

Umsiedlung Morschenich Grundzüge der Entschädigung von Wohnanwesenen

Informationsveranstaltung
am 24.10.2012

VORWEG GEHEN

Aufbau des Vortrags

- 1. Meilensteine vor Umsiedlungsbeginn**
- 2. Grundlagen und Ziele der Entschädigung**
- 3. Beispiele: selbstgenutzte Wohnanwesen**
- 4. Übersicht Leistungen bei Mietwohnungsbau und für Mieter**
- 5. Abruf Bestandsaufnahmen**

1. Meilensteine vor Umsiedlungsbeginn

Bisher

- 20.08.2009** Bürgerinformation zu Grundzügen der Entschädigung
- 15.09.2010** Inkrafttreten der Revierweiten Regelung
- 20.06.2012** Bürgerinformation zur Planungsabfrage und Möglichkeiten der Grundstückwahl am neuen Ort
- 04.09.2012** Unterzeichnung Morschenich-Erklärung
- 24.10.2012** Bürgerinformation zu Grundzügen der Entschädigung
- 25.10.2012** Eröffnung der Außenstelle Morschenich
Offene Sprechstunde
donnerstags, 15.30 – 18.30 Uhr
Unterstraße 46
Tel.: 02275-918-76 77



1. Meilensteine vor Umsiedlungsbeginn

Zukünftig

ab

05.11.2012

Abruf Bestandsaufnahmen

10.04.2013

Informationsveranstaltung zur Grundstücksvormerkung

vorauss.

Ende April 2013

Versendung Fragebögen zur Grundstücksvormerkung
(Abgabe innerhalb von 4 Wochen, intensives Beratungsangebot)

vorauss.

ab Mai 2013

Abruf Verkehrswertgutachten

(Voraussetzung: rechtsverbindliche Genehmigung des Braunkohlenplans durch die Landesregierung)

02.12.2013

Beginn der gemeinsamen Umsiedlung

2. Grundlagen der Entschädigung

Wer ist Umsiedler?

Aus dem Entwurf des Braunkohlenplans Umsiedlung Morschenich:

„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.“

2. Ziele der Entschädigung

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

2. Grundlagen der Entschädigung

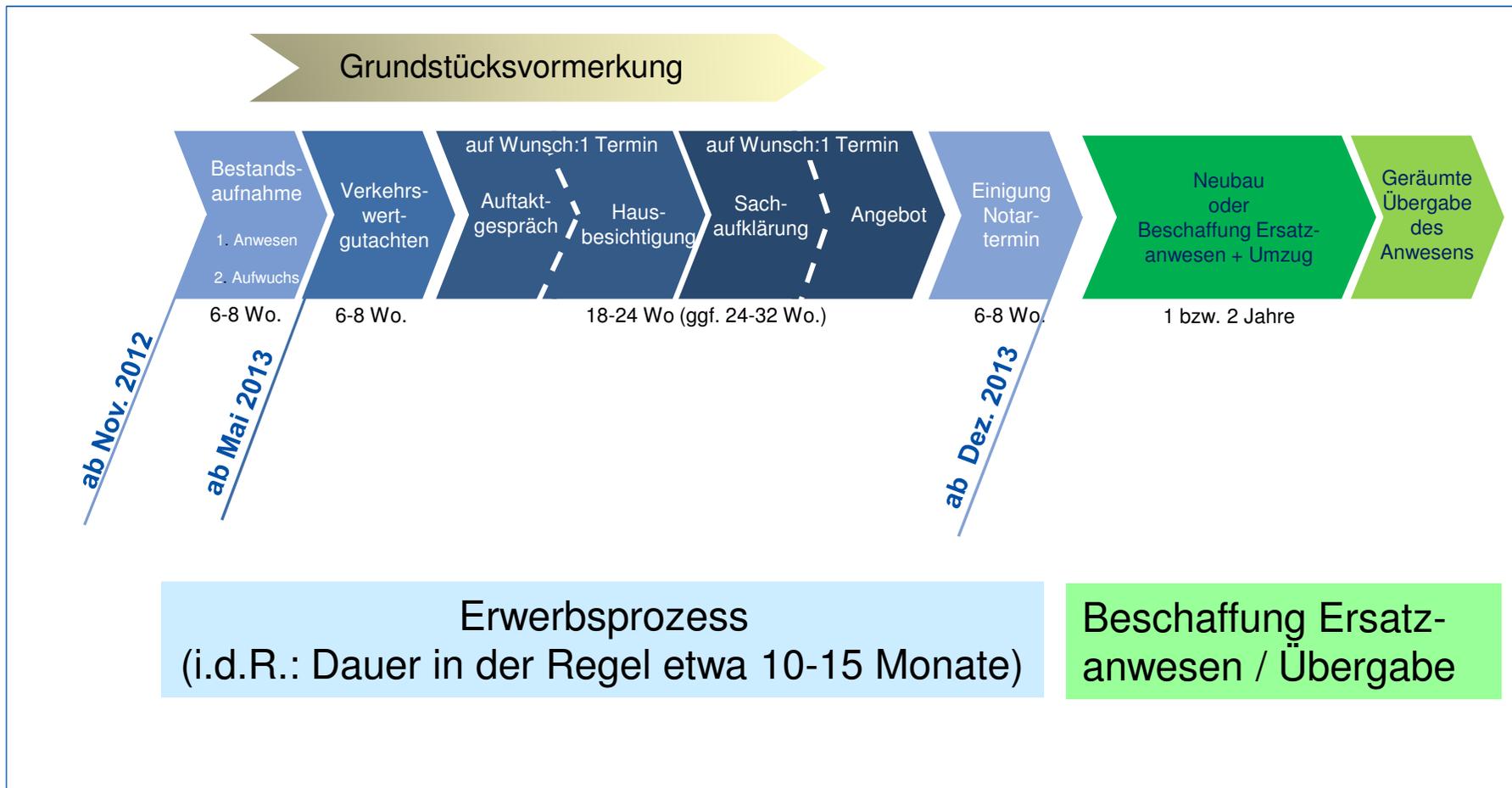
Regelwerke

Grundlage: Braunkohlenplan Umsiedlung Morschenich

- > **Entschädigungserklärung** (=Transparenzerklärung EE 2004)
vom 03.02.2004: Entschädigungsverpflichtung BBergG, Leistungen für selbstgenutzte Anwesen,
erläuternde Hinweise nach Umstellung von WertV auf ImmoWertV in 2011
- > **Revierweite Regelung** vom 06.07.2010 (RR 2010)
Festlegungen zum Ablauf
Bodenbewertung (allgemein)
Mieterhandlungskonzept und Erwerb von Mietanwesen
Sonderfragen und Nebenentschädigungen
- > **Morschenich-Erklärung** (MoE 2012)
Bodenbewertung (Morschenich/Morschenich-Neu)
Regelung zur Grundstücksvergabe und Zukauf
ortsspezifische Hinweise zum Mieterhandlungskonzept
Zulage Aufwuchs, sowie
ortsspezifische Belange (z.B.: Baugrundeigenschaften, Höhenlage Stra
Verkipfung Bodenaushub, Kiesentnahme, Mutterbodenmiete)

