

Umsiedlung Mannheim Grundzüge der Entschädigung von Wohnanwesenden

Informationsveranstaltungen
am 18. und 19. Mai 2011

VORWEG GEHEN

Aufbau des Vortrags

1. Ausgangslage / heutige Rahmenbedingungen der Entschädigung

- Exkurs:
- Ablauf der Gespräche
 - Rechtliche Rahmenbedingungen
 - Wertermittlungsverfahren

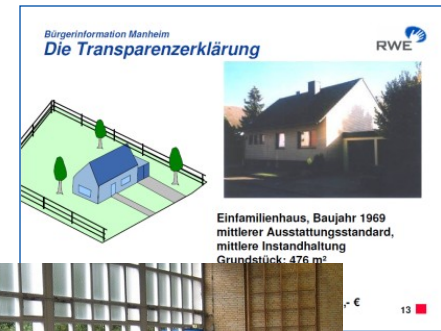
2. Beispiel: selbstgenutztes Wohnanwesen

3. Übersicht Leistungen bei Mietwohnungsbau und für Mieter

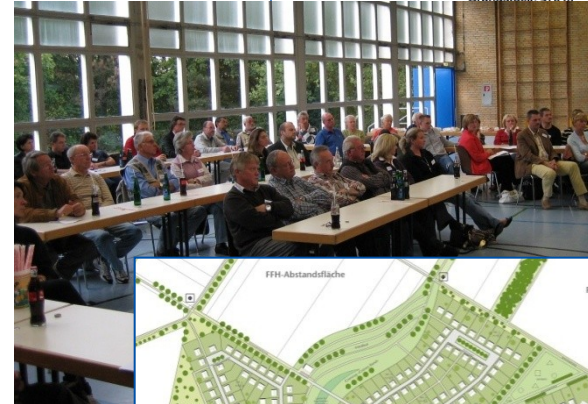
4. Ihre Fragen

Ausgangslage Mannheim

Vortrag zur Entschädigung im Dezember 2007



Sep 2009 Planungsworkshop



Sep 2009 –
März 2011 Erarbeitung u.A. des
Bebauungsplanes




Dez 2010 Aufstellungsbeschluss
Braunkohlenplan Umsiedlung
z.Zt. Genehmigung durch das Land NRW

Ausgangslage Mannheim in 2011

- > Start Beauftragung Bestandsaufnahmen
rd. 300, davon liegen rd. 10% vor
- > Unterzeichnung Manheim-Vertrag
- > Grundstücksvormerkung 08.04. bis 10.06.2011
Rücklauf bisher: 145 Fragebögen

Grundstücksvergabe
Phase 1 – Telefonaktion eintlich belegte Grundstücke



Grundstück	1. Priorität	2. Priorität	3. Priorität	Vergabe an:
01	Müller	-	-	Müller
02	-	Schmitz	-	Schmitz
03	Schneider	Müller	Schmitz	Schneider

VORWEG GEHEN Grundstückskarte und -vormerkung / Erstellung Wohnkonzept
RWE Power 12.05.2011 SEITE 11

Ausblick:

- > Beauftragung Gutachter ab Rechtskraft Braunkohlenplan
- > Beginn gemeinsame Umsiedlung gemäß Braunkohlenplan
Umsiedlung Mannheim zum 1. April 2012

Rahmenbedingungen aus dem Braunkohlenplan Umsiedlung Mannheim

Wer ist Umsiedler ?

„Personen, die zu Beginn des jeweiligen Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte ihren Lebensmittelpunkt in den Orten innerhalb der Sicherheitslinie des geplanten Tagebaus haben, gelten für das selbstgenutzte Anwesen als Umsiedler.“

Rahmenbedingungen - Ziele bei der Umsiedlung

Unverändert gilt:

- > Jedem Umsiedler soll die gemeinsame Umsiedlung als Angebot offen stehen.
- > Erhalt der Vermögenssubstanz der Umsiedler, dabei besonders zu berücksichtigen:
 - **Grundstück** und dessen Qualität (insbesondere Größe, Lage, Zuschnitt, bauliche Nutzbarkeit)
 - **Aufbauten** und deren Qualität (insbesondere Bauweise, Ausbaustandard, Alter, Erhaltungszustand, Zweckmäßigkeit)

Rahmenbedingungen- Regelungen zur Entschädigung

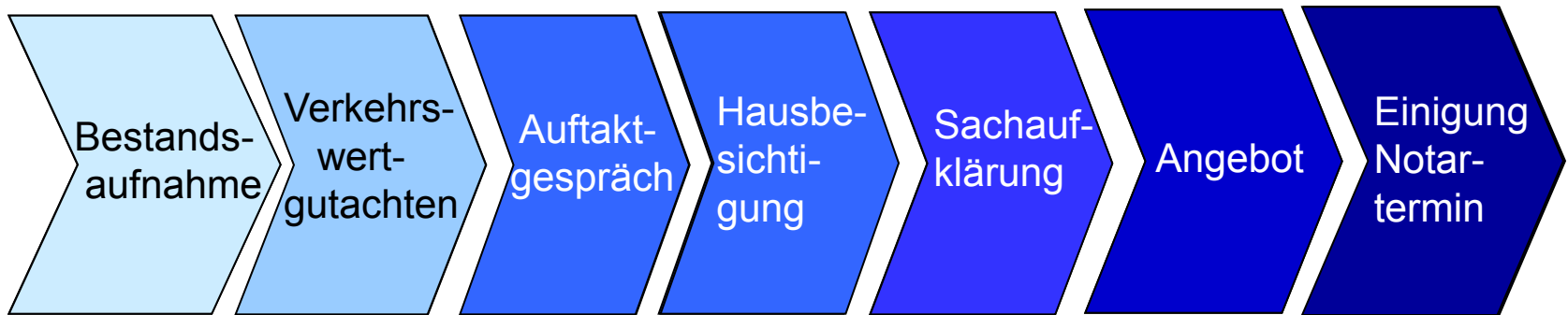
Grundlage: Braunkohlenplan Umsiedlung Mannheim

- > **Entschädigungserklärung** (=Transparenzerklärung EE 2004)
vom 03.02.2004: allgemeiner Rahmen für selbstgenutzte Anwesen
- > **Revierweite Regelung** vom 06.07.2010 (RR 2010)
Festlegungen zum Ablauf
Bodenbewertung (allgemein)
Mieterhandlungskonzept
Sonderfragen
Nebenentschädigungen
- > **Manheim-Erklärung** (ME 2010)
Bodenbewertung
besondere örtliche Belange



Zusammenstellung der Regelungen siehe **Lesehilfe**

Exkurs: Ablauf des Erwerbsprozesses



Dauer des Ankaufprozesses: etwa 10 bis 15 Monate

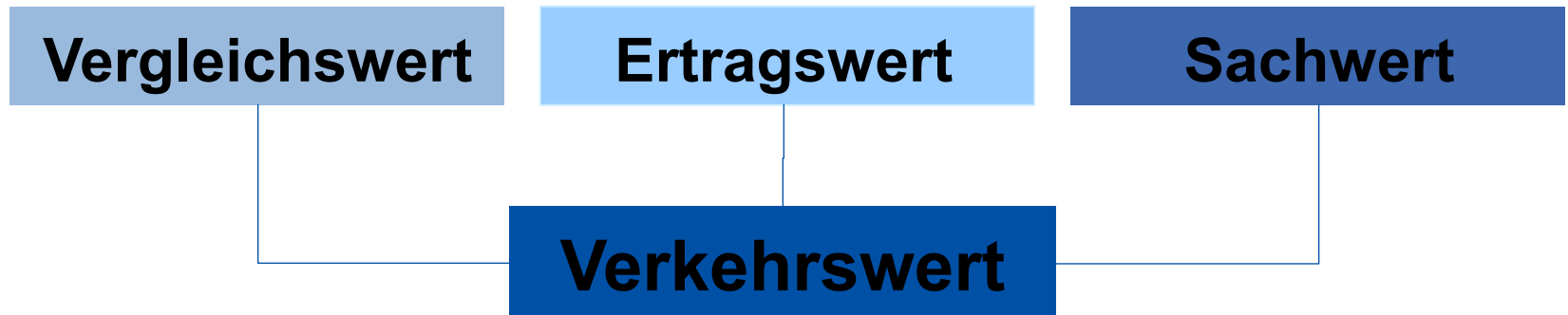
Entschädigungsverpflichtung für ein Anwesen ist gem. Bundesberggesetz der Verkehrswert in Geld

aus BBergG § 85, Abs. 2:

