

# Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier

Stand 06.07.2010

## Präambel

### 1. Definitionen

- 1.1 Gemeinsame Umsiedlung
- 1.2 Umsiedler
- 1.3 Geltungsbereiche

### 2. Konzept zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

- 2.1 Bestandsaufnahme
- 2.2 Wertermittlung
  - 2.2.1 Ortsumfassende Bewertungsansätze
  - 2.2.2 Wertermittlung der Einzelanwesen
- 2.3 Auftaktgespräch und Besichtigung des Anwesens durch RWE Power
- 2.4 Gutachtenüberprüfung
- 2.5 Sachaufklärung und Angebot
- 2.6 Fristen
- 2.7 Überprüfung des Angebotes
- 2.8 Ermittlung Finanzierungshilfen
- 2.9 Notarvertrag
- 2.10 Modalitäten der Kaufpreiszahlung

### 3. Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept)

- 3.1 Ausgangslage und Ziele
- 3.2 Abläufe zur Mieterversorgung (Mieterbörse/Information)
- 3.3 Erstellung von Mietwohnraum
- 3.4. Erwerb der Mietanwesen
  - 3.4.1 Bestandsaufnahme und Wertermittlung
  - 3.4.2 Modalitäten der Kaufpreiszahlung
  - 3.4.3 Baukostenzuschuss
- 3.5 Leistungen für Mieter (Räumungserklärung und Entschädigung)

CC.  
By 1

#### **4. Bodenbewertung**

- 4.1 Grundsätze zu Kauf und Verkauf von Grundstücken
- 4.2 Bodenbewertung am alten Ort (Umsiedlungsort)
  - 4.2.1 Amtliche Bodenwerte als Bewertungsgrundlage
  - 4.2.2 Entschädigungspraxis
- 4.3 Bodenbewertung am Umsiedlungsstandort
- 4.4 Zukaufregelungen

#### **5. Information und Beratung**

- 5.1 Neutrale Beratung
- 5.2 Beratungskostenpauschalen

#### **6. Ergänzende Regelungen**

- 6.1 Umzugskosten
- 6.2 Aufwandspauschale
- 6.3 Zulage Aufwuchs
- 6.4 Eigentumswechsel während der Umsiedlung durch Erbe



## Präambel

Im Rahmen der Braunkohlenplanverfahren Umsiedlung Immerath, Lützerath und Pesch sowie Borschemich hat die RWE Power AG die Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 abgegeben. Ziel war eine transparente Entschädigungsermittlung, die den Umsiedler auf der Basis eines Verkehrswertgutachtens mit definierten Zulagen, Nebenentschädigungen und Naturalleistungen am Ersatzgrundstück im Umsiedlungsstandort grundsätzlich in die Lage versetzt, seinen Entschädigungsanspruch zu ermitteln. Auf dieser Grundlage wurden von der RWE Power AG in den laufenden Umsiedlungen Pier, Immerath, Lützerath und Pesch sowie Borschemich 830 Anwesen erworben.

Mit den laufenden Braunkohlenplanverfahren für die Umsiedlungen Manheim und Morschenich sowie dem anstehenden 2. Umsiedlungsabschnitt im Stadtgebiet Erkelenz steht die Umsiedlung von weiteren mehr als 1000 Anwesen an. Darüber hinaus sind im Braunkohlenplanverfahren Umsiedlung Manheim Anregungen zur Entschädigung vorgebracht worden.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung einer angemessenen und nachvollziehbaren Entschädigung sowie der Gleichbehandlung der Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier hat die Bezirksregierung mit Blick auf die Zahl der künftig revierweit betroffenen Menschen eine Überprüfung der Entschädigungspraxis in Verbindung mit der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 eingefordert.

In diesen Prozess wurden die von Umsiedlungen betroffenen Kommunen (Städte Erkelenz und Kerpen sowie Gemeinden Merzenich und Inden) sowie die Umsiedlungsbeauftragte des Landes Nordrhein-Westfalen mit ihren Erfahrungen und Anregungen eingebunden; auf dieser Grundlage wird unter Wägung der eingebrachten Aspekte folgendes Ergebnis festgehalten:

- Die Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 hat sich grundsätzlich bewährt und die daraus resultierende Entschädigung ist ausreichend, um unter Erhalt der Vermögenssubstanz eine der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesen zu errichten. 830 Anwesen wurden auf dieser Grundlage revierweit erworben; lediglich in 6 Fällen waren zur Errichtung des Ersatzanwesens Finanzierungshilfen von RWE Power erforderlich.
- In Einzelfragen aus den Bereichen Bodenbewertung, Ablauf des Erwerbsprozesses, Entschädigung und Beratung sowie zum Mieterhandlungskonzept wurde Verbesserungsbedarf herausgearbeitet.
- Der überwiegende Teil der Themen hat für alle Umsiedlungen im Revier Gültigkeit und soll daher in einer revierweiten Regelung zusammengefasst werden. Die Revierweite Regelung und die bestehende Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 werden durch ortsspezifische Regelungen inhaltlich ergänzt,

die die Besonderheiten der jeweiligen Umsiedlung aufgreifen und zwischen der betroffenen Kommune und RWE Power vereinbart werden.

- Die Revierweite Regelung orientiert sich im Aufbau an der Beschreibung des Umsiedlungsprozesses, um den betroffenen Menschen die Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit zu erleichtern.

Die nachfolgende „Revierweite Regelung“ zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier“ setzt diese Anregungen um. Grundlage hierfür ist die bestehende Erkelenz-Erklärung.

Die Anwendung der Regelungen gilt unter der Voraussetzung eines gütlichen Erwerbs. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

Zur o.a. Entschädigungserklärung ist anzumerken, dass diese auf der Wertermittlungsverordnung (WertV vom 06.12.1988, zuletzt geändert 08.08.1997) basiert, die durch Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) abgelöst wird. Eine entsprechende Klarstellung im Sinne der Fortführung der bisherigen Zulagenermittlung wird zeitnah vorgenommen.

## 1. Definitionen

### 1.1 Gemeinsame Umsiedlung

Gemeinsame Umsiedlung ist die Umsiedlung der Bewohner einer Ortschaft (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 Power 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 die Personen, die nach der Definition des Braunkohlenplanes zu Beginn des jeweiligen Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte ihren Lebensmittelpunkt in den Orten innerhalb der Sicherheitslinie des Tagebaus haben.

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 Geltungsbereiche**

Die Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 gilt für Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum in der Regel in Ein- und Zweifamilienhäusern ab dem Umsiedlungsbeginn.

Für Mieter, die Umsiedler sind und für Eigentümer von Mietobjekten am alten Ort (Umsiedlungsort) gilt ab dem Umsiedlungsbeginn das Mieterhandlungskonzept gemäß Pos. 3 dieser Regelung.

Die nachfolgende Revierweite Regelung gilt grundsätzlich für alle Umsiedler mit zielgruppenbezogenen Einzelregelungen insbesondere in den Pos. 2-4.

## **2. Konzept zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum**

Das Konzept der gemeinsamen Umsiedlung an einen Standort ist ein Angebot an alle Umsiedler. Die Maßnahmen sind so gestaltet, dass grundsätzlich jedem die Teilnahme offen steht. Jedem steht es allerdings auch frei, seine individuelle Entscheidung unabhängig vom Willen der Mehrheit zu treffen.

