein Anspruch auf eine Vorkaufsoption für ein anderes Gebäude.

4. Größe und Zuschnitt des Grundstücks

Die Vorkaufsoption bezieht sich in der Regel auf die bestehenden Flurstücke. Allerdings können durch Festlegung der Kommune abweichende Regeln greifen, wenn das Entwicklungskonzept der Kommune eine andere Größe oder einen anderen Zuschnitt vorsieht:

- a) Weist das Grundstück eine Tiefe oder Breite auf, die nach der Entwicklungsplanung der Kommune eine weitere Bebauung vorsieht, kann ggf. nur ein Teil des Grundstücks erworben werden.
- b) Weist das Grundstück eine Form bzw. einen Zuschnitt auf, der auch bei Berücksichtigung erforderlicher Abbruchmaßnahmen von Anbauten ungünstig ist, kann der Zuschnitt des Grundstücks verändert werden.
- c) Legen Form und Zuschnitt des Grundstücks nahe, in ein größeres Baufeld einbezogen zu werden, kann auf Grundlage der planerischen Überlegungen der Kommune ein veränderter Zuschnitt erfolgen.

5. Eigentum am Grundstück (nur Merzenich)

Die Gemeinde Merzenich hat die Entscheidung getroffen, alle Flächen im Dorf Morsche nich, die im Eigentum der RWE Power AG stehen, zu erwerben. Der Rat der Gemeinde Merzenich hat ferner die Grundsatzentscheidung getroffen, die Grundstücke in der



Folge nur im Wege eines Erbbaurechtes an frühere Eigentümer, deren Kinder und Dritte zu vergeben. Insofern ist auch im Rahmen der Vorkaufsoption nur der Erwerb der Aufbauten und Anlagen möglich, nicht aber des Grundstücks. Hier kommt es in diesen Fällen zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages.

6. Verkehrswert

Im Falle der Ausübung der Vorkaufsoption richtet sich der Verkaufspreis nach der bundesweit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Bewertungsstichtag ist der Zeitpunkt der Vorbereitung des notariellen Vertrages zum Erwerb des ehemaligen Eigentums bzw. zur Ausübung der Vorkaufsoption. Die Gemeinde beauftragt den zuständigen Gutachterausschuss oder unabhängige vereidigte Sachverständige für die Wertermittlung sowie Bausachverständige für die Ermittlung des Zustands und der Mängel im Gebäude und der Kosten ihrer Behebung.

Das Verfahren zur Ausübung der Vorkaufsoption wird wie folgt ablaufen:

- a) Im Anschreiben der Kommune ist eine sechswöchige Frist benannt, in der die ehemaligen Eigentümerinnen oder Eigentümer ihre Häuser zur Vorbereitung der Entscheidung über die Interessensbekundung zur Ausübung der Vorkaufsoption bei Bedarf besichtigen können. Die Kontaktdaten zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder einer Schlüsselübergabe kann dem Anschreiben entnommen werden.
- b) Mit dem Anschreiben der Kommune, dem dieses Informationsblatt beigelegt ist, erfolgt auch die Übersendung eines Formblatts zur Interessensbekundung.
- c) Besteht nach einer Ortsbesichtigung oder unabhängig davon das Interesse an der Ausübung der Vorkaufsoption, reicht die oder der Berechtigte auf dem übersandten Formblatt innerhalb der benannten Frist die Interessensbekundung bei der Stadt Erkelenz oder der Gemeinde Merzenich ein.
- d) Ist der Interessentin oder dem Interessenten der Aufwand der Wiedernutzbarmachung des Objektes unklar, kann eine gemeinsame Besichtigung der jeweiligen Immobilie mit dem beauftragten Bausachverständigen erfolgen. Dessen Einschätzung kann zusammen mit dem ermittelten Verkehrswert einen Überblick über die auf die Käuferin oder den Käufer zukommenden Kosten geben.
- e) Hält die oder der Berechtigte nach der gemeinsamen Besichtigung des Gebäudes an der Ausübung der Vorkaufsoption fest, werden die Gutachten beauftragt. Hier hat



sich die oder der Berechtigte zur Zahlung von 10 % der Gutachtenkosten (Baugutachten und Wertermittlung) für den Fall, dass sie oder er das Gebäude nach Vorlage des abschließenden Gutachtens nicht erwirbt, zu verpflichten.