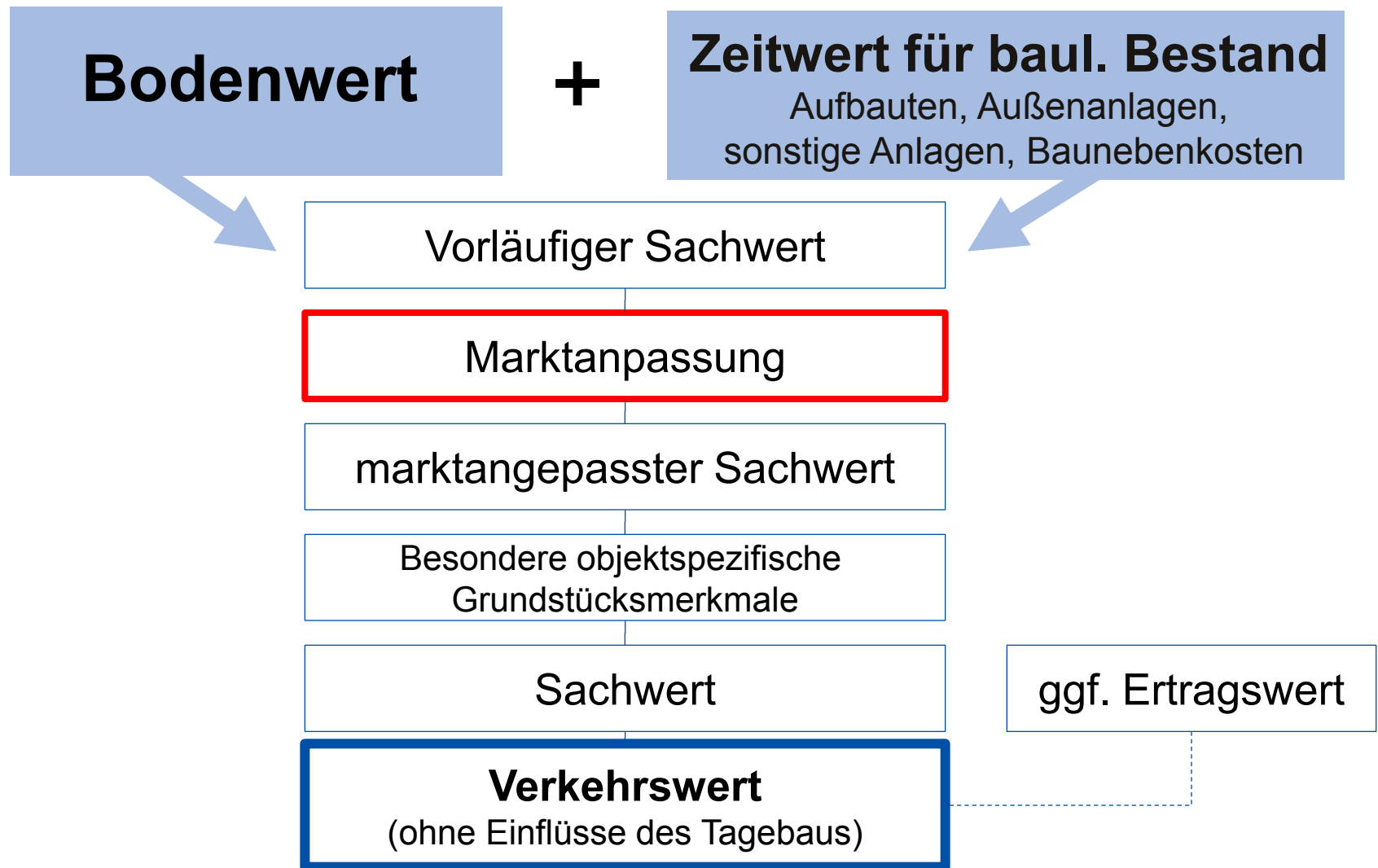
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Exkurs: Wertermittlungsverfahren

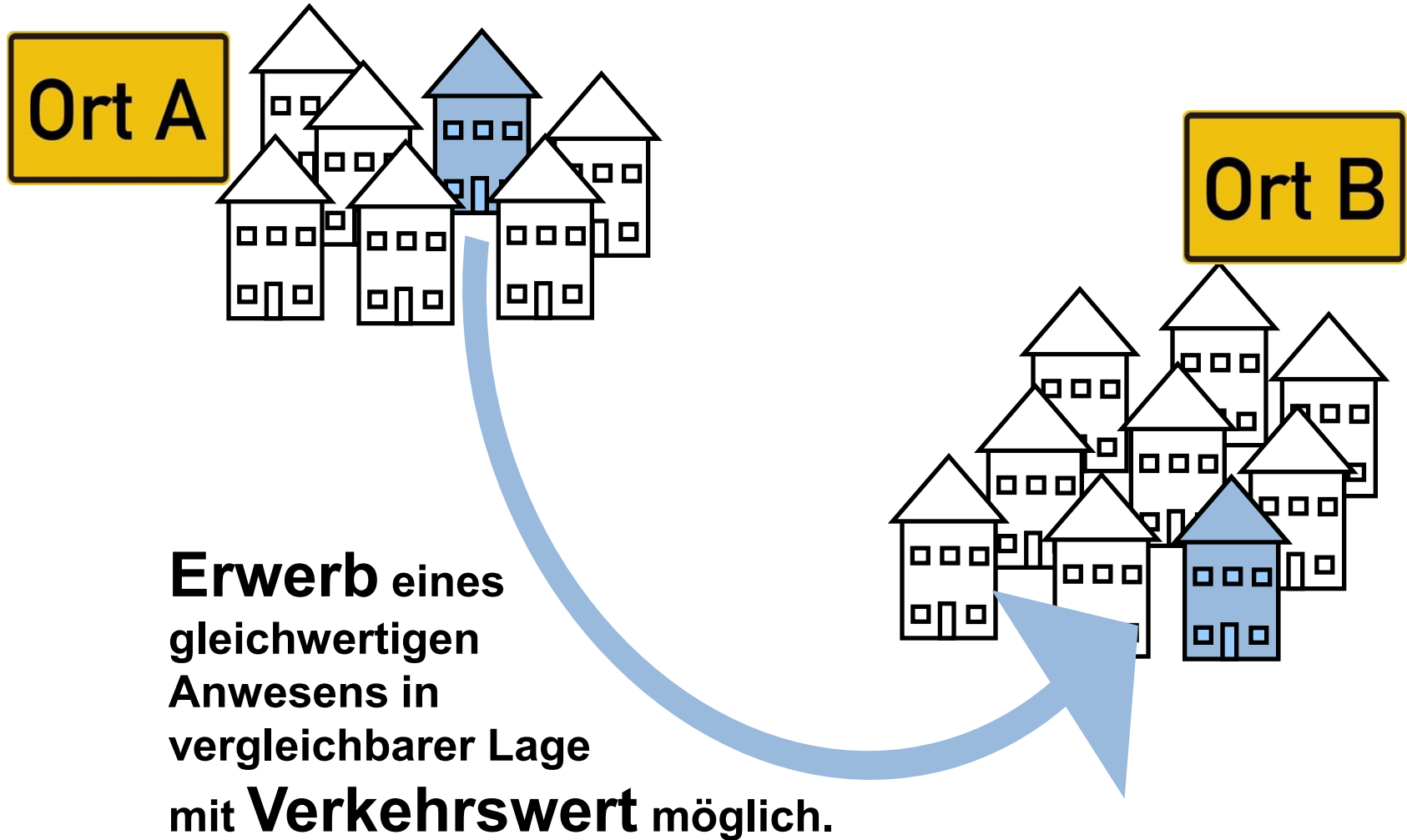
Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV 2010 (Immobilienwertermittlungsverordnung)



Exkurs: Sachwertverfahren nach ImmoWertV

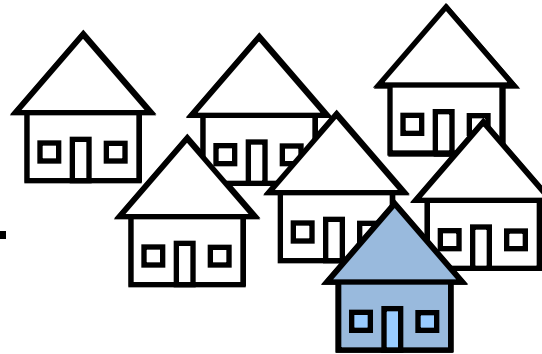


Verkehrswert



Angebot: gemeinsame Umsiedlung

Errichtung eines vergleichbaren Ersatzanwesens an Umsiedlungsstandort durch **Verkehrswert** in der Regel nicht möglich.