Die Basis für die Entschädigungsermittlung ist nach den rechtlichen Bestimmungen des Bundesberggesetzes der Verkehrswert. Ein wichtiges Ziel im Rahmen der Umsiedlung ist, dass die Vermögenssubstanz der Umsiedler zumindest erhalten werden soll. Zur Erreichung dieses Zieles bietet RWE Power den Umsiedlern im Falle einer einvernehmlichen Regelung im Umsiedlungszeitraum ein Gesamtpaket gemäß der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 an. Es beinhaltet über den Verkehrswert hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen; hinzu kommen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort.

Maßgeblich für den Verkehrswert eines Anwesens und die darauf aufbauende Entschädigungshöhe sind Größe, Qualität und Erhaltungszustand des einzelnen Anwesens (Grundstück, Aufbauten und Außenanlagen). Bezogen auf die Substanz am alten Ort wird mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den vorgenannten Zulagen erreicht, dass die Umsiedler ein der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesen - evtl. mit einer zumutbaren Eigenbeteiligung - errichten können.

Dies vorangestellt zielen die nachfolgenden Regelungen darauf ab, dass RWE Power allen Eigentümern in einem transparenten Verfahren ein umfassendes und nachvollziehbares Erwerbsangebot unterbreitet.

### **2.1 Bestandsaufnahme**

Grundlage für den Erwerb der Anwesen im Umsiedlungszeitraum ist deren Erfassung in einer Bestandsaufnahme sowie eine gutachterliche Wertermittlung. Übliche Praxis im Zuge der Umsiedlung, insbesondere beim Erwerb selbstgenutzter Wohnanwesen, ist die gesonderte Erstellung einer Bestandsaufnahme mit breiter Dokumentation des Anwesens in Text und Bild; diese dient auch als Grundlage für die Wertermittlung.

Zur Verkürzung der Bearbeitungsfristen kann auf Wunsch des Eigentümers alternativ eine Kurzfassung der Bestandsaufnahme direkt in Verbindung mit der Wertermittlung erarbeitet werden (s. Pos. 2.2.2 und 3.4.1).

Eine Übersicht über die von einem Architektur- oder Ingenieurbüro zu erbringenden Leistungen für die Bestandsaufnahme (Leistungsbild mit Honorarregelung auf Basis der geltenden Honorarordnung -HOAI 2009) wird den Eigentümern rechtzeitig zur Verfügung gestellt.



Für die Beauftragung einer Bestandsaufnahme stehen dem Eigentümer eines Anwesens im alten Ort (Umsiedlungsort) grundsätzlich zwei Beauftragungsmöglichkeiten zur Wahl:

- Der Eigentümer wählt aus einer von der Kommune in Zusammenarbeit mit RWE Power aufgestellten Liste von regional ansässigen Architektur- oder Ingenieurbüros das Büro aus, das die Bestandsaufnahme gemäß dem vorgeannten Leistungsbild erstellen soll. Der Umsiedler kann RWE Power auch ein ihm bekanntes Architektur- oder Ingenieurbüro dafür benennen.

RWE Power beauftragt auf Mitteilung des Umsiedlers hin dieses Büro, rechnet die Kosten der Bestandsaufnahme unmittelbar mit dem Architektur- oder Ingenieurbüro ab und sendet dem Umsiedler zeitnah ein Exemplar der Bestandsaufnahme zu.

- Alternativ kann der Eigentümer selber ein Architektur- oder Ingenieurbüro beauftragen. Der Beauftragung ist das o.a. Leistungsbild für die Bestandsaufnahme mit der zugehörigen Honorarregelung zu Grunde zu legen. Nach Vorlage leitet der Eigentümer ein Exemplar der Bestandsaufnahme an RWE Power weiter.

Die Erstattung des Honorars auf Basis der Honorarregelung erfolgt mit dem Erwerb des Anwesens, soweit die vorgelegte Bestandsaufnahme den definierten fachlichen Anforderungen entspricht. Die Erstattung kann auch bereits nach Prüfung der Bestandsaufnahme durch RWE Power erfolgen. Dies beantragt der Umsiedler schriftlich bei RWE Power und fügt eine Kopie der Honorarrechnung bei.

Soweit die eingereichte Bestandsaufnahme das definierte Leistungsprofil nicht oder unzureichend erfüllt, hat der Eigentümer auf Hinweis von RWE Power eine entsprechende Nachbesserung beim Architekten vor Kostenerstattung zu veranlassen.

RWE Power kann nach Terminabstimmung mit dem Eigentümer die Bestandsaufnahmen örtlich überprüfen lassen. Auf Wunsch kann die Bestandsaufnahme dem Umsiedler vom Verfasser in einem Gespräch erläutert werden.

## **2.2 Wertermittlung**

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.

Diese Wertermittlung ist von dafür qualifizierten und mit den regionalen Verhältnissen vertrauten Gutachtern zu erstellen, wobei der Umsiedler grundsätzlich bestimmen kann, welcher Gutachter im Rahmen seiner Umsiedlung die Wertermittlung erstellen soll. Als Nachweis seiner Qualifikation muss dieser Gutachter von der Industrie- und

Handelskammer (regionale IHK), der Architektenkammer NRW oder der Ingenieurkammer Bau NRW als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt sein.

### **2.2.1 Ortsumfassende Bewertungsansätze**

Gemäß der Entschädigungspraxis von RWE Power erfolgt die Wertermittlung bei selbstgenutztem Wohneigentum (i.d.R. Ein- oder Zweifamilienhäuser) nach dem Sachwertverfahren. Dieses Verfahren beinhaltet verschiedene Wertermittlungsansätze, die der jeweilige Gutachter entsprechend seinem Erfahrungshorizont und Expertenwissen zur Anwendung bringt. In Verbindung mit den auf das jeweilige Einzelanwesen bezogenen Bewertungsansätzen kommen in der Wertermittlung auch übergeordnete, vom Einzelanwesen unabhängige Bewertungsansätze (wie z.B.: Bodenrichtwerte, Regionalfaktoren, Gesamtlebensdauer von Gebäudetypen, Marktanpassungsfaktoren etc.) zum Tragen.

Zur Sicherstellung von transparenten und vergleichbaren Entschädigungsermittlungen wird für die übergeordneten Bewertungsansätze eine die örtlichen Besonderheiten aufgreifende einheitliche Anwendung für den Gesamort angestrebt. Hiervon unberührt bleiben individuelle gesetzliche Entschädigungsansprüche.

Als Grundlage hierfür soll von einem Expertengremium eine revierweite Studie zur Definition übergeordneter, einheitlich verwendbarer Bewertungsansätze erstellt werden (vgl. hierzu auch Pos. 3.4.1). Bezogen auf die jeweilige Umsiedlung können darauf aufbauend im Vorfeld der Beauftragung von Wertermittlungen für die Anwesen der Umsiedler bedarfsgerecht ortsspezifische Besonderheiten gutachterlich unter Einbeziehung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelt und z.B. als umsiedlungsortsbezogene Ergänzung des Grundstücksmarktberichtes in Verbindung mit der revierweiten Studie veröffentlicht werden.

## 2.2.2 Bewertung der Einzelanwesen

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme gemäß Pos. 2.1 ist ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren gemäß geltender Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010 voraussichtlich ab 1.7.2010) und Wertermittlungsrichtlinie (derzeit WertR 2006) zu erstellen. Dem Gutachten ist sowohl der Sachwert des Grundstücks mit Aufbauten sowie dessen Verkehrswert zu entnehmen. Das entsprechende Leistungsbild mit Honorarregelung auf Basis der geltenden Honorarordnung wird den Eigentümern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Soweit übergeordnete Bewertungsansätze definiert sind (s. Pos. 2.2.1 und 4.1), werden diese Bestandteil des Leistungsbildes mit der Anforderung an den Gutachter, bei Anwesen bezogenen Abweichungen eine nachvollziehbare Begründung vorzulegen.