2. Grundlagen der Entschädigung

Ablauf des Erwerbsprozesses (nach Anstoß durch den Umsiedler)



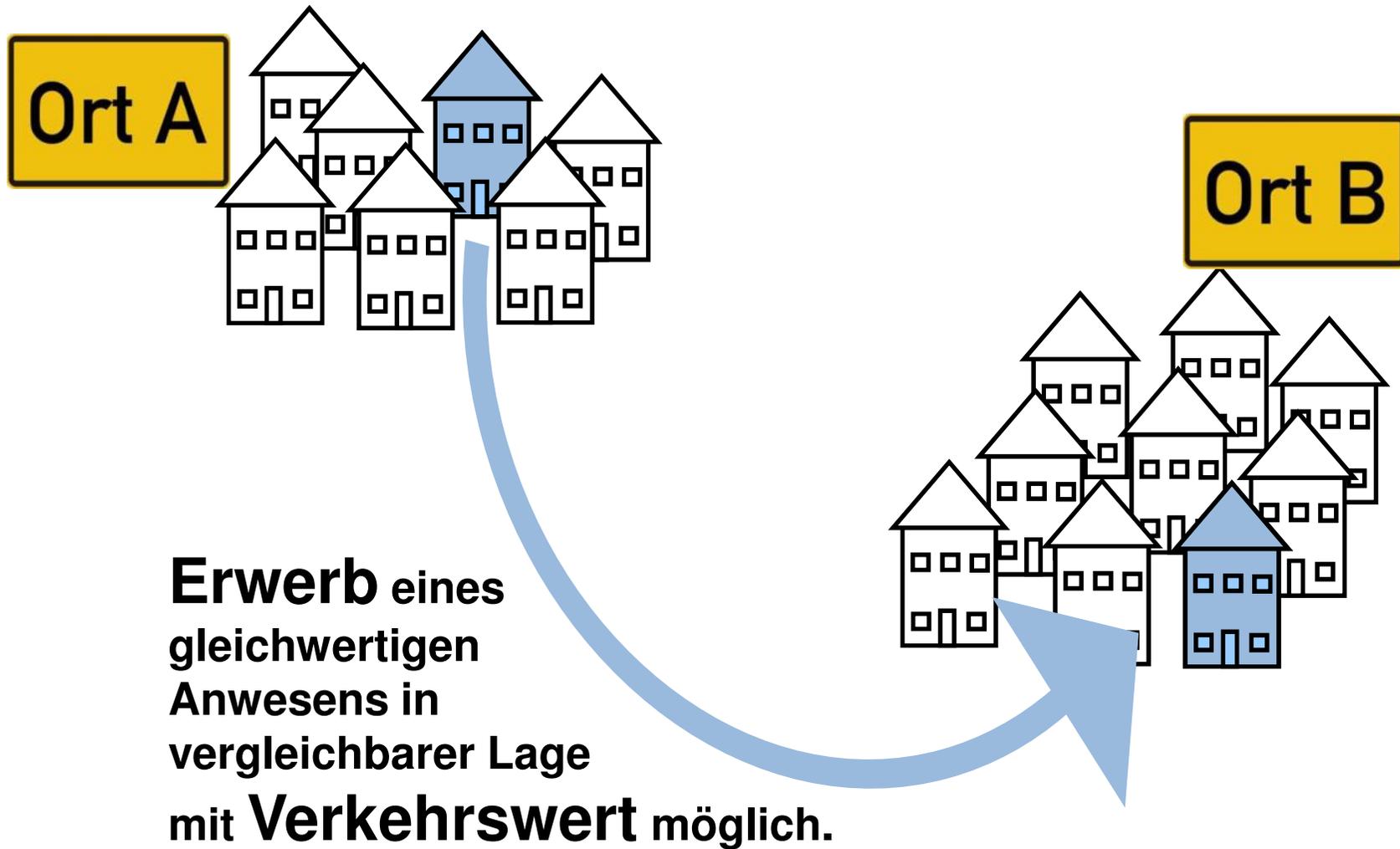
2. Grundlagen der Entschädigung

Exkurs: Verkehrswert/ -ermittlung

Der Verkehrswert ist die Entschädigungsverpflichtung nach Bundesberggesetz (BBergG).

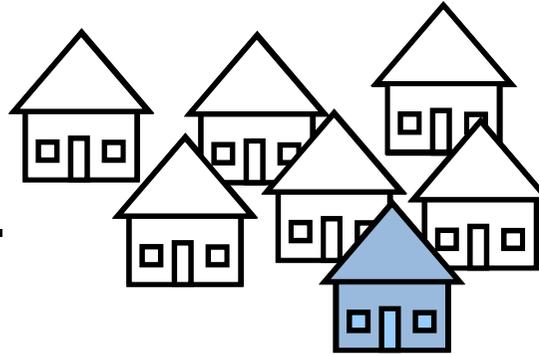
- > Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der bundesweit gültigen **Immobilienwertermittlungsverordnung** (ImmoWertV), ggf. künftig in Verbindung mit Sachwertrichtlinie
- > Zusammenfassung der für das rheinischen Revier aktuellen, anzuwendenden Bewertungsverfahren /-modelle im „**Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung**“ der Bezirksregierung vom August 2012 - ist Grundlage für Wertgutachten. **Fortschreibung** insbesondere bei Änderungen in der Wertermittlungslehre
- > Der Verkehrswert wird in Anwendung der vorgenannten Grundlagen durch **öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige** zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ermittelt.