Manheim (alt)

Manheim (neu)
Umsiedlungsstandort

➔ Zusätzlich weitere Leistungen erforderlich

Übersicht Entschädigungsleistungen selbstgenutztes Wohnanwesen

Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken

1 Beispiel 1: Anwesen im alleinigen Eigentum und vollständig selbstgenutzt

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
gesetzliche Grundlage		
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüftem Gutachten
Zulagen*		
Differenz Verkehrswert / Sachwert	EE	einzelfallbezogen ¹⁾
Nichtabschreibung Baunebenkosten	EE	einzelfallbezogen ¹⁾
Bodenbewertung	ME, Kap. 1	einzelfallbezogen ¹⁾
Zufuhrz	ME, Kap. 6	gem. gesonderter Erfassung
Nebenentschädigungen		
Benutzungsänderungspauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 - 5.200 €
Umszugskosten	RR, Kap. 6.1	26 €/m ² Wohn ²⁾ oder Umzug durch RVE
Umszugspauschale für Erwachsene	RR, Kap. 6.1	300 € (Aufenthaltsraum ³⁾
auf Anlage bis zu 3 Sperrmüllcontainern	RR, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Di- und Remontelage Küche, etc.	RR, Kap. 6.1	einzelfallbezogen ¹⁾
Ummeldung Telefonanschluss	ME, Kap. 5	60 €/Wohnereinheit
Kostenfreibehaltung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grundsteuersteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	EE	einzelfallbezogen ¹⁾
Regelungen bei Errichtung		
Ersatzanwesen im Umsiedlungsstandort		
Manheim neu		
Zuschläge		
Grundstückbezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 4.3	5.000 - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 6.2	3.000 €
Erstattung auf Nachweis:		
1. Revisionsnachricht Niederschlagswasser	ME, Kap. 9	1.000 €
Konfliktparadeischer Ablaufaufwand	ME, Kap. 10	ggf. für Übergangszeitraum 3.000 €
Abszug für Ersatzgrundstück (s. Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen):		
Ersatzgrundstück	ME, Kap. 1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Erschädigung Hausanschlüsse	EE	Naturersatz (siehe Detailübersicht)
Oben/Wasser		

- Verkehrswert BBergG §85
- Zulagen EE 2004
- Nebenentschädigungen EE 2004 / RR 2010

Entschädigung für Altanwesen

Bei Teilnahme an gemeinsamer Umsiedlung:

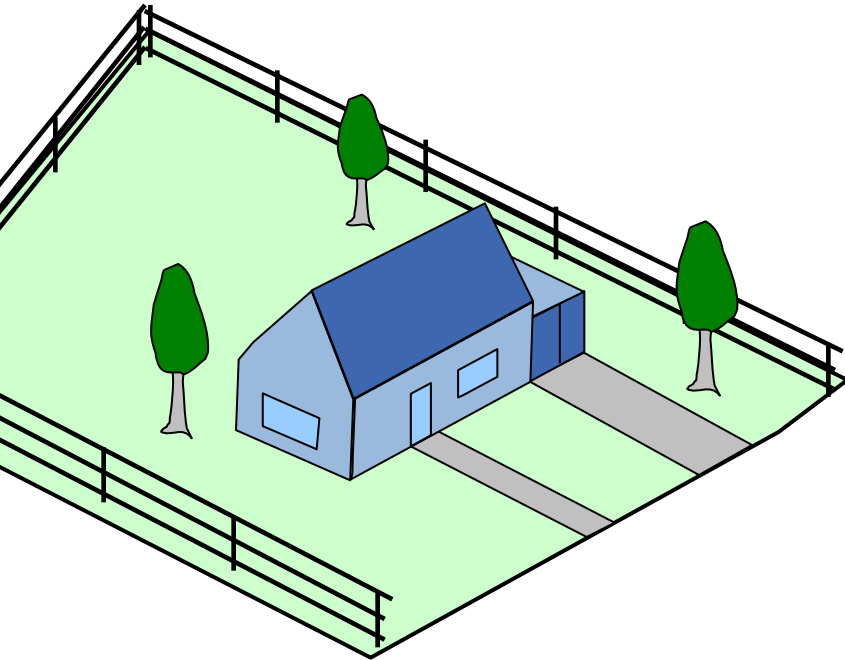
- Zuschläge RR 2010 / ME 2010
- Ersatzgrundstück EE 2004 / ME 2010
im wertgleichen Tausch

Herauszahlung bei Teilnahme



**Beispiel zur
Entschädigung:
selbstgenutztes
Wohnanwesen**

Entschädigung nach Transparenzerklärung und Revierweiter Regelung



Anwesen mit:
Einfamilienhaus, Baujahr 1969,
vollunterkellert, Garage.
mittlerer Ausstattungsstandard,
mittlere Instandhaltung
Grundstück: 476 m²
Wohnfläche: 108 m²

Verkehrswert 233.000,- €

Verkehrswert + ...

- Differenz Verkehrswert / Sachwert
für wirtschaftlich funktional genutzte Aufbauten
→ keine Marktanpassung
- Nichtabschreibung der Baunebenkosten
→ Honorare für Fachleute bezogen auf Altanwesen
- Bodenbewertung gem. ortsspezifischer Regelung
→ „Grundstückstausch“ / keine Marktanpassung
- Aufwuchs ausgelegt auf Neuanlage
→ „Wiederanlage“ des vorhandenen Gartens
- Vorzeitige Kaufpreisauszahlung
→ keine Zwischenfinanzierung erforderlich, evtl. Zinsgewinn

→ Rückgängigmachung
Marktanpassung

Übersicht der Leistungen - Auszug aus Lesehilfe

1

Beispiel 1: Anwesen im alleinigen Eigentum und vollständig selbstgenutzt

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
----------------------	--------	--------

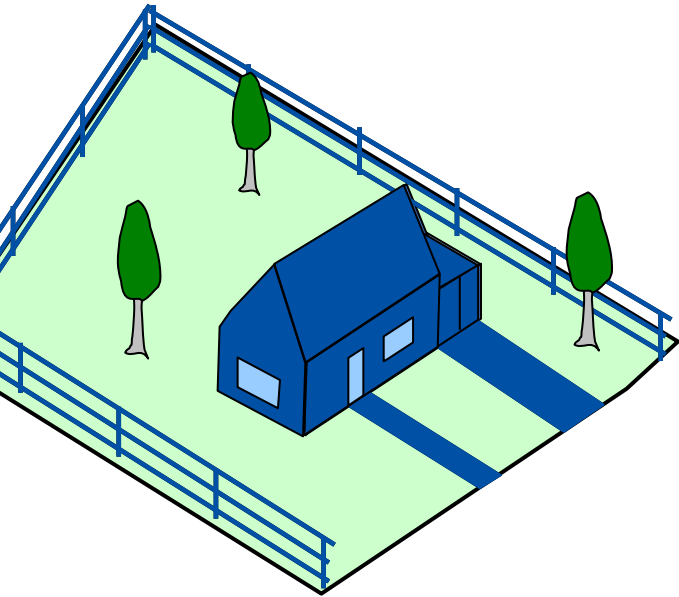
gesetzliche Grundlage

Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüftem Gutachten
--------------	-------------	--------------------------

Zulagen²

Differenz Verkehrswert / Sachwert	EE	einzelfallbezogen ¹
Nichtabschreibung Baunebenkosten	EE	einzelfallbezogen ¹
Bodenbewertung	ME, Kap. 1	einzelfallbezogen ¹
Aufwuchs	ME, Kap. 6	gem. gesonderter Erfassung

Rückgängigmachung Marktanpassung (nach ImmoWertV) = Differenz Verkehrswert / Sachwert (nach EE 2004 / WertV)