Der Eigentümer kann sich zur Verkürzung der Bearbeitungsfristen bei der Bestandsaufnahme entscheiden, ein Verkehrswertgutachten mit einer Kurzfassung der Bestandsaufnahme erstellen zu lassen. Das entsprechende Leistungsbild mit Honorarregelung wird den Eigentümern rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

Für die Beauftragung eines Wertgutachtens stehen dem Eigentümer eines Anwesens grundsätzlich zwei Beauftragungsmöglichkeiten zur Wahl:

- Der Umsiedler wählt aus einer von der Kommune in Zusammenarbeit mit RWE Power aufgestellten Liste der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (s. Pos. 2.2) den Gutachter aus, der die Bewertung des Anwesens als Grundlage für die nachfolgenden Schritte erstellen soll. Der Umsiedler kann auch einen anderen entsprechend qualifizierten öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter benennen.

RWE Power beauftragt auf Mitteilung des Umsiedlers hin dieses Büro, rechnet die Kosten des Wertermittlungsgutachtens unmittelbar mit dem Auftragnehmer ab und sendet dem Umsiedler zeitnah ein Exemplar des Gutachtens zu.

- Alternativ kann der Umsiedler - auch ohne Abstimmung mit RWE Power - die Wertermittlung durch einen entsprechend qualifizierten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke selber in Auftrag geben. Der Beauftragung ist das o.a. Leistungsbild für Verkehrswertgutachten (mit gesonderter Bestandsaufnahme oder mit Kurzfassung der Bestandsaufnahme im Wertgutachten) mit der zugehörigen Honorarregelung zu Grunde zu legen. Nach Vorlage leitet der Eigentümer ein Exemplar des Gutachtens zeitnah an RWE Power weiter.

Die Erstattung des Honorars auf Basis der Honorarregelung erfolgt mit dem Erwerb des Anwesens, wenn das Wertgutachten den gesetzlichen Grundlagen und den anerkannten Regeln der Bewertungslehre in Deutschland ent-

spricht. Die Erstattung kann auch vorab erfolgen. Dies beantragt der Eigentümer schriftlich bei RWE Power und fügt eine Kopie der Honorarrechnung bei. Erfüllt das eingereichte Wertgutachten das o.a. Leistungsprofil unzureichend oder sind fachliche Einschätzungen nicht nachvollziehbar und ist das Gutachten für die anschließende Entschädigungsermittlung und Angebotserstellung ganz oder teilweise ungeeignet, so behält sich RWE Power vor, eine entsprechende Nachbesserung oder fachliche Stellungnahme des Gutachters vor einer Kostenerstattung zu verlangen.

### **2.3 Auftaktgespräch und Besichtigung des Anwesens durch RWE Power**

Zusätzlich zu den Informations- und Beratungsangeboten im Vorfeld der Umsiedlung, zu denen auch die frühzeitige Einrichtung von Bürgersprechstunden durch die Kommune und RWE Power gehört (s. Pos. 5) bietet RWE Power ein Auftaktgespräch an. Dieses kann auf Wunsch des Umsiedlers geführt werden, sobald Bestandsaufnahmen im Zuge der Umsiedlungen erstellt werden. In diesem Gespräch können alle Fragen des Umsiedlers zu seiner Umsiedlung, zum weiteren Ablauf und zur Entschädigungspraxis erörtert werden.

Als Grundlage für die Prüfung des vorgelegten Wertgutachtens und zur Vorbereitung der nachfolgenden Sachaufklärung und Erarbeitung eines Angebotes ist in jedem Fall eine Besichtigung des Anwesens durch RWE Power erforderlich. Dabei können auch bereits eventuelle Anmerkungen des Umsiedlers zu Bestandsaufnahme und Wertgutachten erörtert werden. Zudem wird die Bestandsaufnahme des Gartens durch einen von RWE Power beauftragten Fachmann abgestimmt (s. Pos. 6.3).

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

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

## **2.4 Gutachtenüberprüfung**

Soweit nach Vorlage und Prüfung des Sachverständigengutachtens Zweifel zu einzelnen Bewertungsansätzen des Gutachtens bestehen, wird der Gutachter im Rahmen seiner Erläuterungspflicht zur Stellungnahme aufgefordert. Diese Kosten sind i.d.R. mit dem Honorar abgedeckt, soweit zuvor keine Abnahme der gutachterlichen Leistung etwa durch vollständige Honorarzahlung erfolgt ist.

Sollten nach Vorlage und Prüfung des Sachverständigengutachtens Zweifel an der darin vorgenommenen Bewertung des Verkehrswertes oder/und des Sachwertes als Grundlage für die Entschädigungsverhandlungen bestehen, so haben sowohl der Umsiedler als auch RWE Power die Möglichkeit, ihre Einschätzung zur vorliegenden Bewertung durch den zuständigen Kreisgutachterausschuss überprüfen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten trägt der Auftraggeber; für den Eigentümer sind diese durch die Beratungskostenpauschale (s. Pos. 5) gedeckt.

## **2.5 Sachaufklärung und Angebot**

Im Nachgang zur Besichtigung des Anwesens wird das vorliegende Gutachten oder einzelne Aspekte daraus, auf Wunsch unter Hinzuziehung des Gutachters, zur Klärung eventueller in Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens stehender sachlicher Fragen zwischen Eigentümer und RWE Power erörtert. Im Anschluss wird die Anwendung der revierweiten Regelungen in Verbindung mit den jeweiligen ortsspezifischen Regelungen, die für das betreffende Grundstück relevant sind, dargelegt.

Der Termin für dieses Gespräch wird in der Regel bei der Besichtigung des Anwesens vereinbart. Das weitere Vorgehen wird jeweils zum Abschluss eines Gespräches abgestimmt.

Nach Klärung aller Sachfragen unterbreitet RWE Power auf der Basis des geprüften Gutachtens ein umfassendes Angebot gemäß der vorstehenden Regelungen i.d.R. im nächsten Termin.

Das Angebot basiert auf dem Verkehrswert gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage. Hinzu kommen Zulagen und Nebenentschädigungen, die grundsätzlich jedem Umsiedler, der Eigentümer eines selbstgenutzten Ein- oder Zweifamilienhauses ist, gemäß der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 gewährt werden. Umsiedler, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen und an den Umsiedlungsstandort gehen, erhalten zudem Leistungen am Ersatzgrundstück.

Bezogen auf die Substanz am alten Ort wird mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den vorgenannten Zulagen erreicht, dass die Umsiedler ein der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesen - evtl. mit einer zumutbaren Eigenbeteiligung - errichten können. Eine Eigenbeteiligung ist insofern zumutbar, als für den Umsiedler bei Errichtung eines Neubaus künftig geringere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten anfallen, ihm Renovierungen und Modernisierungsaufwendun-



gen erspart bleiben und eine standardbedingte Wertverbesserung eintritt. Zusätzliche bauliche Struktur- und Standardverbesserungen beim Grundstück wie auch bei den Aufbauten sind grundsätzlich mit Eigenmitteln zu bestreiten. Zur Vermeidung von Härten wird auf die Regelungen gemäß Pos. 2.8. verwiesen.

Das Angebot wird auf der Grundlage einer dementsprechend aufgebauten „Angebotsübersicht“ erläutert. Ein entsprechendes Musterangebot wird rechtzeitig vor Umsiedlungsbeginn örtlich, z.B. durch Bürgerbrief, bekannt gegeben.