- f) Nach Sichtung des Gutachtens durch die Beteiligten und ggf. Klärung von Fragen kann die oder der Berechtigte die Immobilie zu dem ermittelten Verkehrswert erwerben. Eine Kaufpreisverhandlung findet nach Vorlage des finalen Gutachtens ausdrücklich nicht statt.

7. Grundsätzliche Bedingungen bei der Veräußerung oder einem Erbbaurechtsvertrag

Für eine Revitalisierung der sechs Dörfer sind bestimmte Rahmenbedingungen bei der Veräußerung von Gebäuden zu beachten, die auch bei der Inanspruchnahme der Vorkaufsoption gelten:

- a) Es soll nicht mit den über die Vorkaufsoption erworbenen Grundstücken spekuliert werden.
- b) Gebäude müssen selbstgenutzt werden.
- c) In Gebäude ist zu investieren, um die Wiederbelebung und Aufwertung der Orte zu erreichen. Insbesondere offensichtliche oder im Baugutachten aufgeführte Mängel an Fassade und Dach sind zu beheben.

Deshalb werden grundbuchlich folgende Regelungen verankert:

7.1. Verpflichtung zur Eigennutzung

Das Bekenntnis zur Eigennutzung als Voraussetzung einer Inanspruchnahme der Vorkaufsoption muss Ernsthaftigkeit besitzen. Eine reine Ummeldung ohne Einzug und tatsächliche Nutzung durch die Erwerberin oder den Erwerber soll ausgeschlossen werden. Ein Umzug muss innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung des Erwerbs erfolgt sein. Hierzu wird eine grundbuchliche Sicherung (Vorkaufsrecht für die Kommune) im Kaufvertrag verankert, die von der Kommune bei Zweifeln an der Umsetzung eingetragen werden kann.

7.2. Vorkaufsrecht für Kommune

Bei Weiterveräußerung des Grundstücks und/oder des Gebäudes binnen zehn Jahren gilt ein grundbuchlich gesichertes Vorkaufsrecht zu Gunsten der jetzigen Eigentümerin



bzw. des jetzigen Eigentümers oder der Stadt bzw. Gemeinde. Dieses beinhaltet das Vorkaufsrecht zum notariell beurkundeten Verkaufspreis, der der Ausübung der Vorkaufsoption zu Grunde lag. Eine Anerkennung der im Zeitraum der Nutzungsdauer erfolgten und nachgewiesenen Investitionskosten ist möglich.

7.3. Sanierungsverpflichtung

Sofern nach Erwerb nicht innerhalb einer festzulegenden Frist mit den für eine Sanierung maßgeblichen Hauptgewerken begonnen wurde, erfolgt die Rückabwicklung des Kaufvertrages. Zwischenzeitliche Ausgaben für Planungen etc. gehen zu Lasten desjenigen, der die Vorkaufsoption gezogen, aber nicht in das erworbene Gebäude entsprechend den vertraglichen Regelungen investiert hat. Grundlage der grundbuchlichen Sicherung ist eine Liste der notwendigen Arbeiten am Gebäude zu dessen Erhalt und Bewohnbarkeit, die aus gesetzlichen Bestimmungen, Eckpunkten der kommunalen Entwicklungsplanung oder dem Gutachten des Bausachverständigen hergeleitet wird.

8. Mögliche weitere Bedingungen

Auf kommunaler Ebene sind nach der Leitentscheidung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen kommunale Entwicklungskonzepte zu erstellen, die „ein neues dörfliches Gemeinschaftsleben sowie Um- und Neubau in einer klimaschützenden und -angepassten, flächensparenden und/oder ressourcenschonenden Bauweise befördern.“

Die Gemeinde Merzenich bzw. die Stadt Erkelenz können in Bezug auf grundsätzliche Lösungen deshalb weitere kaufvertragliche/erbbaurechtliche Regelungen (zum Beispiel Anschluss- und Benutzungszwang für ein Wärmenetz zur Beheizung der Häuser) zur Grundlage machen. Aussagen dazu sind erst auf Basis des fortlaufenden Planungsprozesses in den Dörfern möglich.