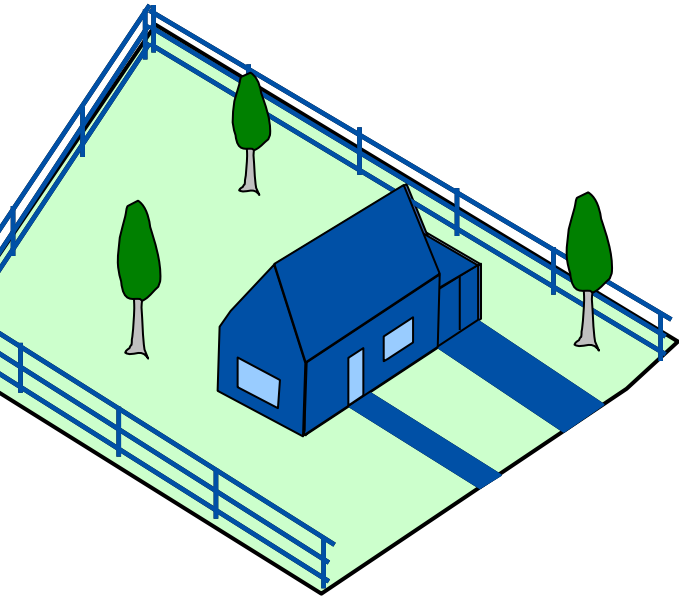
Keine Marktanpassung

für wirtschaftlich
funktional genutzte
Aufbauten und
Außenanlagen

Rückrechnung aus dem
Gutachten

Beispiel	
VW:	233.000,- €
Rückgängigmachung Marktanpassung	32.300,- €

Nichtabschreibung Baunebenkosten



Keine Abschreibung

bei Nebenkosten

(Planungskosten und
Gebühren)

bezogen auf Bau
Altanwesen ermittelt

Rückrechnung aus dem
Gutachten

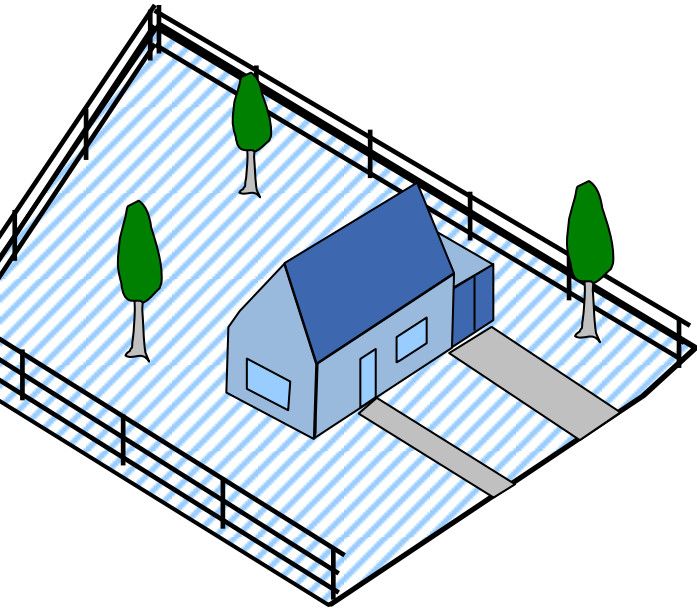
Beispiel

VW: 233.000,- €

Rückg. Marktanpassung
32.300,- €

Nichtabschreibung BNK
10.500,- €

Bodenbewertung gemäß Manheim Erklärung (Zulage Boden)



**keine Marktanpassung
für Grundstück**

bei gleichem Grundstück
keine Zuzahlung, keine
Herauszahlung

Rückrechnung aus dem
Gutachten

+

**besondere
Bodenbewertung**

Zonales Bodenwertmodell

Beispiel

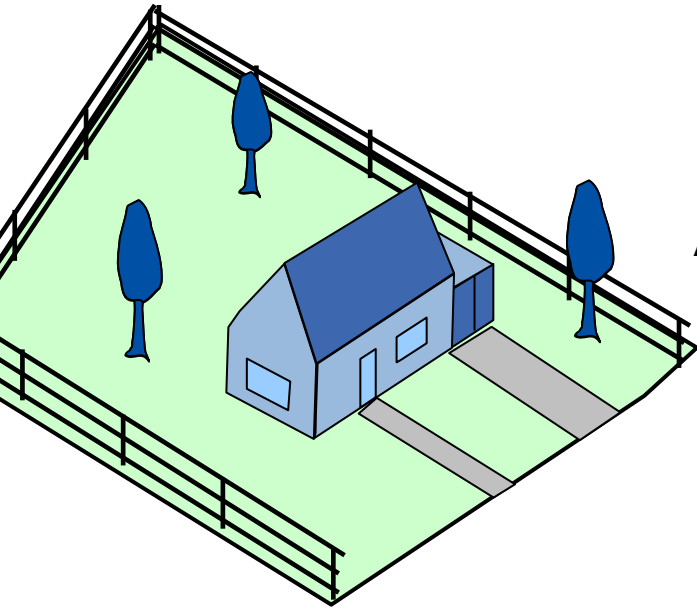
VW: 233.000,- €

Rückg. Marktanpassung
32.300,- €

Nichtabschreibung BNK
10.500,- €

**Zulage Boden
11.300,- €**

Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens gem. Mannheim Erklärung



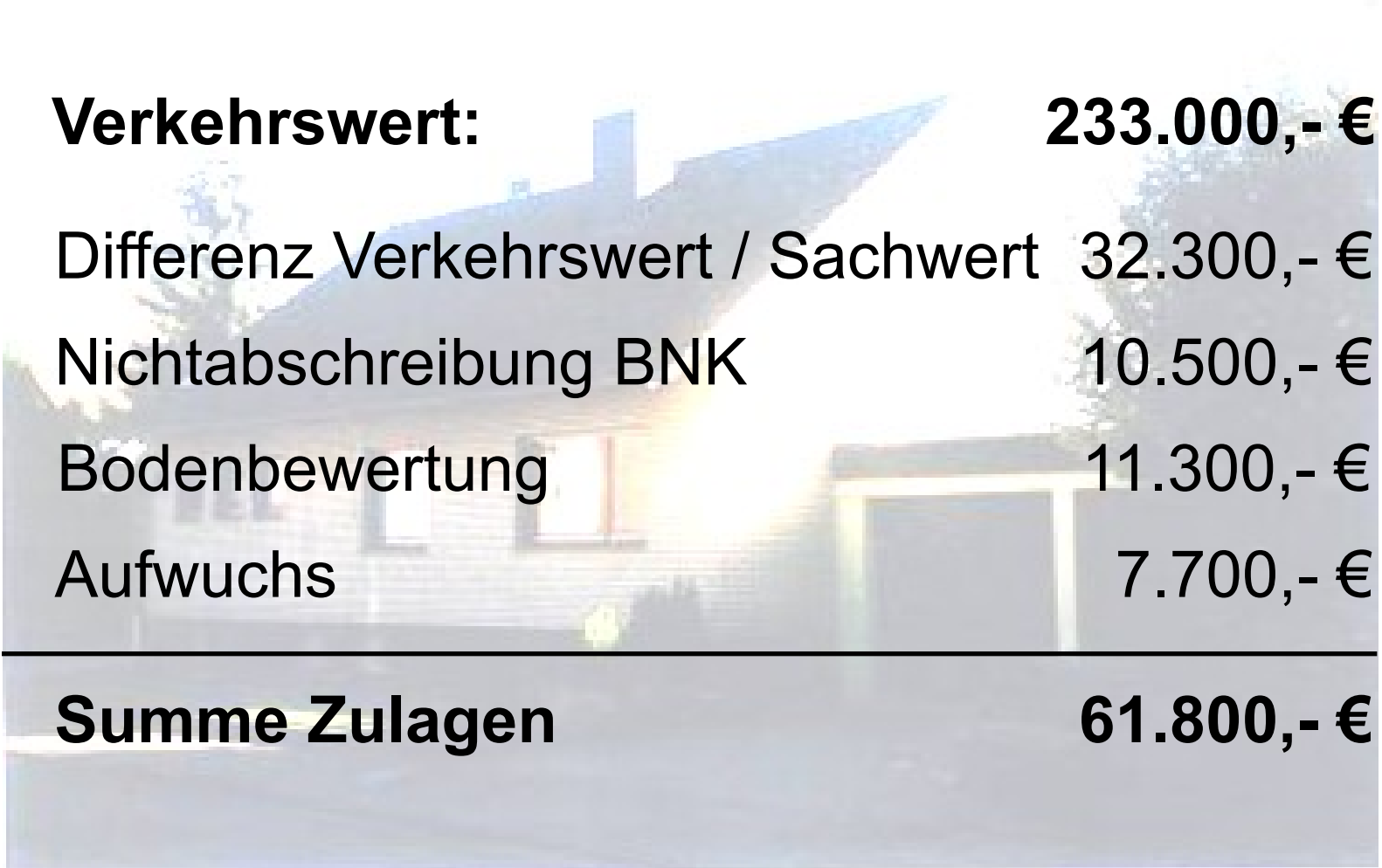
Kosten der **Anlage
des alten Gartens**
in handelsüblicher
Ausführung

Ggf. Anrechnung
Ansatz für Aufwuchs im
Verkehrswert

Örtliche
Aufwuchserfassung

Beispiel	
VW:	233.000,- €
Rückg. MAP	32.300,- €
Nichtabschreibung BNK	10.500,- €
Zulage Boden	11.300,- €
Aufwuchs	7.700,- €