## **2.6 Fristen**

Erfahrungsgemäß kann bei mehr als der Hälfte der Anwesen in weniger als 1 Jahr ab Beauftragung der Bestandsaufnahme der Erwerb eines Anwesens geregelt werden. Im Einzelfall sind für den erforderlichen Zeitbedarf bis zur Vertragserarbeitung neben dem Zeitraum für die Erstellung der Bestandsaufnahme und des Gutachtens, die Erläuterung und Klärung sich ergebender Sachfragen bezogen auf das individuelle Objekt ggf. unter Einbeziehung von Beratern maßgeblich.

Um eine zügige Abwicklung zu unterstützen, wird RWE Power auf Wunsch des Umsiedlers jeweils innerhalb von 6 Wochen Termine für die Gespräche gem. Pos. 2.3 bis 2.5 anbieten und schriftlich bestätigen. Soweit im Einzelfall eine Terminverschiebung erforderlich ist, wird unter Angabe einer nachvollziehbaren Begründung (z.B. unvorhersehbare Umstände oder ausstehende Unterlagen) ein Ersatztermin innerhalb von 3 Wochen angeboten und schriftlich bestätigt.

Zudem erklärt sich RWE Power auf schriftlichen Wunsch des Umsiedlers bereit, das vorgenannte Entschädigungsangebot spätestens 3 Monate nach Vorlage des als Verhandlungsgrundlage anerkannten Wertermittlungsgutachtens (s. Pos. 2.4) schriftlich abzugeben.

Sollten diese Fristen nachweislich nicht eingehalten werden, so stehen dem Umsiedler die in Pos. 2.7 und 5 genannten Stellen unterstützend zur Verfügung.

## **2.7 Überprüfung des Angebotes**

Anrufungsstellen für den Umsiedler sind vom Braunkohlenausschuss für den Fall eingerichtet, dass in Entschädigungsfragen Zweifel an der Gleichbehandlung mit anderen Umsiedlern bestehen. Umsiedler können auf Antrag die sachgerechte Anwendung der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 sowie die Anwendung dieser Revierweiten Regelung und der jeweiligen ortsspezifischen Regelung überprüfen lassen. Die Anrufungsstelle ist mit einem Vertreter der Bezirksregierung Köln (Vorsitz und Geschäftsführung), der jeweils betroffenen Kommune und der RWE Power AG besetzt.



## **2.8 Ermittlung Finanzierungshilfen**

In Fällen, in denen die Finanzierung von Ersatzraum zur familiengerechten Unterbringung gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen unter Anrechnung der Entschädigungsleistungen von RWE Power zu einer unzumutbaren Eigenbelastung führt, ermöglicht RWE Power unter Berücksichtigung des Einzelfalles Finanzierungshilfen auf Basis zinsloser oder zinsgünstiger Darlehen. Im Einzelfall kann auch ein verlorener Zuschuss gezahlt werden.

Für die Ermittlung von Finanzierungshilfen finden die Regelungen des Härteausgleichs nach dem „Hambach-Vertrag“ mit der Ergänzung vom 10.02.1982 weiterhin Anwendung. Dabei sind die Wohnungsbauförderungs- (heute: Wohnraumförderungs-) Bestimmungen in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Zur Ermittlung der Finanzierungshilfen werden von RWE Power auch persönliche Daten (i.d.R. Auskunft zu Nettojahreseinkommen des Haushaltes) benötigt. Auf Wunsch des Umsiedlers können diese Daten stattdessen 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 Power 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.

## **2.9 Notarvertrag**

RWE Power wird in Abstimmung mit dem Umsiedler einen Notar mit der Erstellung eines Vertragsentwurfes beauftragen. Der Vertragsentwurf wird dem Umsiedler in ausreichendem zeitlichen Vorlauf zum Notartermin zugeleitet. Sobald Einvernehmen über den Vertragstext besteht, kann die Beurkundung erfolgen. Dem Eigentümer entstehen hierdurch keine Kosten.

## **2.10 Modalitäten der Kaufpreiszahlung**

Beim Erwerb von bebauten Objekten wird die Gesamtentschädigung, bzw. bei gleichzeitiger Übertragung eines Ersatzgrundstückes der Herauszahlungsbetrag wie folgt ausgezahlt:

100 % werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und, in beiden Fällen, zusätzlich die Räumung und die Übergabe erfolgt sind.



90 % werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist. Die Auszahlung des Restbetrages erfolgt nach Räumung und Übergabe des Objektes. Diese gegenüber dem allgemeinen Geschäftsverkehr vorgezogene Auszahlung des überwiegenden Teiles des Kaufpreises vor Räumung des Anwesens ermöglicht den Umsiedlern die zeitgerechte Zahlung von Baurechnungen oder die Anzahlung beim Erwerb eines Ersatzobjektes und somit eine größtmögliche Dispositionsfreiheit der ersten Auszahlungsrate.

Der Umsiedler kann darüber hinaus das Anwesen bis zur bezugsfähigen Bebauung des Ersatzgrundstückes oder im Falle des Erwerbs einer Immobilie über die Renovierungszeit mietfrei nutzen. Darauf ausgelegt wird ein bedarfsgerechter Räumungstermin vertraglich zugesichert. Bei Neubau beträgt dieser 2 Jahre, beim Erwerb eines Ersatzanwesens 1 Jahr. Bei nachweislich unvermeidbaren Verzögerungen in der Baumaßnahme kann eine nachträgliche bedarfsgerechte Verlängerung schriftlich beantragt werden. Grundsätzlich ist nach Abschluss des Kaufvertrages eine Nachvermietung ausgeschlossen.

### **3. Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept)**

#### **3.1 Ausgangslage und Ziele**

In der Braunkohlenplanung wird das Ziel der größtmöglichen Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung verfolgt. Insofern sollen auch Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen können; dies ist ein wesentliches Element der sozialverträglichen Umsiedlung. Dabei ist es Ziel der gemeinsamen Umsiedlung, primär die bestehenden Eigentums- und Besitzverhältnisse (Vermieter und Mieter) sowie deren Fortentwicklungsmöglichkeiten beizubehalten. Um Umsiedlern, die Mieter sind, vergleichbare Chancen wie Eigentümern zu geben, an der gemeinsamen Umsiedlung teilzunehmen, haben sich die vier Säulen des Mieterhandlungskonzeptes dem Grunde nach bewährt. Insbesondere hat es sich als wichtig erwiesen, dass für Mieter wie Vermieter frühestmöglich Klarheit über Wohnangebote und –nachfrage im Umsiedlungsstandort besteht. Zudem soll erreicht werden, dass die Versorgung dieser Mieter am Umsiedlungsstandort mit zeitgemäßem Mietwohnungen in bedarfsgerechtem Umfang und zu akzeptablen Preisen gesichert ist (s. Pos. 3.2). Darüber hinaus werden die Entschädigungsmodalitäten für diese Mieter geregelt (s. Pos. 3.3).

Das nachfolgende Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept) folgt auf Basis der Erfahrungen diesen Zielen.

#### **3.2 Abläufe zur Mieterversorgung (Mieterbörse/ Information)**

RWE Power wird frühzeitig in Zusammenhang mit der Grundstücksvormerkung eine detaillierte Erfassung der Größe und Miethöhe der alten Wohnungen, der Bereitschaft zum Neubau mit dem entsprechenden Grundstücksbedarf sowie der Wünsche der Mieter für die Neubauwohnung (z.B. Ausstattung, Größe, Miethöhe) am Umsiedlungsstandort vornehmen.