2. Grundlagen der Entschädigung



2. Grundlagen der Entschädigung

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



Morschenich (alt)

Morschenich-Neu

→ Zusätzlich weitere Leistungen erforderlich

2. Grundlagen der Entschädigung

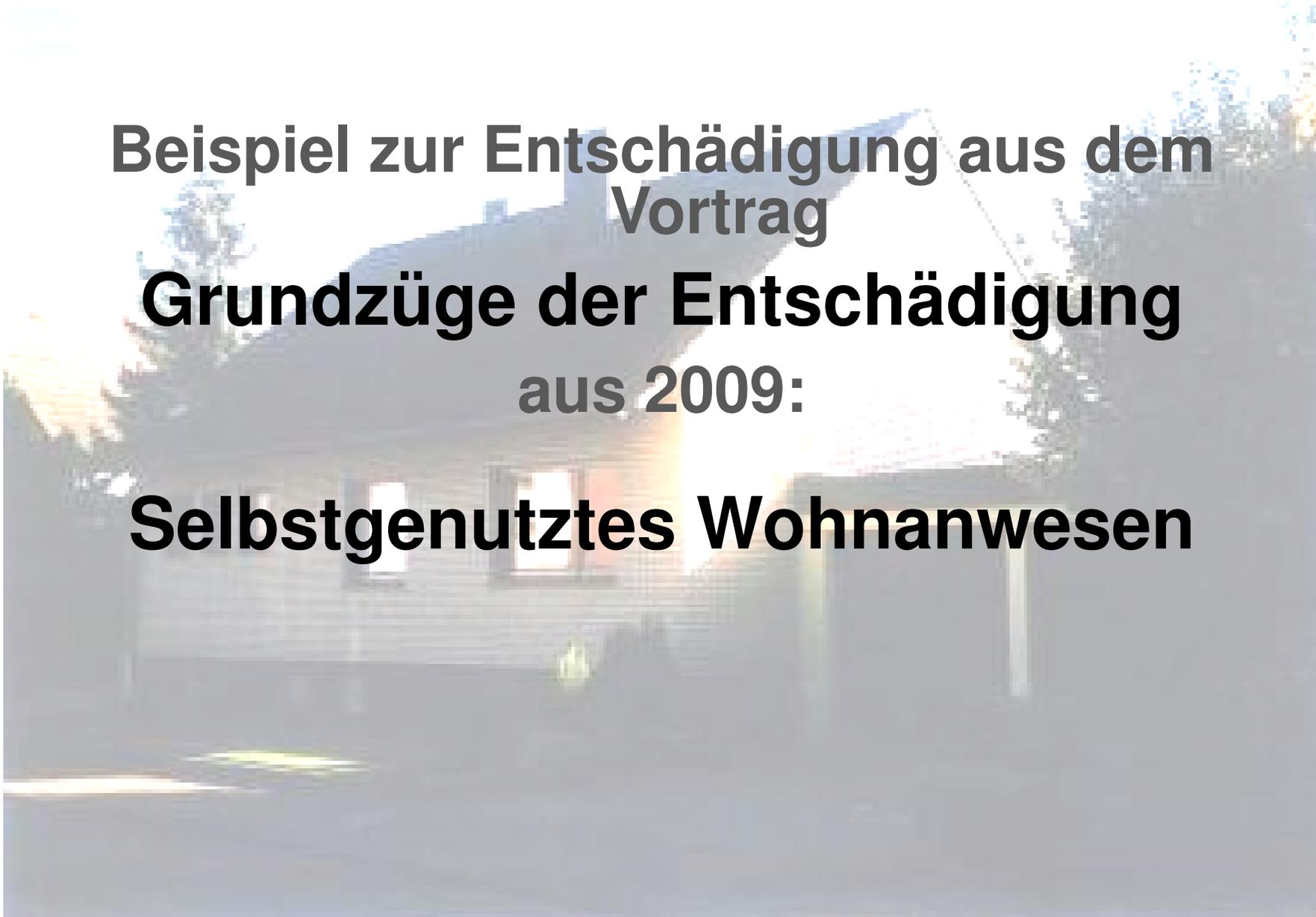
Übersicht Entschädigung bei selbstgenutztem Wohneigentum

• Verkehrswert	BBergG §85
• Zulagen	EE 2004 / MoE 2012
• Nebenentschädigungen	EE 2004 / RR 2010 / MoE 2012
<hr/>	
Entschädigung für Altanwesen	

Bei Teilnahme an gemeinsamer Umsiedlung:	
• Zuschläge/Erstattungen*	RR 2010 / MoE 2012
• Ersatzgrundstück im wertgleichen Tausch	EE 2004 / MoE 2012
<hr/>	
*Auf Nachweis	Herauszahlung

2. Grundlagen der Entschädigung Zulagen bei selbstgenutztem Wohneigentum

- > **Differenz Verkehrswert / Sachwert**
für wirtschaftlich funktional genutzte Aufbauten
→ Rückgängigmachung der Marktanpassung
in Gutachten gemäß ImmoWertV
- > **Nichtabschreibung der Baunebenkosten**
→ Honorare für Fachleute bezogen auf Altanwesen
(z.B. Architekt, Statiker, Bodengutachter)
- > **Bodenbewertung gem. ortsspezifischer Regelung**
→ „Grundstückstausch“ / keine Marktanpassung
- > **Aufwuchs ausgelegt auf Neuanlage**
→ „Wiederanlage“ des vorhandenen Gartens
- > **Vorzeitige Kaufpreisauszahlung**
→ keine Zwischenfinanzierung erforderlich, evtl. Zinsgewinn