Zusammenfassung Beispiel



Verkehrswert:	233.000,- €
Differenz Verkehrswert / Sachwert	32.300,- €
Nichtabschreibung BNK	10.500,- €
Bodenbewertung	11.300,- €
Aufwuchs	7.700,- €
Summe Zulagen	61.800,- €

Übersicht der Leistungen - Auszug aus Lesehilfe

1 Beispiel 1: Anwesen im alleinigen Eigentum und vollständig selbstgenutzt

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag	Beispiel:
			233.000,- €
			61.800,- €
Nebenentschädigungen			
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 - 5.200 €	
Umzugskosten	RR, Kap. 6.1	26 €/m ² Wfl. ³ oder Umzug durch RWE	
Umzugspauschale für Erschwernisse auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR, Kap. 6.1	300 € /Aufenthaltsraum ³ Bereitstellung inkl. Entsorgung	
De- und Remontage Küche, etc.	RR, Kap. 6.1	einzelfallbezogen	
Ummeldung Telefonanschluss	ME, Kap. 5	60 €/Wohneinheit	
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	EE	einzelfallbezogen	

Nebenentschädigungen

gem. Entschädigungserklärung und Revierweiter-Regelung

- > Beratungskostenpauschale
Abhängig von Gesamtentschädigungssumme (4.200 – 5.200 €)
- > Erstattung Umzugskosten
Naturalersatz oder Pauschale 26,- €/m² WFL
- > Umzugerschwerernisse
300 € / Aufenthaltsraum
- > Übernahme von Anpassungskosten eingepasster Möbel /
Einbauküche
- > Erstattung Neuanschluss Telefon (hier: kostenfreier
Glasfasernetzzugang)

Summe Nebenentschädigungen in Beispiel: **11.400,- €**

Übersicht der Leistungen - Auszug aus Lesehilfe

1 Beispiel 1: Anwesen im alleinigen Eigentum und vollständig selbstgenutzt

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag	Beispiel:
gesetzliche Grundlage			233.000,- €
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüftem Gutachten	
Zulagen²			61.800,- €
Differenz Verkehrswert / Sachwert	EE	einzelfallbezogen ¹	
Nichtabschreibung Baunebenkosten	EE	einzelfallbezogen ¹	
Bodenbewertung	ME, Kap. 1	einzelfallbezogen ¹	
Aufwuchs	ME, Kap. 6	gem. gesonderter Erfassung	
Nebenentschädigungen			11.400,- €
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 - 5.200 €	
Umzugskosten	RR, Kap. 6.1	26 €/m ² Wfl. ³ oder Umzug durch RWE	
Umzugspauschale für Erschwernisse auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR, Kap. 6.1	300 € /Aufenthaltsraum ³ Bereitstellung inkl. Entsorgung	
De- und Remontage Küche, etc.	RR, Kap. 6.1	einzelfallbezogen	
Ummeldung Telefonanschluss	ME, Kap. 5	60 €/Wohneinheit	
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	EE	einzelfallbezogen	

Übersicht der Leistungen

Auszug aus Lesehilfe

Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken

1 Beispiel 1: Anwesen im alleinigen Eigentum und vollständig selbstgenutzt

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
gesetzliche Grundlage		
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüftem Gutachten
Zulagen*		
Effizienz Verkehrswert / Sachwert	EE	einzelfallbezogen ¹⁾
Nichtabschreibung Baunebenkosten	EE	einzelfallbezogen ²⁾
Bodenbewertung	ME, Kap. 1	einzelfallbezogen ³⁾
Zufahrt	ME, Kap. 6	gem. gesonderter Entwertung
Nebensentwürfe		
Restwertpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 - 5.200 €
Umsatzkosten	RR, Kap. 6.1	26 €/m ² Vfl ⁴⁾ oder Umzug durch RWVE
Umsatzpauschale für Erschwerisse	RR, Kap. 6.1	300 € / Aufenthaltsraum ⁵⁾
auf Anlage bis zu 3 Sperrmülltonnen	RR, Kap. 6.1	Bereitstellung mit Entzug
De- und Remontage Küche, etc.	RR, Kap. 6.1	einzelfallbezogen
Ummeldung Telefonanschluss	ME, Kap. 5	60 €/Wohnheit
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort	EE	einzelfallbezogen
(Grundsteuersteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umsiedlungskosten)		
Regelungen bei Errichtung		
Ersatzanwesen im Umsiedlungsstandort		
Manheim-neu		
Zuschläge		
Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 4.3	5.000 - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 6.2	3.000 €
Erstattung auf Nachweis:		
2. Revisionsschacht Niederschlagswasser	ME, Kap. 8	1.000 €
Künftiger baulicher Mehraufwand	ME, Kap. 10	ggf. für Übergangszeitraum 3.000 €
Abzug für Ersatzgrundstück (s. Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	ME, Kap. 1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser	EE	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

Regelungen bei Errichtung

Ersatzanwesen im Umsiedlungsstandort
Manheim-neu

Quelle

Betrag

Beispiel:

Zuschläge

Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 4.3	5.000 - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 6.2	3.000 €
Erstattung auf Nachweis:		
2. Revisionsschacht Niederschlagswasser	ME, Kap. 8	1.000 €
Künftiger baulicher Mehraufwand	ME, Kap. 10	ggf. für Übergangszeitraum 3.000 €

Abzug für Ersatzgrundstück (s. Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)

Ersatzgrundstück	ME, Kap. 1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser	EE	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

Regelungen bei Teilnahme an gemeinsamer Umsiedlung gem. Revierweiter-Regelung und Manheim-Erklärung

Zuschläge:

- > Grundstücksbezogene Aufwandspauschale (5.000 – 10.000,- €)
- > Neubaubezogene Aufwandspauschale (3.000,- €)

Erstattung auf Nachweis:

- > 2. Revisionsschacht für Niederschlagswasser (1.000,- €)

Summe Zuschläge in Beispiel: **9.000,- €**

- > *Künftiger baulicher Mehraufwand EnEV (3.000,- €) ggf. für Übergangszeitraum (siehe Regelung ME)*

Ersatzgrundstück:

- > Kaufpreisermittlung zur Sicherung wertgleicher Grundstückstausch
- > Neuwertige zeitgemäße Infrastruktur: Hausanschlüsse Strom und Wasser als Naturalersatz zur Verrechnung mit Entschädigung

Übersicht der Leistungen

Auszug aus Lesehilfe

Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken

1 Beispiel 1: Anwesen im alleinigen Eigentum und vollständig selbstgenutzt

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
gesetzliche Grundlage		
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüftem Gutachten
Zulagen*		
Effizienz Verkehrswert / Sachwert	EE	einzelfallbezogen ¹⁾
Nichtabschreibung Baunebenkosten	EE	einzelfallbezogen ²⁾
Bodenbewertung	ME, Kap. 1	einzelfallbezogen ³⁾
Zufahrt	ME, Kap. 6	gem. gesonderter Entwertung
Nebensentwädigungen		
Restwertpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 - 5.200 €
Umsatzkosten	RR, Kap. 6.1	26 €/m ² Vfl ⁴⁾ oder Umzug durch RWVE
Umsatzpauschale für Erschwerisse	RR, Kap. 6.1	300 € / Aufenthaltsraum ⁵⁾
auf Anlage bis zu 3 Sperrmülltonnen	RR, Kap. 6.1	Bereitstellung mit Einzugsgang
De- und Remontage Küche, etc.	RR, Kap. 6.1	einzelfallbezogen
Ummeldung Telefonanschluss	ME, Kap. 5	60 €/Wohnheit
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort	EE	einzelfallbezogen
<small>(Grundsteuersteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umsiedlungskosten)</small>		
Regelungen bei Errichtung Ersatzanwesens im Umsiedlungsstandort		
Manheim-neu		
Zuschläge		
Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 4.3	5.000 - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 6.2	3.000 €
Erstattung auf Nachweis:		
2. Revisionsschacht Niederschlagswasser	ME, Kap. 8	1.000 €
Künftiger baulicher Mehraufwand	ME, Kap. 10	ggf. für Übergangszeitraum 3.000 €
Abzug für Ersatzgrundstück (s. Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	ME, Kap. 1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser	EE	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

Regelungen bei Errichtung

Ersatzanwesen im Umsiedlungsstandort
Manheim-neu

Quelle

Betrag

Beispiel:

Zuschläge

Grundstücksbezogene Aufwandspauschale RR, Kap. 4.3 5.000 - 10.000 €

Neubaubezogene Aufwandspauschale RR, Kap. 6.2 3.000 €

Erstattung auf Nachweis:

2. Revisionsschacht Niederschlagswasser ME, Kap. 8 1.000 €

Künftiger baulicher Mehraufwand ME, Kap. 10 ggf. für Übergangszeitraum 3.000 €

9.000,- €

3.000,- €

Abzug für Ersatzgrundstück (s. Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)

Ersatzgrundstück ME, Kap. 1 Kaufpreis einzelfallbezogen

Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser EE Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

./. indiv.
Kaufpreis

Zusammenfassung Beispiel 2011

selbstgenutztes Einfamilienhaus

Verkehrswert: 233.000,- €

Zulagen: 61.800,- €

Nebenentschädigungen: 11.400,- €

Entschädigung: 306.200,- €

Zuschläge bei Teilnahme: 9.000,- €

Ggf. künftiger baul. Mehraufwand EnEV 3.000,- €

Summe: 318.200,- €

Zusätzliche Leistungen am Ersatzgrundstück im Umsiedlungsort

→ Bei Neubau stehen 306.800,- € zur Verfügung
(für Grundstück, Gebäude und Außenanlagen)

Vergleich: Beispiel 2007: 284.400,- €

Finanzierungshilfen

Reicht im Einzelfall die Entschädigung nicht aus, das notwendige Bauvorhaben zu realisieren (Finanzierungslücke), so bietet RWE Power bei Vorliegen der geltenden Voraussetzungen Hilfen zum Neubau an, die auf den Einzelfall abgestimmt werden.

Die Prüfung erfolgt in folgender Abstufung:

- Verlorener Zuschuss
- Zinslose Darlehen
- Zinsgünstige Darlehen
(Abhängigkeit zum marktüblichen Zinssatz)

> 850 Erwerbe seit März 2005 auf Basis der Entschädigungserklärung (Tagebau Garzweiler und Inden)

→ In weniger als 1 % aller Fälle waren Finanzierungshilfe notwendig.



Übersicht

Leistungen bei

Mietwohnungsbau

und für

Mieter

Basis: Revierweite Regelung

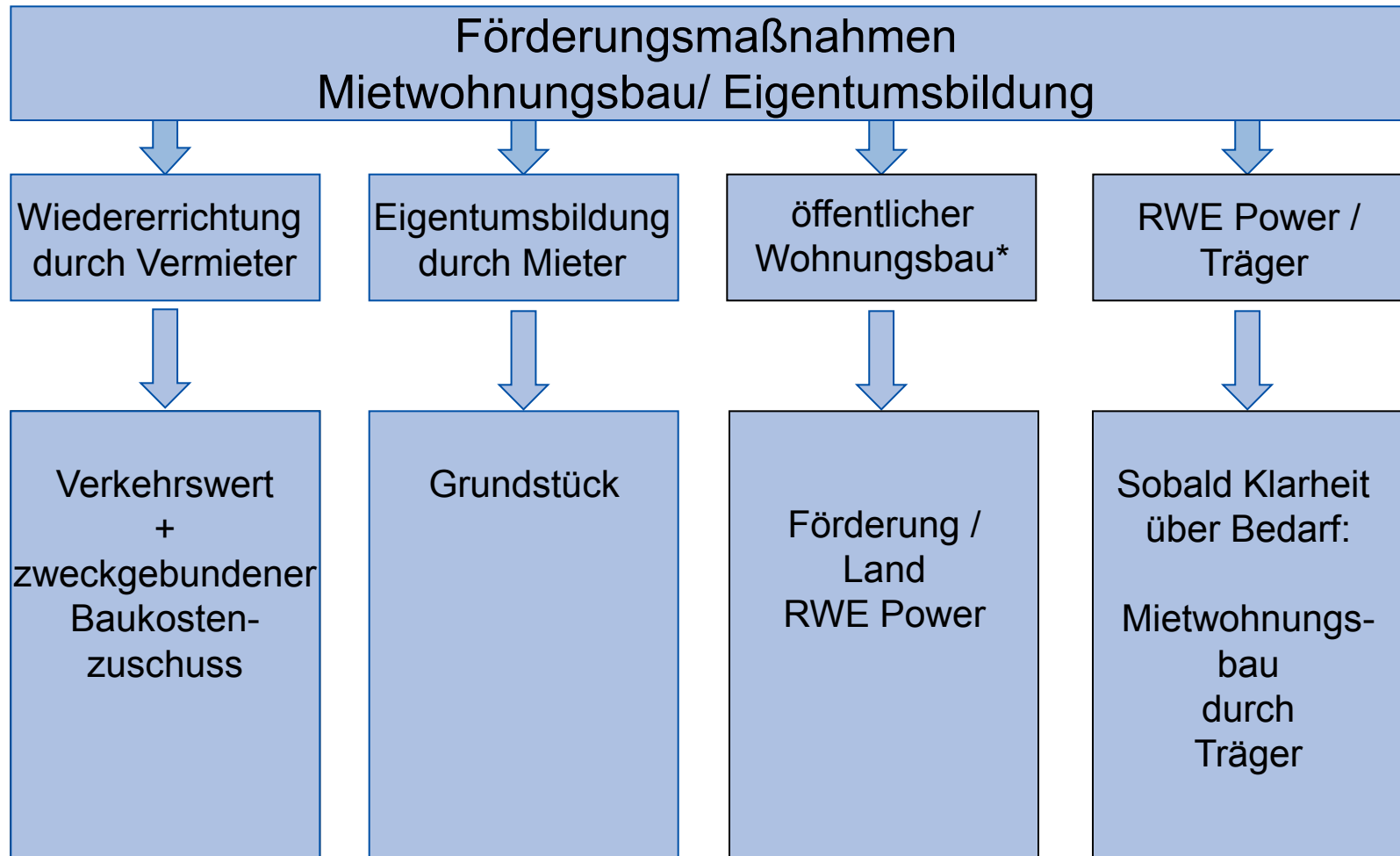
Mieterhandlungskonzept

Ausgangslage und Ziele

- Ziel:** Größtmögliche Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung. Beteiligung der Mieter ist dabei wesentliches Element einer sozialverträglichen Umsiedlung.
- > Bestehende Besitzverhältnisse (Vermieter / Mieter) sowie deren Fortentwicklungsmöglichkeiten sollen auf Wunsch beibehalten werden.
 - > Mietern sollen am Umsiedlungsstandort Mietwohnungen in bedarfsgerechtem Umfang und zu akzeptablen Preisen angeboten werden.

Mieterhandlungskonzept gem. Revierweiter Regelung

Erstellung von Mietwohnraum in 4 Säulen



*kein Rückfluss öffentlicher Mittel erwartet

Übersicht der Leistungen - Auszug aus Lesehilfe

2

Beispiel 2: Anwesen im alleinigen Eigentum und vollständig vermietet

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
gesetzliche Grundlage		
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüftem Gutachten

Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 - 5.200 €
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	EE	einzelfallbezogen

weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR, Kap. 3.5

Regelungen bei Errichtung Ersatzanwesens im Umsiedlungsstandort Manheim-neu ¹	Quelle	Betrag

Zuschläge		
Erstattung auf Nachweis:		
2. Revisionschacht Niederschlagswasser	ME, Kap. 8	1.000 €
<i>Künftiger baulicher Mehraufwand</i>	<i>ME, Kap. 10</i>	<i>ggf. für Übergangszeitraum 3.000 €</i>

Abzug für Ersatzgrundstück (s. Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	ME, Kap. 1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser	EE	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten		
Baukostenzuschuss	RR, Kap. 3 + ME, Kap. 4	560 €/m ² erstellter Wohnfläche ²

Leistungen für Mieter

6

Beispiel 6: Mieter in Mannheim-alt

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 3.5	350 €/Wohneinheit
Umzugskosten	RR, Kap. 3.5	26 €/m ² Wfl. oder Umzug durch RWE
Erschwernispauschale	RR, Kap. 3.5	26 €/m ² Wfl.
auf Anfrage ein Sperrmüllcontainer	RR, Kap. 3.5	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Umbau der Anbauküche, etc.	RR, Kap. 3.5	einzelfallbezogen
Ummeldung Telefonanschluss	ME, Kap. 5	60 €/Wohneinheit

Bürgerinformationsveranstaltungen für
interessierte Mieter & Vermieter

Herbst 2011

Gesonderte Einladungen folgen

In Eigener Sache:

Beratungsangebot:

> Offene Sprechstunde

Freitags, 14.00 – 17.00 Uhr
Sonnenblumenstraße 30

Beratungsbüro

RWE
RWE Power AG

Stadt Kerpen



Kontakt:

RWE Power – Herr Reinhardt – 0221 480 22603

Stadt Kerpen – Herr Rehschuh – 02237 58 433

Ihre Fragen?