Es soll bereits in diesem Schritt in Abstimmung zwischen Mieter und Vermieter angegeben werden, inwieweit bestehende Mietverhältnisse übertragen werden. In diesen Fällen können nach Genehmigung des Braunkohlenplanes und mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zum Vorhandensein erster baureifer Grundstücke mit den dazu bereiten Vermietern Verhandlungen aufgenommen werden, damit bereits zum Beginn der Umsiedlung ein möglichst großer Bestand an Mietwohnungen an den neuen Standorten für berechnigte Mieter vorab vereinbart ist und die Realisierung zügig umgesetzt werden kann.

Etwa ab 2. Jahr der gemeinsamen Umsiedlung soll zur Übertragung bestehender Mietverhältnisse und zur Frage, inwieweit Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen wollen, ortsumfassend Klarheit bestehen. Mieter, deren Versorgung am Umsiedlungsstandort noch offen ist, werden mit ihrem Wohnungsbedarf in der von

RWE Power in Abstimmung mit der Kommune geführten Mieterbörse erfasst. Des Weiteren werden darin die Mietwohnungsangebote von Vermietern aufgenommen, die außer ihren bisherigen Mietern weitere Mieter versorgen wollen.

Die Mieterbörse wird kontinuierlich entsprechend den an RWE Power gegebenen Informationen aktualisiert; so besteht bereits zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung und fortlaufend Klarheit über Wohnraumbedarf und -angebote. Die Angaben der Mieterbörse dienen diesen Mietern und Vermietern zur Unterstützung ihrer Bemühungen um eine geeignete Versorgung bzw. Vermietung am Umsiedlungsstandort.

Der umfassenden Information und Begleitung der Mieter wird besondere Bedeutung beigemessen: RWE Power wird daher zeitgerecht über Inhalt und Umsetzung des Mieterhandlungskonzeptes informieren, einen festen Ansprechpartner für Mieter und Vermieter benennen und gesonderte Veranstaltungen zur Unterstützung der Vermittlung anbieten.

Während der Verhandlungen mit einem Vermieter wird RWE Power auch mit den Mietern des Hauses über den Verhandlungsforgang und die Leistungen (s. Pos. 3.5) von RWE Power Gespräche führen, damit die Wünsche der Mieter mit in die Verhandlungen einfließen können. Auch werden die besonderen Gegebenheiten und die Leistungen von RWE Power gemeinsam besprochen.

### **3.3 Erstellung von Mietwohnraum**

- **Säule 1: Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten**

Zur Wiedererrichtung von Mietobjekten für die Unterbringung von berechtigten Mietern aus dem Umsiedlungsort (Umsiedler) erhalten die Eigentümer der Mietobjekte von RWE Power zusätzlich zur gesetzlichen Entschädigung (Verkehrswert zzgl. Beratungskostenpauschale gem. Pos. 5) einen zweckgebundenen Baukostenzuschuss, wenn bedarfsgerechter Mietwohnraum am Umsiedlungsstandort geschaffen wird.

Der Verkehrswert von Mietobjekten wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt. Zur Erreichung einer größtmöglichen Transparenz und Gleichbehandlung bei der Förderung von Ersatzmietwohnraum errechnet sich der Baukostenzuschuss unabhängig vom Altanwesen nach einem einheitlichen, auf die Errichtung von zeitgerechtem Mietwohnraum ausgelegten Fördersatz. Die Höhe des Zuschusses beträgt 560 €/ m<sup>2</sup> erstellter Wohnfläche, maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort und unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnungsraumförderungsbestimmungen.

Die Auszahlung des über die gesetzliche Entschädigung hinausgehenden Zuschusses an den Eigentümer erfolgt nach Vorlage eines Mietvertrages für die Ersatzneubauwohnung mit dem bisherigen, bzw. einem anderen be-

berechtigten Mieter (Umsiedler) und Einzug dieses Mieters in die Mietwohnung am Umsiedlungsstandort. Die Miethöhe dieses Vertrages muss sich an der bisherigen Miete orientieren. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich das Mietpreisniveau durch die Umsiedlung allenfalls unwesentlich ändert. Geringe Mieterhöhungen, die auf die Verbesserungen der Wohn- und Ausstattungsqualität zurückzuführen sind, werden hierbei berücksichtigt.

Für den Mieter darf die Miete am neuen Ort die jeweilige Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A nicht überschreiten. Sofern 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 €/m<sup>2</sup> höher sein als am alten Ort. Dabei wird angestrebt, die Miethöhe für einen Zeitraum von 6 Jahren festzuschreiben bzw. für einen Zeitraum von 8 Jahren, soweit die Miete am alten Ort mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A liegt.

Sollte im Einzelfall ein Vermieter seinen Mietern - bei Verzicht auf den Zuschuss von RWE Power - eine Wohnung zu höheren Mietpreisen anbieten, so wird RWE Power im Bedarfsfall die gegenüber dem o.a. Konzept entstehenden Mietpreisdifferenzen bis zur definierten Mietpreishöhe 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.

Bei den Verhandlungen mit dem Vermieter soll darauf hingewirkt werden, dass die bisherige Dauer der Mietverhältnisse an die neuen Standorte übertragen und die Mietzeit am alten Ort für die Kündigungsfristen angerechnet wird.

- **Säule 2 Förderung der Eigentumsbildung**

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten verpflichtet sich RWE Power, Baumaßnahmen bisheriger Mieter durch Bereitstellen von Grundstücken zu fördern. Bauwillige Mieter können sich, ähnlich wie die Eigentümer, für ein Baugrundstück vormerken lassen. Die Vormerkung der bauwilligen Mieter erfolgt nach der Vormerkung der Eigentümer.

Mieter können ein voll erschlossenes Grundstück bis zu einer Größe von 400 m<sup>2</sup> zu den Bewertungsansätzen gemäß den jeweiligen ortsspezifischen Regelungen für den wertgleichen Grundstückstausch (Pos. 4) erwerben. Voraussetzung dafür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE Power und dass diese im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen. Darüber hinausgehende Flächen können - wie bei den Eigentümern - zum Richtwert des Umsiedlungsstandortes erworben werden. Für am Ersatzgrundstück bereits erbrachte, üblicherweise kostenpflichtige Leistungen (z.B. Erschließungsbeitrag, Kanalgrundstücksanschluss, ggf. Anschlussbeitrag gemäß KAG, Ortsnetzkosten und Hausanschlusskosten Strom/Wasser und ggf. Gas, Lageplan und Vermessungskosten) zahlt der Mieter die entstandenen Kosten. Ferner hat der Mieter die mit dem Notarvertrag verbundenen Kosten zu tragen.

Damit die Bereitstellung von Wohnraum für den Mieter frühzeitig gesichert werden kann, ist es erforderlich, dass der bauwillige Mieter seine Entscheidung für den Grundstückserwerb und Neubau spätestens im Zusammenhang mit der Aufhebung des bisherigen Mietvertrages mit dem Eigentümer trifft.

Gemäß der Vereinbarung mit dem Land Nordrhein-Westfalen vom 10. Februar 1982 kann - soweit durch den Eigentümer eines Mietshauses ein Ersatzanwesen nicht errichtet wird - ein Mieter ein Darlehen in dem Umfang erhalten, wie es der Eigentümer bei Errichtung eines Ersatzanwesens erhalten hätte. Hierfür finden die 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) Anwendung.