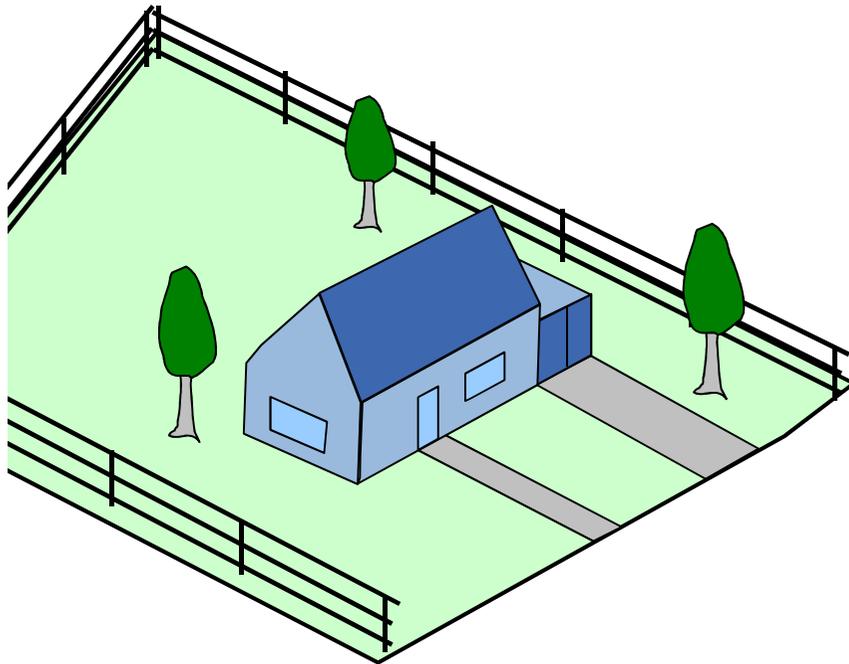


**Beispiel zur Entschädigung aus dem
Vortrag**

**Grundzüge der Entschädigung
aus 2009:**

Selbstgenutztes Wohnanwesen

3. Beispiel 1, selbstgenutztes Wohnanwesen



**Einfamilienhaus, Baujahr 1969
unterkellert, Garage
mittlerer Ausstattungsstandard,
mittlere Instandhaltung
Grundstück: 476 m²
Wohnfläche: 108 m²**

3. Beispiel 1, selbstgenutztes Wohnanwesen

Anpassung an die heutigen Verhältnisse

Beispielbewertung im Jahr:	2009	2012
Verkehrswert + Zulagen: Annahme: Alterswertminderung und Instandsetzung heben sich gegenseitig auf	284.400,- €	284.400,- €
Nebenentschädigungen Anpassung Beraterkosten und Umzugspauschale	10.100,- €	11.135,- €
Zuschläge/Erstattungen	-,- €	9.400,- €
RR: Aufwandspauschalen Grundstück + Neubau		5.000,- + 3.000,- €
MoE: Telekommunikationsanschluss* ¹		z. Zt. 400,- €
2. Inspektionsöffnung/Revisionsschacht*		1.000,- €
Gesamtentschädigung:	294.500,- €	304.935,- €
Kaufpreis wertgleiches Ersatzgrundstück in Morschenich-Neu		-41.800,- €
Hausanschluss Strom/Wasser (Naturalersatz anstelle Entschädigung)		-3.273,- €
Herauszahlung:		259.862,- €

* auf Nachweis

¹ im Umfang des alten Anschlusses

3. Beispiel 1 selbstgenutztes Wohnanwesen

Exkurs: Auszug aus der Entschädigungserklärung v. 3.2.2004

„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.“

3. Beispiel 1 selbstgenutztes Wohnanwesen (aktualisiert), Auskömmlichkeit

Ermittlung verfügbares Baukapital

Entschädigungssumme: 304.935,- €
(Verkehrswert lt. Gutachten: 233.000,- €)

./. Garage: - 20.000,- €
./. Nebenentschädigungen: - 11.135,- €
./. Aufwuchs: - 7.949,- €
./. Kosten Grdstk.: - 41.800,- €
./. Hausanschl. Strom/Wasser: - 3.273,- €

⇒ **Baukapital: 220.778,- €**

Überprüfung Bedarf für Finanzierungshilfe:

Verfügbares Baukapital inkl. Baunebenkosten*, ohne Keller:

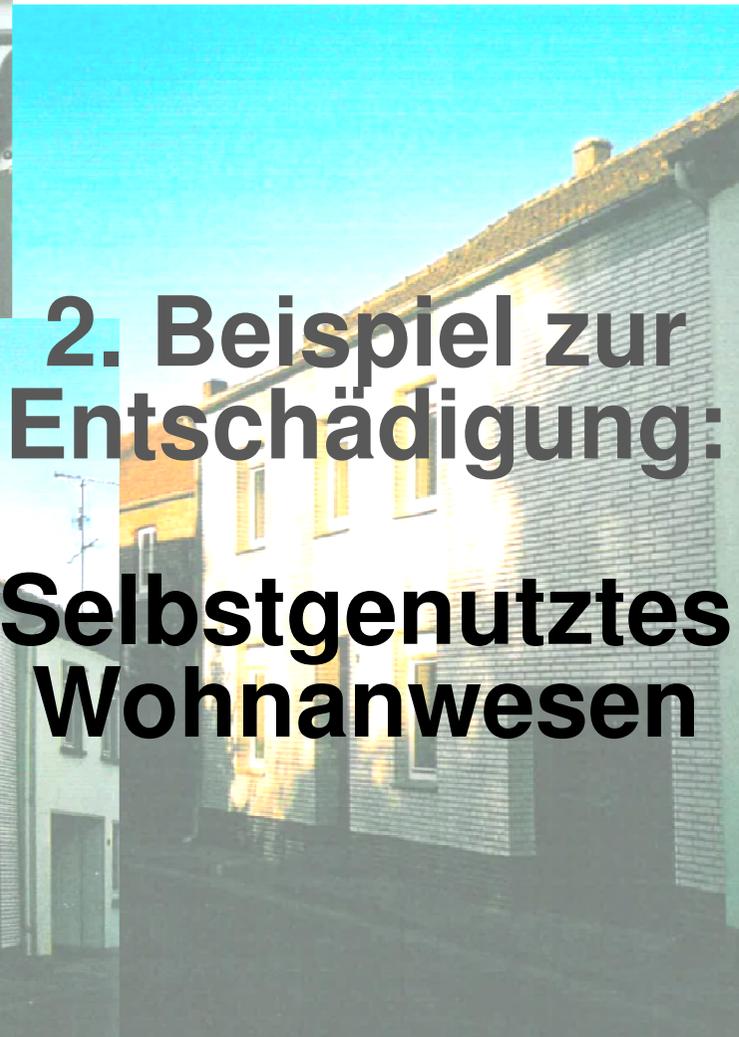
→ $220.778 \text{ €} / 108 \text{ m}^2 = 2.044 \text{ €/m}^2$
Wohnfläche