VOR**RWEG** GEHEN

Weiterführende Informationen

Backup zu Seite 9: rechtliche Grundlage

§§ 84 - 86 Bundesberggesetz vom 13.08.80

- § 84 Entschädigungsgrundsätze
 - Entschädigung für **Rechtsverlust** und andere **Vermögensnachteile**
 - **Entschädigung in Geld**

- § 85 Entschädigung für Rechtsverlust nach dem **Verkehrswert**

- § 86 Entschädigung für andere Vermögensnachteile

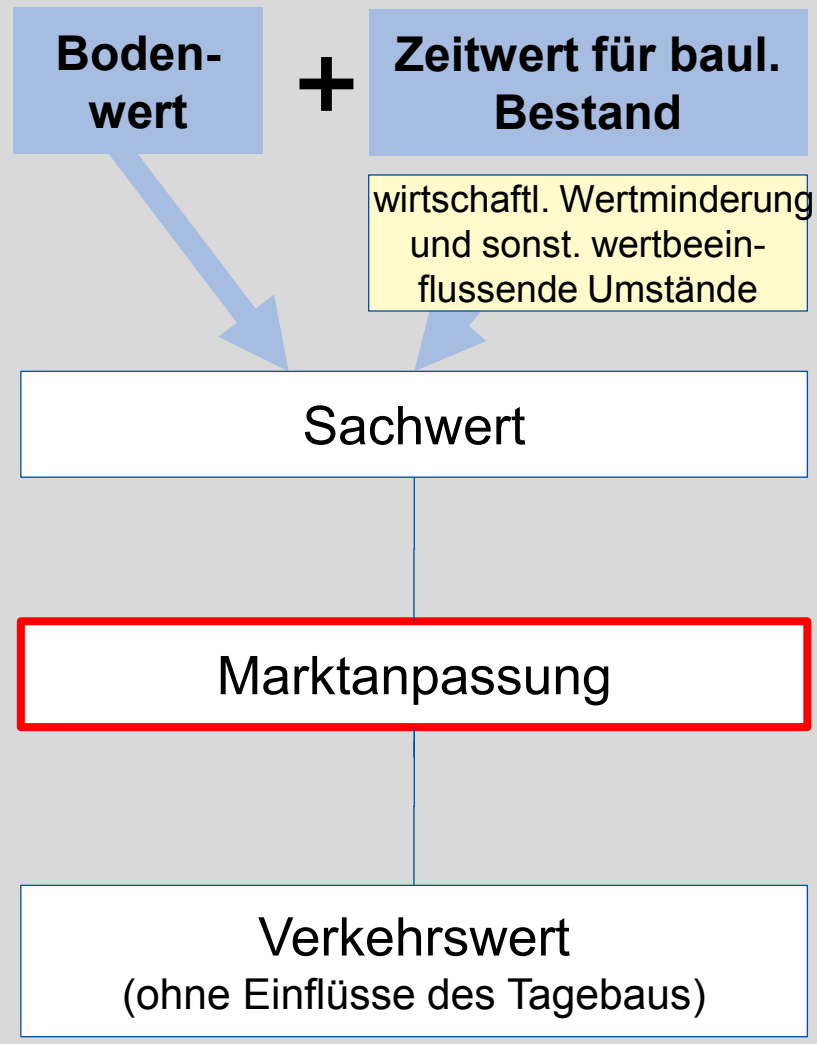
Backup zu Seite 11 / Seite 17

Exkurs: zur Veränderung Wertermittlung - Sachwertverfahren

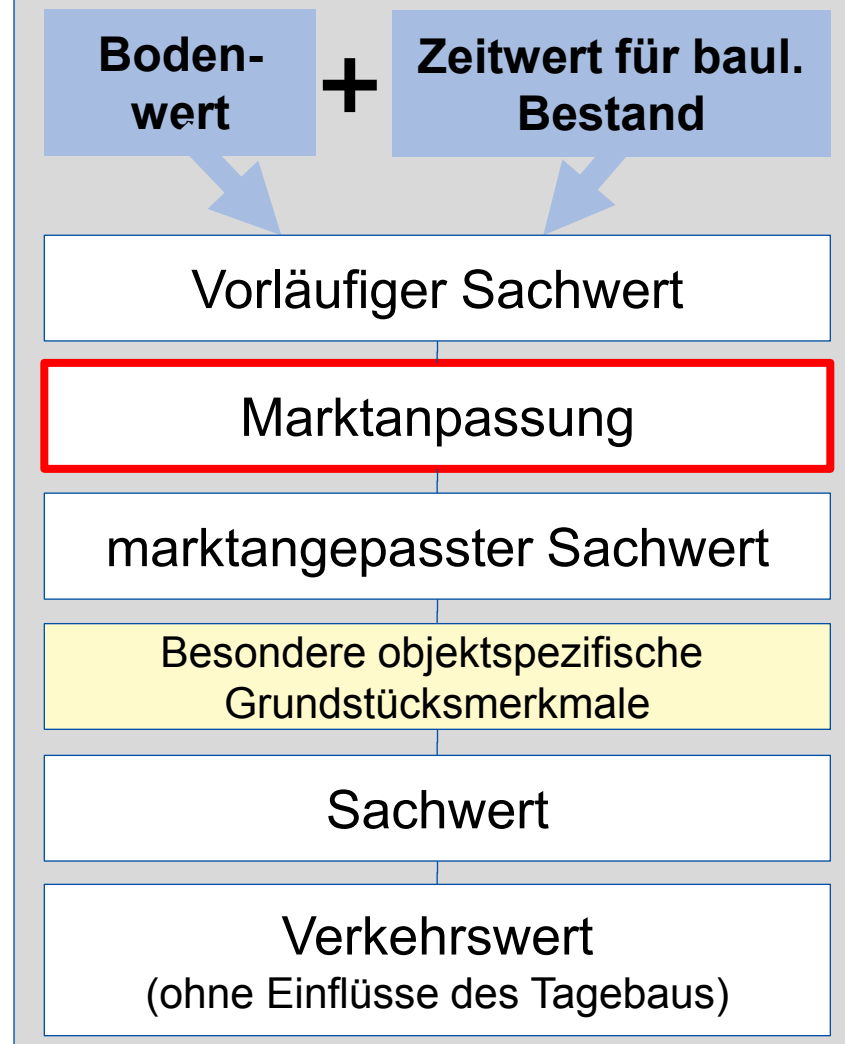
- > Entschädigungserklärung 2004
basiert auf **WertV** (Wertermittlungsverordnung des Bundes von 1997)
seit 1.7.2010 gilt **ImmoWertV**
- > Für Herleitung der Zulage wichtiger **Sachwert** hat eine **neue Bedeutung**
Der **Sachwert** ermittelt sich heute **nach der Marktanpassung**.
- > Für die Zulagenermittlung erfolgt künftig die **Rückgängigmachung der Marktanpassung**
(gleicher Wert wie zuvor Differenz Verkehrswert Sachwert)

An der Höhe der Zulage ändert sich nichts.