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



- **Säule 3 Förderung des Wohnungsbaus durch Dritte**

RWE Power wird bei Bedarf mit dem Land Nordrhein-Westfalen über eine gemeinsame Förderung des Wohnungsbaus an den neuen Standorten Verhandlungen aufnehmen, mit dem Ziel, dass RWE Power im gleichen Umfang und zu den gleichen Bedingungen Darlehen an Dritte gewährt, zu denen das Land Nordrhein-Westfalen 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 Wohnungsbaus wieder öffentlich geförderte soziale Wohnungen bauen wollen, bei noch vorhandenem Bedarf Grundstücke zweckgebunden zum Kauf angeboten, einschließlich Darlehens-zusagen vom Land und RWE Power.

Die Darlehensbedingungen und -voraussetzungen richten sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Wohnungsbauförderung des Landes 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 Power 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 Wohnungsbau durch Träger**

Sobald Klarheit darüber besteht, inwieweit bestehende Mietverhältnisse übertragen werden und die Mieterbörse aufgebaut, im Ort eingeführt und für Interessenten zugänglich ist (etwa ab dem zweiten Jahr der gemeinsamen Umsiedlung) soll zur Deckung des verbleibenden Wohnraumbedarfes dafür Sorge getragen werden dass, - ggf. durch Einschaltung eines Trägers -, Mietern aus den alten Orten (Umsiedlungsorten), diesem Bedarf entsprechend, wieder Mietwohnungen an den Umsiedlungsstandorten zur Verfügung gestellt werden.



Für den Mieter soll die Miete an den Umsiedlungsstandorten die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges nicht überschreiten. Sofern die Miete an den alten Orten bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges beträgt, darf sie an den neuen Orten maximal 1 €/m<sup>2</sup> höher sein als an den alten Orten. Dabei wird angestrebt, die Miethöhe für einen Zeitraum von 6 Jahren festzuschreiben, bzw. für einen Zeitraum von 8 Jahren, soweit die Miete an den alten Orten mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges liegt.

Sollte im Einzelfall ein Träger in Abstimmung mit RWE Power eine Wohnung zu höheren Mietpreisen anbieten, so wird RWE Power im Bedarfsfall die gegenüber dem o.a. Konzept entstehenden Mietpreisdifferenzen bis zur ortsüblichen Mietpreishöhe für den vorgenannten Zeitraum an den Mieter ausgleichen. Wohnungsbau durch Träger wird für Mieter errichtet, die nicht gemäß den Säulen 1-3 Ersatzwohnraum erhalten. Das gilt auch für Mieter, die noch zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung in einem von RWE Power erworbenen Anwesen zur Miete wohnen und deren ehemaliger Eigentümer nicht mehr neu bauen will.

### **3.4 Erwerb von Mietanwesen/ Baukostenzuschuss**

Grundsätzlich erfolgt der Erwerb von vermieteten Anwesen durch RWE Power im Rahmen der gemeinsamen Umsiedlung zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert als gesetzliche Entschädigung, wobei bei Mietobjekten i.d.R. das Ertragswertverfahren Anwendung findet. Zusätzlich kommt die Beratungskostenpauschale gemäß der nachfolgenden Pos. 5.2 zum Tragen.

Soweit die Versorgung der Mieter geregelt ist und/oder sich Leerstand abzeichnet, kann der Erwerb jederzeit erfolgen. Grundsätzlich ist nach Abschluss des Kaufvertrages eine Nachvermietung ausgeschlossen. Der Erwerbsablauf entspricht in der Abfolge der Schritte im Wesentlichen dem unter Pos. 2 erläuterten Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Es gelten folgende ergänzende Punkte:

#### **3.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Es bietet sich an, bei vermieteten Anwesen ein übliches Verkehrswertgutachten mit einer Kurzfassung der Bestandsaufnahme erstellen zu lassen; hierzu wird auf Pos. 2.2.2 verwiesen.

Bei der Erarbeitung der in Pos. 2.2.1 beschriebenen übergeordneten Bewertungsansätze ist zu prüfen, inwieweit ertragswertrelevante ortsumfassende Parameter (z.B.

Liegenschaftszinssatz/Mietpreisspiegel) auf den Umsiedlungsort bezogen hinreichend konkret vorliegen oder noch ergänzend konkretisiert werden müssen.

### **3.4.2 Modalitäten der Kaufpreiszahlung**

Beim Erwerb der Mietanwesen wird die gesetzliche Entschädigung ggf. bei gleichzeitiger Übertragung eines Ersatzgrundstückes wie folgt ausgezahlt:

100 % werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und, in beiden Fällen, zusätzlich die Räumung und die Übergabe erfolgt sind.

90 % werden ggf. in Raten ausgezahlt, wenn die Auflassungsvormerkung eingetragen ist und die zeitgerechte Versorgung der Mieter sichergestellt ist; die Auszahlung kommt auch bei Wohnungsleerstand zum Tragen.

Die Auszahlung der Restrate erfolgt nach vollständiger Räumung und Übergabe des Objektes an RWE Power. Damit ist der Besitzübergang erfolgt, die Eigentumsumschreibung wird zeitnah veranlasst.

### **3.4.3 Baukostenzuschuss**

Der zur bedarfsgerechten Unterbringung von berechtigten Mietern aus dem Umsiedlungsort verfügbare Baukostenzuschuss gemäß der o.a. Säule 1 des Mieterhandlungskonzeptes wird grundsätzlich pro m<sup>2</sup> Wohnfläche der erstellten Ersatzwohnung bemessen, jedoch nur bis zur Größe der Mietwohnung des berechtigten Mieters im alten Ort. Der Baukostenzuschuss umfasst auch die Zulagen zum wertgleichen Grundstückstausch; soweit hierzu Verrechnungen aus der Differenz Verkehrswert/Sachwert Boden erforderlich werden, erfolgen diese beim Erwerb des Ersatzgrundstückes kaufpreismindernd. 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.

Der Zuschuss wird auf Antrag des Eigentümers bzw. Vermieters unter Einbindung des berechtigten Mieters in einer separaten Vereinbarung zwischen Eigentümer und RWE Power geregelt und nach Einzug des berechtigten Mieters zu den Mietkonditionen gemäß Pos. 3.3 Säule 1 ausgezahlt. Zieht der Mieter vor Ablauf der Mietpreisbindung von 6/8 Jahren aus, so ist die frei gewordene Wohnung vorrangig einem noch nicht versorgten berechtigten Mieter aus der Mieterbörse anzubieten; ein neuerlicher Baukostenzuschuss kommt nicht zum Tragen.

### **3.5 Leistungen für Mieter (Räumungserklärung und Entschädigung)**

Parallel zu den Verhandlungen mit dem Vermieter werden von RWE Power auch Gespräche mit den Mietern geführt. Darauf aufbauend treffen der umzusiedelnde

Mieter und RWE Power gemeinsam mit dem Vermieter nach Abschluss der Verhandlungen und vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages über das Mietanwesen eine Vereinbarung (Räumungserklärung), 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 Power 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.

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.

Kündigt ein Mieter unabhängig vom Erwerb des Mietshauses, so werden die nachfolgenden Leistungen von RWE Power nicht vor dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit erster Mietwohnungen am Umsiedlungsstandort ausgezahlt.

Im zeitlichen Zusammenhang mit der Räumung der Wohnung gemäß dem vereinbarten Räumungstermin erhält der Mieter die nachfolgend beschriebenen, in der Räumungserklärung vereinbarten Leistungen von RWE Power.