Fazit:

→ keine Finanzierungslücke
→ zudem: geringere monatliche Belastung durch verbesserte Energiebilanz des Neubaus

*inkl. Baugrundgutachten

> Zinseffekte / eigener Umzug etc. nicht berücksichtigt

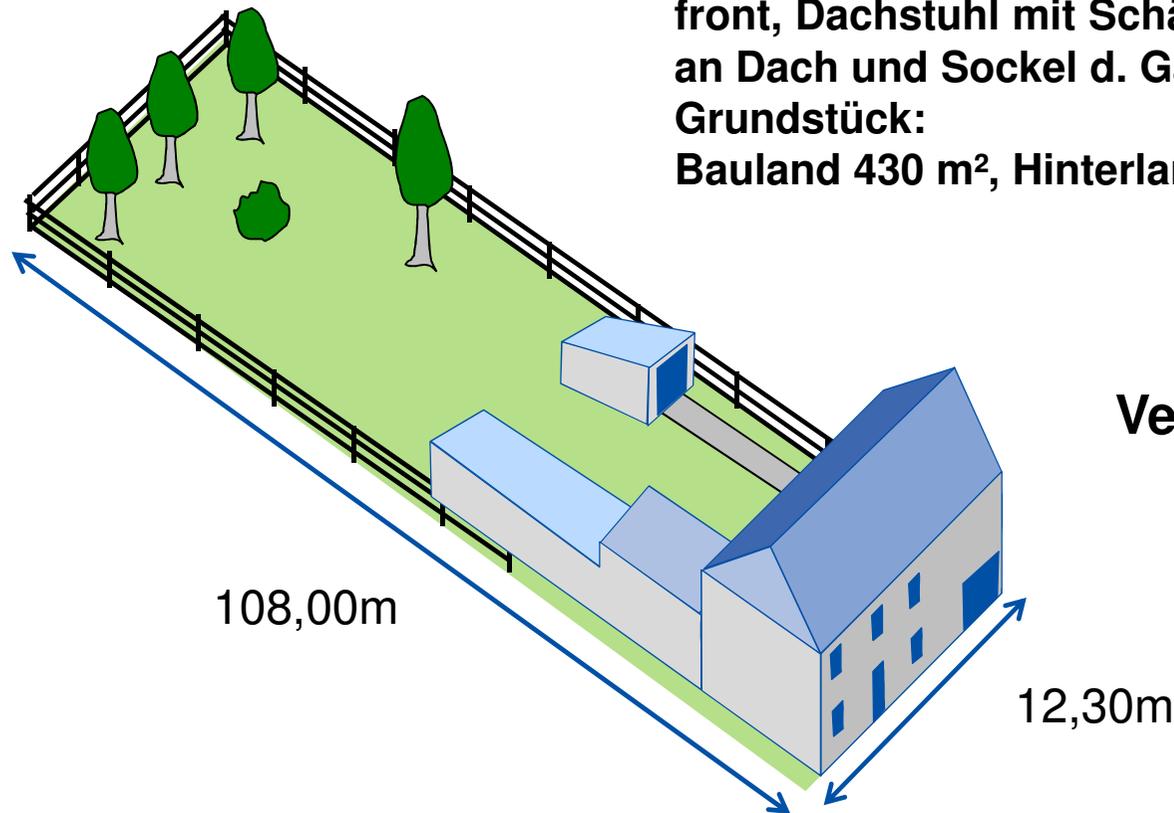


2. Beispiel zur Entschädigung: Selbstgenutztes Wohnanwesen



3. Beispiel 2, selbstgenutztes Wohnanwesen

2 geschossiges Wohnhaus, zweiseitig angebaut, nicht ausgebautes Dach, teilunterkellert, Garage.
Baujahr 1900, teilmodernisiert 1960/80 - z.B.: Austausch der Fenster, Einbau Zentralheizung/Bad, einfache Ausstattung, einfache Instandhaltung (Schäden: Putzrisse an Rückfront, Dachstuhl mit Schädlingsbefall, Undichtigkeiten an Dach und Sockel d. Garage), Wohnfläche: 116 m², Grundstück: Bauland 430 m², Hinterland I 308 m², Hinterland II 590 m²