WertV



ImmoWertV



Backup zu Seite 21

Zonales Bodenwertmodell gem. Mannheim-Erklärung

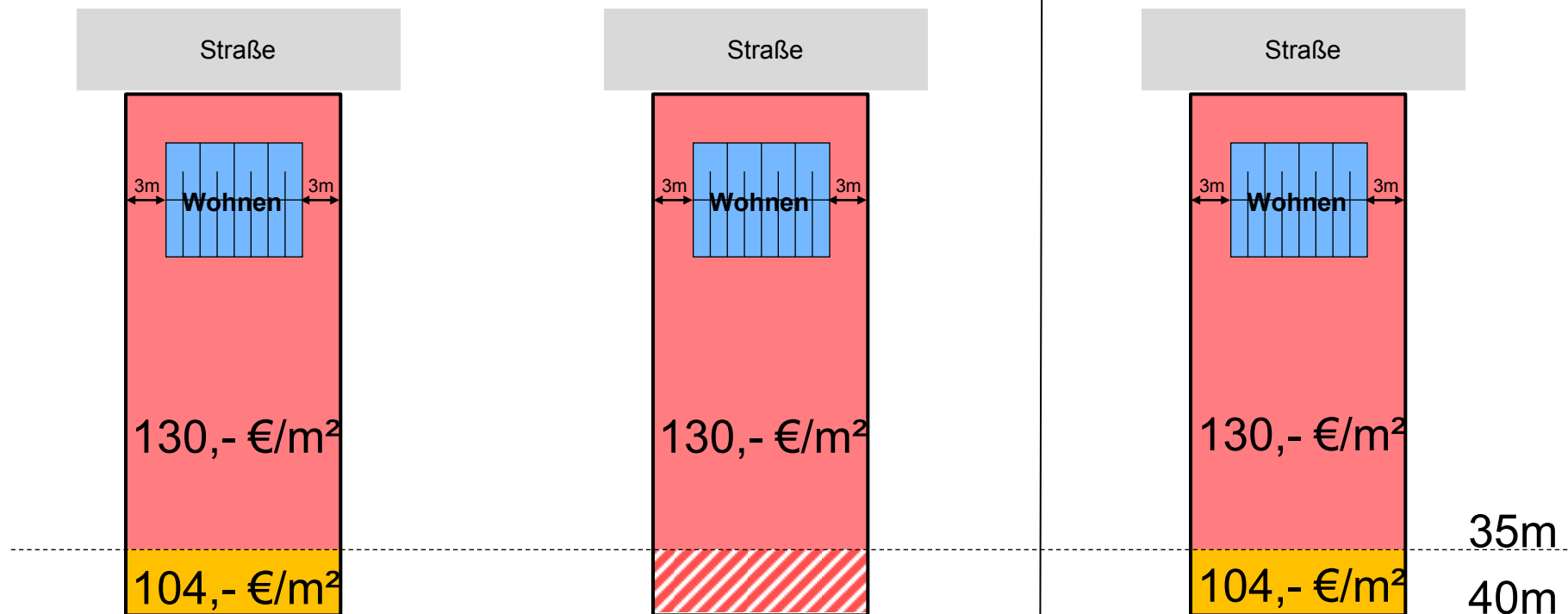
Wertgleicher Grundstückstausch + besondere Bodenbewertung

Beispiel für ein Wohnanwesen – offene Bebauung

**Bewertung im Altort
(Zonale BW-Modell)**

Zulage RWE Power

**Bewertung in
Mannheim-neu**



alter Ort

neuer Ort

Backup zu Seite 22

Aufnahme Aufwuchs

- > Aufnahme des Aufwuchs erfolgt durch einen Fachmann im Auftrag von RWE
- > Erfassung Aufwuchs vor Ort auf Basis festgelegter Kategorien und Messgrößen [Stück / m² / lfd m] gem. Manheim-Erklärung
- > Versand an Umsiedler durch RWE Power mit Begleitbrief
- > Nachvollziehbare Berechnung der Zulage bei Angebotsabgabe



Backup zu Seite 22

Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens

Gem. Mannheim-Erklärung

Kategorie	handelsübliche Größe	EP inkl. Pflege	Pflanzkosten	Kosten	Ermittlung der Zulage Aufwuchs
Laubbäume (solitär)	14 / 16	315,00 €	112,84 €	428 €/Stück	Anzahl x Kosten
Nadelbäume (solitär)	125 - 150	130,00 €	46,16 €	177 €/Stück	Anzahl x Kosten
Obstbäume (solitär)	125 - 150	130,00 €	46,16 €	177 €/Stück	Anzahl x Kosten
Laubholzhecken > 1m	125 - 150	55,00 €	20,52 €	76 €/lfm	Anzahl x Kosten
Nadelholzhecken > 1 m	125 - 150	134,00 €	47,19 €	182 €/ lfm	Anzahl x Kosten
Hecken ≤ 1 m	60 - 80	70,00 €	25,65 €	96 €/ lfm	Anzahl x Kosten
Sträucher > 1,5 m	100 - 125	48,00 €	17,44 €	66 €/ Stück	Anzahl x Kosten
Sträucher ≤ 1,5 m	60 - 80	33,00 €	12,31 €	46 €/ Stück	Anzahl x Kosten
Stauden, Bodendecker, Kletterpflanzen		12,00 €	4,62 €	17 €/m²	Anzahl x Kosten
Rosen		6,30 €	2,26 €	9 €/Stück	Anzahl x Kosten
Rasen				5,00 €/m²	Anzahl x Kosten

Backup zu Seite 28

Transparenzerklärung

„Bezogen auf die Substanz am alten Ort wird mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den Zulagen erreicht, dass die Umsiedler ein der Struktur des Altanwesens **vergleichbares Anwesen** – evtl. mit einer zumutbaren **Eigenbeteiligung** – errichten können. Eine Eigenbeteiligung ist in sofern zumutbar, als für den Umsiedler bei Errichtung eines Neubaus künftig **geringere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten** anfallen, ihm Renovierungen und Modernisierungsaufwendungen erspart bleiben und eine **standardbedingte Wertverbesserung** eintritt.“

Backup zu Teil 3 –Mieterhandlungskonzept Ertragswertverfahren nach ImmoWertV

i.d.R. für Mehrfamilienwohnhäuser, Geschäftsanwesen, gemischt genutzte Anwesen

- > **Miet- / Pachteinnahmen** pro Jahr (nachhaltig erzielbar)
- > Abzug von **Bewirtschaftungskosten** (Instandhaltungs-, Betriebs-, Verwaltungskosten sowie Mietausfallwagnis) und Anteil Bodennutzung
- > **Hochrechnung** der Erträge auf verbleibende **Nutzungsdauer** des Gebäudes
- > **Bodenwert**
- > Ergebnis **Ertragswert** – Übergang zu **Verkehrswert**

Backup zu Teil 3 –Mieterhandlungskonzept

Mieterhandlungskonzept – Säule 1

- > frühzeitige Klärung bestehender Mieter-/ Vermieter-Beziehungen und konkrete Erfassung des Bedarfs in Grundstücksvormerkung
Aufbereitung in Mieterbörse
- > Erwerb der Mietanwesen zum Verkehrswert
- > Vermieter am alten Ort erhalten zur Förderung für Erstellung von Mietwohnraum für Umsiedlermieter ausgerichtet auf zeitgemäßen Mietwohnungsbau
560 €/m² WFL neu, max. WFL alt
 1. Phase: vorrangiger Übertrag bestehender Mieter-Vermieter-Beziehungen
 2. Phase: Erfassung nicht versorgter Mieter und Öffnung für sonstige Vermieterangebote
- > frühzeitige Sicherstellung erster Mietwohnraumangebote
- > Fester Ansprechpartner für Mieter/Vermieter bei RWE

Backup zu Teil 3 –Mieterhandlungskonzept

Beispiel Miethaus

Annahmen:

3 Wohnungen à 50m², WFL gesamt = 150m²

Alle Mietwohnungen werden am neuen Standort wiedererrichtet

Verkehrswert: **185.000,- €**

Nebenentschädigungen (BK-Pauschale) 4.200,- €

Kaufpreis: **189.200,- €**

- > Zuschläge bei Teilnahme (R-schacht): 1.000,- €
- > Zusätzliche Leistungen bei Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort

- > Baukostenzuschuss 560,- €/m² WFL
3 x 50m² x 560 €/m² = **84.000,- €**
RWE erstattet Ust. nach Rechnungsstellung

Backup zu Teil 3 –Mieterhandlungskonzept

Beispiel Miethaus

Annahmen Neubau:

Baukostenzuschuss: **84.000,- €**

nach Prüfung: Schreiben von RWE Power als Auszahlungsgrundlage:

Rechnungsstellung / Gutschrift*:

80% des BKZ: 67.200,- €

Ust. (19%) 12.768,- €

Zzgl. 20% Ust-frei: 16.800,- €

Summe: 96.768,- €

ggf. Verrechnung mit Kaufpreisminderung Ersatzgrundstück erforderlich

Hinweis:

Rechnungsstellung gemäß Schreiben Umsiedlungsbeauftragte des Landes vom 15.02.2011 und Schreiben des Finanzministeriums vom 11.02.2011. Der zugrundegelegte Erlass des FinMin beinhaltet ausschließlich eine interne Rechtsauffassung der Finanzverwaltung NRW. Es besteht keine Rechtsbindung für von diesem Erlass betroffene Umsiedler.

Backup zu Folie 36

Beratungsangebote:

Gutachtensüberprüfung:

- > Stellungnahme Sachverständiger
- > Einschätzung Kreisgutachterausschuss Rhein-Erft-Kreis



Kaufpreisangebot:

Sachgerechte Anwendung Revierweite Regelung / Mannheim-Erklärung

- > Anrufungsstelle – Vorsitz: Bezirksregierung Köln

Neutrale Beratung im Auftrag Bezirksregierung Köln (kostenfrei):

- > Land NRW - Herr Winter