- RWE Power trägt die Kosten des Umzuges bis zu 25 km durch einen von RWE Power zu beauftragenden Spediteur. Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll oder die Entfernung mehr als 25 km beträgt, erhält der Umsiedler einen Betrag von 26 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Darüber hinaus erhält der Mieter als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse eine Pauschale von 26 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei darüber hinaus individuelle Gegebenheiten der jeweiligen Mietwohnungen besonders berücksichtigt werden können (z.B. Einbauten, die durch den Mieter eingebracht wurden, wie Umbau der Anbauküche, Einbauschränke, Kachelofen, Satellitenanlage etc.).
- Zudem stellt RWE Power bei Bedarf kostenlos für den Umsiedler auf Anfrage einen Sperrmüllcontainer (einschließlich Entsorgung) in Zusammenhang mit der Räumung der Wohnung.
- Ferner erfolgt die pauschale Erstattung des Neuanschlusses des Telefons/Internet.

RWE Power leistet eine Beratungskostenpauschale auch an Wohnungsmieter unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird. Die Pauschale beträgt 350 €/ Wohneinheit.



Für den Fall, dass eine Mietwohnung am Umsiedlungsort nach dem Umsiedlungsbeginn erneut bezogen wird, besteht bei Auszug kein Anspruch auf die Versorgung am Umsiedlungsstandort und auf die vorbeschriebenen Leistungen, da diese Mieter nach obiger Definition keine Umsiedler sind. Bezieht der nachgezogene Mieter am Umsiedlungsstandort eine frei finanzierte Wohnung, so trägt RWE Power grundsätzlich die o.a. Umzugskosten; die Regelung gilt einmalig pro Wohneinheit.



## 4. Bodenbewertung

### **4.1 Grundsätze zu Kauf und Verkauf von Grundstücken**

Jeder Umsiedler, der Eigentümer eines bebauten selbstgenutzten Grundstückes ist und am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen erstellen möchte, hat Anspruch auf ein Grundstück am Umsiedlungsstandort. Für ein Anwesen, das im Eigentum mehrerer Eigentümer steht (Eigentümergeinschaft) gilt, dass ebenfalls Anspruch auf ein Ersatzgrundstück besteht.

Zur Förderung der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort gilt im Umsiedlungszeitraum der Grundsatz, dass der Umsiedler als Eigentümer eines bebauten Grundstückes am alten Ort (innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung) ein Grundstück am Umsiedlungsstandort auf Basis eines wertgleichen Tausches erhalten kann.

Zur Errichtung von Mietwohnraum für Umsiedler gilt dieser Grundsatz ebenfalls. Auch Mieter, die Umsiedler sind, können zu den in Pos. 3 (Konzept zur Versorgung der Mieter) genannten Bedingungen ein Grundstück erwerben. Damit soll bedarfsgerecht dem Wunsch vieler Umsiedler, die Struktur des Umsiedlungsortes in den Umsiedlungsstandort einzubringen, Rechnung getragen werden.

### **4.2 Bodenbewertung am alten Ort (Umsiedlungsort)**

#### **4.2.1 Amtliche Bodenwerte als Bewertungsgrundlage**

Der Erwerb aller unbebauten Grundstücke im Umsiedlungsort erfolgt zum Verkehrswert.

Turnusgemäß ermitteln die zuständigen Gutachterausschüsse 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.

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.

Anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und unter Einbeziehung der planungsrechtlichen Ausgangslage des Umsiedlungsortes wird zudem ortsspezifisch zwischen der Kommune und RWE Power eine **Ortsbereichsabgrenzung** für den Ort erarbeitet, die einvernehmliche Lösungen in der Einzelbewertung unterstützen soll.



Qualitätsstufen des Bodens in einem Ort sind in der Regel:

- **Baureifes Land** (Wohnbauland/Gewerbeland) ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen. Es wird von der Erschließungsstraße aus bemessen.
- Hinter dem Wohnbauland liegende Flächen werden entsprechend ihrer Nutzungsmöglichkeiten entweder als **Hinterland** und angrenzend **Gartenland** oder als werdendes Bauland bewertet.
- Als **werdendes Bauland** werden erstens 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 noch nicht freigelegt (Rohbauland). Zweitens werden die Flächen als werdendes Bauland bezeichnet, die aktuell nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht baulich nutzbar sind, jedoch durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und die Durchführung einer Erschließung bebaubar werden (Bauerwartungsland).
- Hinzu kommen **sonstige Flächen** wie Grün-, Verkehrs- und Waldflächen oder ähnliches sowie weitere Flächen, die nicht als werdendes Bauland gemäß vorheriger Beschreibung gelten.

Für den Bereich innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung soll im Vorfeld der Grundstücksvormerkungen auf Grundlage der Bodenwerte entsprechend der vorgefundenen Qualitätsstufen des Bodens gutachterlich ein ortsumfassendes grafisches Modell mit einheitlichen Bodenwertzonen und zugeordneten zonalen Bodenwerten (**Bodenwertkarte Umsiedlungsort**) erstellt werden (s. Pos. 2.2.2). Damit steht den Umsiedlern grundsätzlich frühzeitig im Verfahren ein breiter Überblick über die Bodenqualitäten im Ort zur Verfügung; vielfach ist auch bereits die Qualität des eigenen Grundstücks ablesbar. 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. Diese Herangehensweise sichert - auch bezogen auf die Bodenwerte - Transparenz und Vergleichbarkeit und erlaubt eine größtmögliche Flexibilität der Umsiedler bei der Grundstückswahl am Umsiedlungsstandort.

Auch hinsichtlich der Wahl des Umsiedlungszeitpunktes erhält der Umsiedler eine höhere Transparenz und Flexibilität durch Festlegung der zu Umsiedlungsbeginn geltenden aktuellen Bodenwerte für Wohnbaugrundstücke über den gesamten Umsiedlungszeitraum hinweg. Diese sind die Basis für den wertgleichen Tausch und

werden bei der Grundstücksbewertung am Umsiedlungsort und am Umsiedlungsstandort angewendet.

#### **4.2.2 Entschädigungspraxis**

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 Gutachtergutachterausschusses zum Tragen.

Im Zuge der Umsiedlung werden dagegen die Wohnbaugrundstücke bis zu einer Tiefe von 40 m mit dem vollen vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwert entschädigt; der höherwertige Ansatz des Bereichs zwischen 35-40 m gilt als „besondere Bodenbewertung“ gemäß der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 und ermöglicht dem Umsiedler eine höhere Flexibilität z.B. bei der Wahl des Ersatzgrundstücks.

#### **Kleinkläranlagen**

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 Baulandrichtwert um 5 €/m<sup>2</sup>. Eine Entschädigung für diese Anlagen wird nicht geleistet.

#### **4.3 Bodenbewertung am Umsiedlungsstandort**

Mit dem Ziel, auch am Umsiedlungsstandort im Vorfeld der Grundstücksvormerkungen eine transparente Bewertungsgrundlage zu schaffen und damit eine nachvollziehbare Grundlage für den wertgleichen Grundstückstausch für bebaute Grundstücke bereit zu stellen, soll das Modell der einheitlichen Bodenwertzonen und zugeordneten zonalen Bodenwerten auch für den Umsiedlungsstandort erstellt werden (**Bodenwertkarte Umsiedlungsstandort**). Dabei entsprechen die Bodenwerte für den Umsiedlungsstandort den Werten des Umsiedlungsortes auch, wenn am Umsiedlungsstandort ein höheres Bodenwertniveau besteht. Das Modell kommt beim wertgleichen Tausch zur Anwendung.