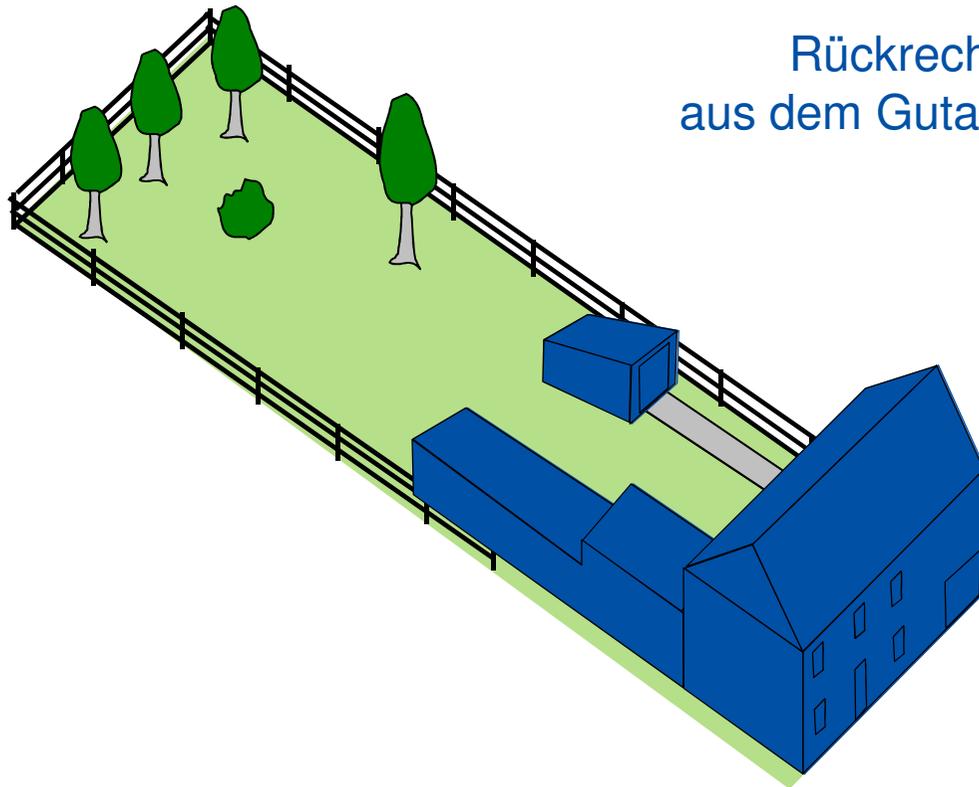
Verkehrswert: 176.000 €

3. Beispiel 2, selbstgenutztes Wohnanwesen

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

Keine Marktanpassung

für wirtschaftlich funktional genutzte
Aufbauten und Außenanlagen



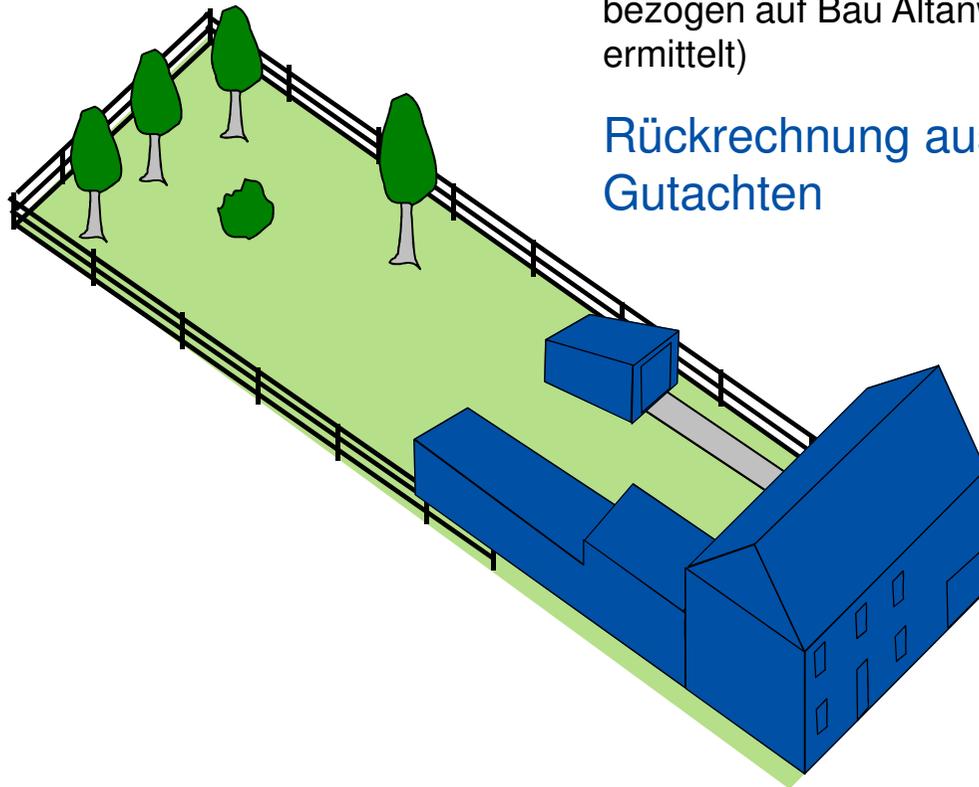
Rückrechnung
aus dem Gutachten

Beispiel

VW: 176.000,- €

**Rückgängigmachung
Marktanpassung
34.706,- €**

3. Beispiel 2, selbstgenutztes Wohnanwesen Nichtabschreibung Baunebenkosten

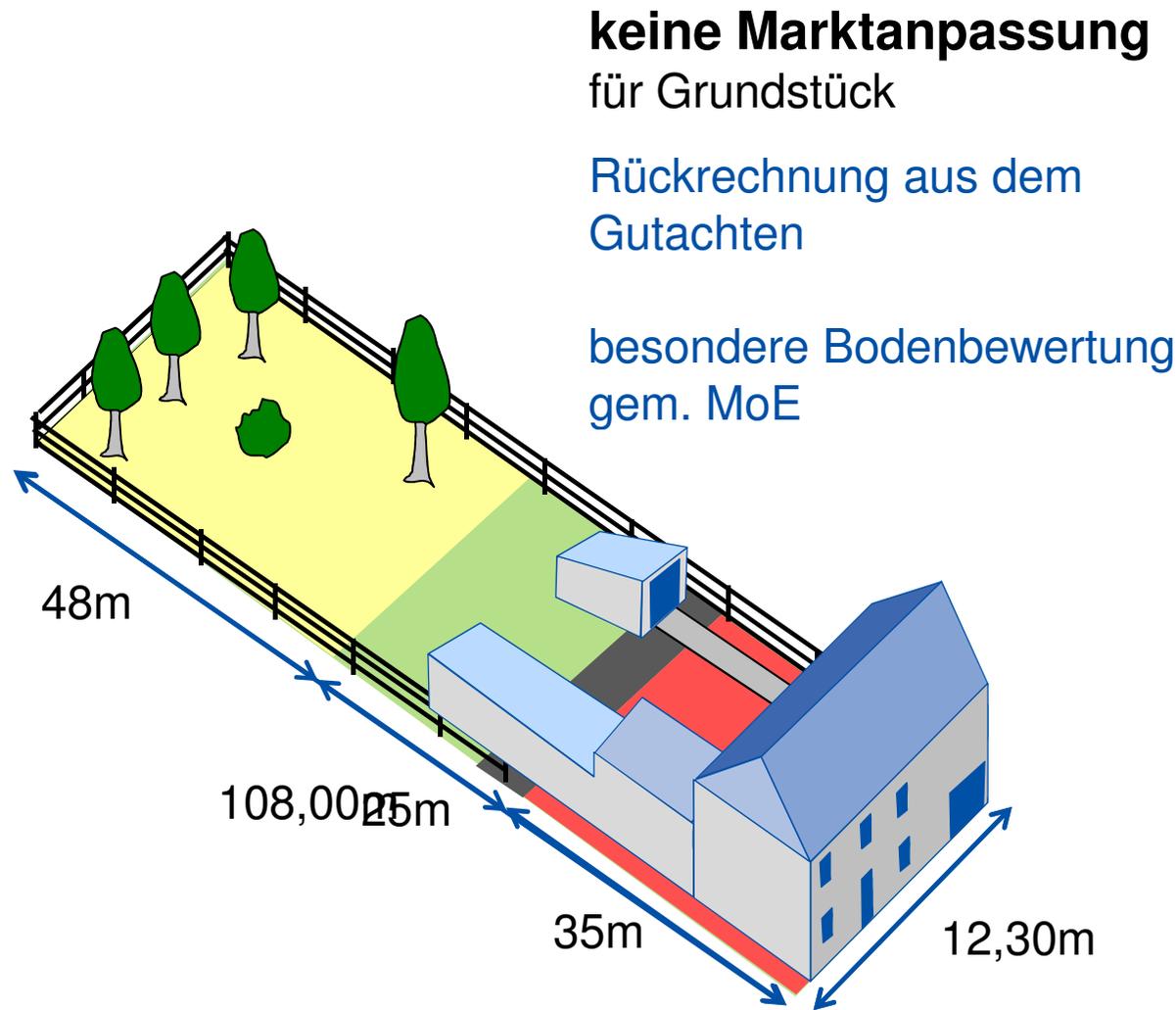


Keine Abschreibung
bei Nebenkosten
(Planungskosten und Gebühren
bezogen auf Bau Altanwesen
ermittelt)

Rückrechnung aus dem
Gutachten

Beispiel	
VW:	176.000,- €
Rückg. Marktanpassung	34.706,- €
Nichtabschreibung BNK	16.414,- €

3. Beispiel 2, selbstgenutztes Wohnanwesen Bodenbewertung gemäß Morschenich-Erklärung



Beispiel	
VW:	176.000,- €
Rückg. Marktanpassung	34.706,- €
Nichtabschreibung BNK	16.414,- €
Boden	
- keine Marktanpassung	
- Zulage gem. MoE	13.211,- €
	4.613,- €

3. Beispiel 2, selbstgenutztes Wohnanwesen Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens gem. Morschenich-Erklärung

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

Ggf. Anrechnung Ansatz für Aufwuchs im Verkehrswert erforderlich



Beispiel	
VW:	176.000,- €
Rückg. Marktanpassung	34.706,- €
Nichtabschreibung BNK	16.414,- €
Boden, Rückg. Marktanpassung	17.824,- €
Aufwuchs	8.355,- €
<hr/>	
Summe	
Zulagen:	77.299,- €

3. Beispiel 2, selbstgenutztes Wohnanwesen Nebenentschädigungen

> Beratungskostenpauschale Abhängig von Gesamtschädigungssumme	4.700 €
> Umzugskosten	3.016 €
> Pauschale für Erschwernisse mit dem Umzug	2.100 €
> De- und Remontage Küche, etc.	1.000 €
> Verlegung Telefonanschluss	60 €
	<hr/>
	Summe: 10.876 €

3. Beispiel 2, selbstgenutztes Wohnanwesen

Zuschläge bei Teilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

Zuschläge/Erstattungen:

> Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	5.000 €
> Neubaubezogene Aufwandspauschale	3.000 €
> Erstattung 2. Inspektionsöffnung bzw. Revisionschacht für Regenwasser auf Nachweis	1.000 €
> Erstattung Telekommunikationsanschluss ¹ auf Nachweis	z.Zt. 400 €
> Zur Rundung	818 €

Summe: 10.218 €

Ersatzgrundstück:

> Kaufpreisermittlung (wertgleicher Grundstückstausch)	-50.250 €
> Hausanschlüsse Strom / Wasser Naturalersatz anstelle Entschädigung	-4.393 €

¹ im Umfang des alten Anschlusses

3. Beispiel 2, selbstgenutztes Wohnanwesen

Zusammenfassung

Verkehrswert:	176.000,- €
Zulagen:	77.299,- €
Nebenentschädigungen:	10.876,- €
Zuschläge/Erstattungen (bei Teilnahme)	10.218,- €
Entschädigung (bei Teilnahme):	274.393,- €
Entschädigung ohne Teilnahme: 264.175,- €	
Abzüglich	
Kaufpreis Ersatzgrundstück	-50.250,- €
Hausanschlüsse Strom/Wasser	-4.393,- €
Herauszahlungssumme	219.750,- €

3. Beispiel 2, selbstgenutztes Wohnanwesen

Auskömmlichkeit

Ermittlung verfügbares Baukapital

Entschädigungssumme:	274.393,- €
(Verkehrswert lt. Gutachten: 176.000,- €)	
./. Kosten Grdstk.:	- 50.250,- €
./. Hausanschl. Strom/Wasser:	- 4.393,- €
<hr/>	
Herauszahlungssumme:	219.750,- €
./. Garage:	- 7.000,- €
./. Nebenentschädigungen:	- 10.876,- €
./. Aufwuchs:	- 4.000,- €
<hr/>	
⇒ Baukapital:	197.874,- €

Überprüfung Bedarf für Finanzierungshilfe:

Verfügbares Baukapital inkl. Baunebenkosten*, ohne Keller:

→ 197.874 € / 116 m² = 1.705 €/m²
Wohnfläche

Fazit:

- Errichtung der gleichen Wohnfläche auf 600 m² großem Grundstück möglich
- zudem: geringere monatliche Belastung durch verbesserte Energiebilanz des Neubaus

* inkl. Baugrundgutachten

> Zinseffekte / eigener Umzug etc. nicht berücksichtigt

Exkurs - 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)

über 1000 Erwerbe seit März 2005 auf Basis der Entschädigungserklärung
(Tagebau Garzweiler und Inden)

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

Kapitel 4:
Übersicht
Leistungen
bei Mietwohnungsbau
und für Mieter
(RR 2010)