Die **Bemessung und Bewertung** der Bauland- und Hinterlandanteile erfolgt am Umsiedlungsstandort in Anlehnung an die amtliche Definition bei der Bodenrichtwerter-

mittlung am alten Ort (Wohnbau- und Mischbauland bis 35 m Grundstückstiefe, Hinterland- und angrenzendes Gartenland entsprechend der jeweiligen ortsspezifische Festlegung).

Turnusgemäß ermitteln die zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die aktuellen Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke; dies gilt ab einem bestimmten Zeitpunkt auch für die Umsiedlungsstandorte. Diese amtlichen Bodenrichtwerte oder gutachterliche Bodenwertangaben liegen der Grundstücksbewertung beim Zukauf von Grundstücksflächen entsprechend Pos. 4.4 zu Grunde.

### **Grundstücksbezogene Aufwandspauschale**

Um die Errichtung möglichst vieler Anwesen zu fördern, wird bei Neubau am Umsiedlungsstandort durch Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum eine grundstücksbezogene Aufwandspauschale von 7 €/m<sup>2</sup> Fläche des Ersatzgrundstücks bis maximal zur jeweiligen Grundstücksgröße am alten Ort gezahlt, diese beträgt mindestens 5.000 € und maximal 10.000 €. Die Auszahlung erfolgt bei Einzug in das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort und wird mit der Restrate gezahlt.

### **Sonstige Grundstücksvergabe**

Über die Kriterien zur Vergabe von für die Umsiedlung nicht mehr benötigten Grundstücken an den Umsiedlungsstandorten im Zeitraum der Umsiedlung wird frühestmöglich zwischen RWE Power und der Kommune unter Einbeziehung von Vertretern der Dorfgemeinschaft entschieden. Dabei wird Kindern von Umsiedlern der Grundstückskauf am Standort ermöglicht, sobald der Bedarf aus der Umsiedlung verlässlich feststeht. Der Grundstückskauf erfolgt entsprechend den Bedingungen zur Vergabe von Grundstücken an Mieter, die Umsiedler sind (s. Pos. 3).

#### 4.4 Zukaufregelungen

Der Erwerb zusätzlicher Baulandflächen (im Vergleich zum Altgrundstück) erfolgt bis zur durchschnittlichen Grundstücksgröße und -breite des alten Orts auch am Umsiedlungsstandort zum festgelegten Bodenrichtwert des alten Ortes. Für den Zukauf darüber hinausgehender Baulandflächen zur Arrondierung des Ersatzgrundstückes gilt der aktuelle Bodenrichtwert des Umsiedlungsstandortes. In der jeweiligen ortsspezifischen Regelung wird die durchschnittliche Grundstücksgröße festgelegt (und der jeweilige Bodenrichtwert festgeschrieben). Beim Zukauf von Hinterland oder Gartenland wird grundsätzlich der jeweilige Wert des Altortes zugrunde gelegt.

Sofern ein Umsiedler am Umsiedlungsort Eigentümer eines bebauten Wohnzwecken dienenden Grundstückes kleiner als 220 m<sup>2</sup> ist, wird ihm im Sinne einer Härterege- lung am Umsiedlungsstandort ohne Zuzahlung ein Baugrundstück bis zu einer Größe von 220 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Diese Regelung kommt zum Tragen, soweit das Ersatzgrundstück eine Fläche von 250 m<sup>2</sup> insgesamt nicht überschreitet. Diese Re- gelung ermöglicht dem Umsiedler, ein neues Anwesen mit angemessener Wohnflä- che und in vergleichbarer Bauweise wieder zu errichten. Entsprechende Grundstücke sollen nach Art und Größe von den Kommunen im Bauleitplan ausgewiesen werden.

## **5. Information und Beratung**

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

In diesem Sinne wird RWE Power die Eigentümer 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 Power informieren.

Darüber hinaus wird RWE Power 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 Power 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. Pos. 2.8 entsteht.

### **5.2 Beratungskostenpauschalen**

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

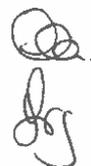


Die Beratungskostenpauschale richtet sich nach der Gesamtentschädigung eines Anwesens und

beträgt bei einem Entschädigungsbetrag bis 150.000 €:	4.200 €,
bei einem Entschädigungsbetrag bis 300.000 €:	4.700 €,
bei einem Entschädigungsbetrag größer als 300.000 €:	5.200 €.

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 Power leistet zudem eine Beratungskostenpauschale auch an Umsiedler, die Wohnungsmieter sind, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird (s. Pos. 3.5). Die Pauschale beträgt 350 €/Wohneinheit.



## **6. Ergänzende Regelungen**

### **6.1 Umzugskosten**

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

RWE Power trägt die Kosten des Umzuges bis zu 25 km durch einen von RWE Power zu beauftragenden Spediteur. Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll oder die Entfernung mehr als 25 km beträgt, erhält der Umsiedler einen Betrag von 26 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse erhält der Eigentümer eine Pauschale von 300 €/ Aufenthaltsraum.

Zudem stellt RWE Power kostenlos für den Umsiedler auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer (einschließlich Entsorgung) in Zusammenhang mit der Räumung des Anwesens.

Nach Abstimmung im Rahmen der Entschädigungsverhandlung übernimmt RWE Power die De- und Remontage der Einbauküche und eingepasster Möbel sowie erforderlichenfalls Anpassungskosten für besondere Einbauteile. Zudem erfolgt die Erstattung des Neuanschlusses des Telefons/ Internet.

### **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 3.000 € pro Anwesen nach Einzug in das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort mit der Restrate gezahlt.

### 6.3 Zulage Aufwuchs

Grundsätzlich ist der Aufwuchs am alten Ort im Verkehrswert des Anwesen enthalten, soweit es sich um ortsüblichen Aufwuchs handelt. Der Klarheit halber wird im Verkehrswertgutachten ein eigener Wert ausgewiesen, wenn sich der Aufwuchs wertsteigernd auf den Verkehrswert auswirkt.

Gemäß der Entschädigungserklärung der RWE Power vom 03.02.2004 baut sich die Entschädigung für selbstgenutztes Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern so auf, dass neben dem Verkehrswert gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage definierte Zulagen gezahlt werden. Dazu zählt die Zulage: „Aufwuchs ausgerichtet auf die Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentschädigung“.

Zur Anwendung dieser Zulage wurden von einem Expertenteam in 2004 die üblichen Gartenpflanzen in 11 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 2-jährigen Anwuchspflege ermittelt und in 2010 aktualisiert. Zeitnah zu jeder Umsiedlung erfolgt die Veröffentlichung der genauen Übersicht.

Die Erfassung des Aufwuchses erfolgt auf Basis der Kategorien im Auftrag von RWE Power für den Umsiedler kostenlos von einem regional ansässigen Fachmann. Ein Exemplar der Erfassung erhält der Umsiedler. RWE Power ermittelt auf Grundlage der Erfassung die Zulage „Aufwuchs“, die Bestandteil des Gesamtentschädigungsangebotes gem. Pos. 2.5 ist.

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

Mit dieser Vorgehensweise ergibt sich eine transparente und nachvollziehbare Ermittlung der Zulage Aufwuchs.

#### **6.4 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).

Die Zulagen gemäß der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 oder die auf die Versorgung von Mietern ausgelegte Förderung gem. Pos. 3 können auch Erben unter nachfolgenden Bedingungen 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 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 Power 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 (s. Pos. 3.3) zum Tragen.