4. Übersicht Leistungen bei Mietwohnungsbau und für Mieter

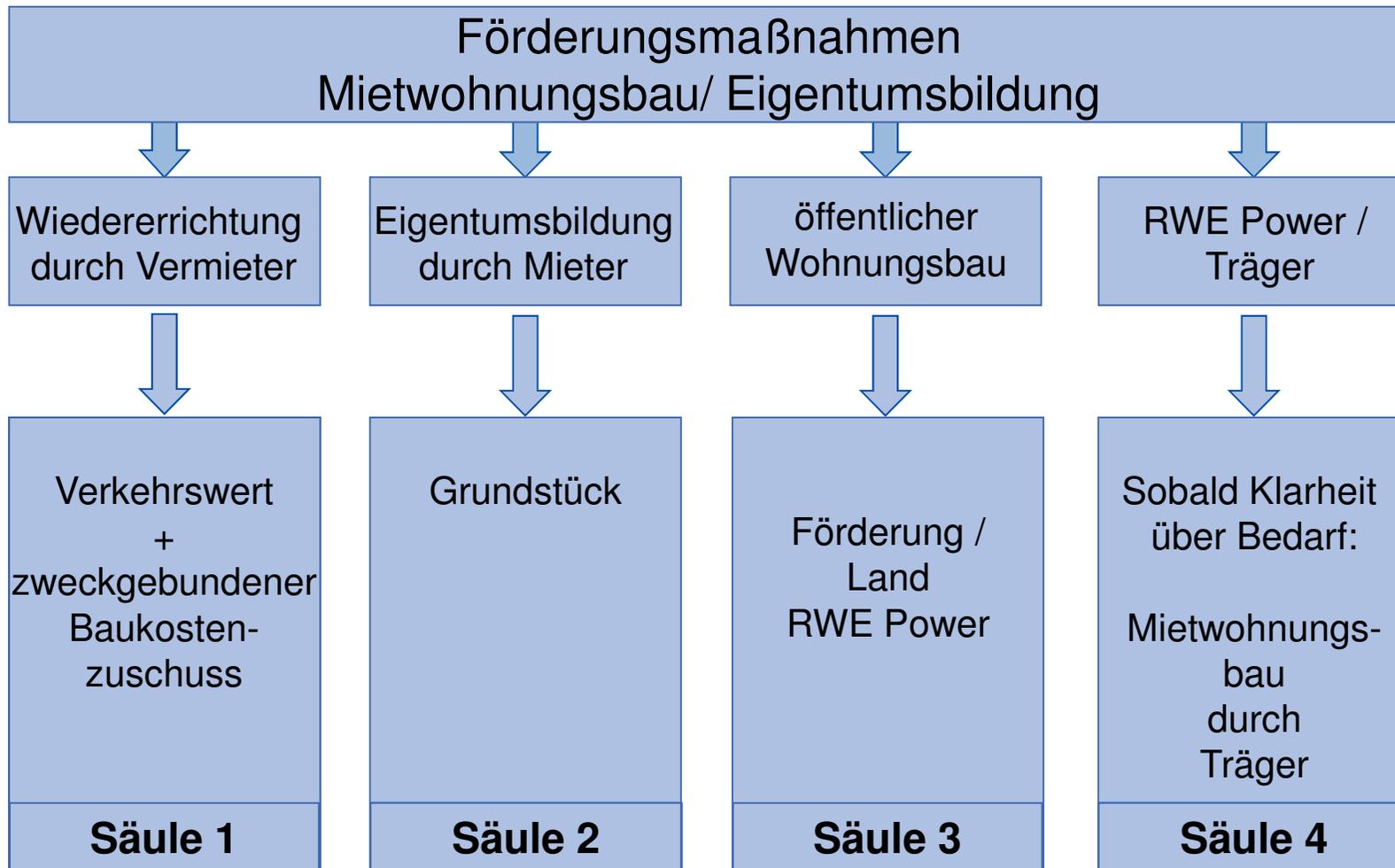
Ausgangslage und Ziele

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.

4. Übersicht Leistungen bei Mietwohnungsbau und für Mieter

Mieterhandlungskonzept



4. Übersicht Leistungen bei Mietwohnungsbau und für Mieter

Mietwohnungsbau – Säule 1 (Förderung für die Schaffung von Mietwohnraum):

- > Baukostenzuschuss 560 €/m² erstellter Wohnfläche
RR, Kap. 3 und MoE, Kap. 4

Mieter (Nebenentschädigungen):

- > Beratungskostenpauschale 350 €/Wohneinheit
RR, Kap. 3.5
- > Umzugskosten 26 €/m² Wfl. oder Umzug durch RWE
RR, Kap. 3.5
- > Erschwernispauschale 26 €/m² Wfl.
RR, Kap. 3.5
- > 1 Sperrmüllcontainer (auf Anfrage) Bereitstellung und Entsorgung
RR, Kap. 3.5
- > Umbau der Anbauküche, etc. einzelfallbezogen
RR, Kap. 3.5
- > Ummeldung Telefonanschluss 60 €/Wohneinheit
MoE, Kap. 5

In eigener Sache:

Beratungsangebot:

- > Offene Sprechstunde
Donnerstags, 15.30 – 18.30 Uhr
Unterstraße 46
Tel.: 02275 – 918 – 7677

Kontakt:

RWE Power

- Herr Kolbe - 0221 - 480 - 22560
- Herr Kummer - 0221 - 480 - 23809

Gemeinde Morschenich - 0157 80072013

- Herr Lüssem
- Frau Plath
- Frau Prömpers

Außenstelle



Gemeinde



Merzenich

Kapitel 5:

Abruf

Bestandsaufnahmen

(RR 2010)

5. Bestandsaufnahme

Zusammenfassung

1. Aussuchen eines Architektur- oder Ingenieurbüros

(aus abgestimmter Liste oder eigenständig)

2. Beauftragung (ab 05.11.2012 möglich):

- durch RWE auf Wunsch des Umsiedlers (Ausfüllen des Bestellformulars und versandt an RWE (Frau Trimborn)
- durch den Umsiedler



3. Durchführung der Bestandsaufnahme durch beauftragtes Büro

- Terminabstimmung zwischen beauftragtem Büro und Umsiedler
- Vorbereitung auf Besuch des Bestandsaufnehmers: falls vorhanden Bereithaltung vorhandener Pläne, Grundbuchauszug, Heizkosten-/Verbrauchsabrechnung der letzten 3 Jahre, letztes Schornsteinfegerprotokoll ggf. Art und Zeitpunkt von Modernisierungen
- vor-Ort-Begehung und Fotodokumentation
- Übergabe der BA an den Umsiedler und RWE

4. Prüfung durch Umsiedler und RWE Power

5. Abrechnung:

- Unmittelbar durch RWE bzw. Erstattung an den Umsiedler bei eigener Beauftragung

Ihre Fragen?

VOR**RWEG** GEHEN