

Bürgerinformation Morschenich

Grundzüge der Entschädigung

Michael Eyll-Vetter
Leiter Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

Elisabeth Mayers-Beecks
Leiterin Abt. Umsiedlungen

Bürgerversammlung am 20.08.2009

Bürgerinformation Morschenich

Grundzüge der Entschädigung

- > Einleitung/Ziele
- > Vereinbarungen zur Entschädigung selbstgenutzter privater Anwesen
- > Entschädigung nach Transparenzerklärung - ein Beispiel
- > Ausblick

Bürgerinformation Morschenich

Kernfragen vor der Standortentscheidung



- > Reicht die Entschädigung meines Anwesens für die Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung aus ?
- > Kann ich auch als Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen ?
- > Wird die Entschädigung bei allen zur Wahl stehenden Umsiedlungsstandorten gleich bemessen ?

Ziele bei der Umsiedlung

- > 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)

Vereinbarungen zur Entschädigung selbstgenutzter privater Anwesen

- > Transparenzerklärung gibt für Umsiedler allgemeinen Rahmen vor

„Umsiedler sind diejenigen Personen, die zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte.... innerhalb des Ortes [Morschenich] ... ansässig sind.“

- > Ortsspezifische Erklärung für Morschenich konkretisiert den allgemeinen Rahmen und bezieht Mieter bzw. Vermieter ein
- > Verträge zwischen Umsiedlern und RWE Power regeln Entschädigungen für Einzelanwesen

Vereinbarungen zur Entschädigung selbstgenutzter privater Anwesen

- > Entschädigungs- bzw. Transparenzerklärung RWE Power 2004 gibt allgemeinen Rahmen der Entschädigungsleistungen vor:
 - Verfasst am 03.02.2004 von der RWE Power AG
 - Betrifft Erwerb selbst genutzter Wohnanwesen (Ein- und Zweifamilienhäuser)
 - Zielt auf Nachvollziehbarkeit in Vorgehen und Wertermittlung der zu erwartenden Entschädigung ab
 - Greift Erfahrungen früherer Umsiedlungen auf



Entschädigung nach Transparenzerklärung - ein Beispiel

Exkurs: Rechtliche Grundlage

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

aus BBergG § 85, Abs. 2:

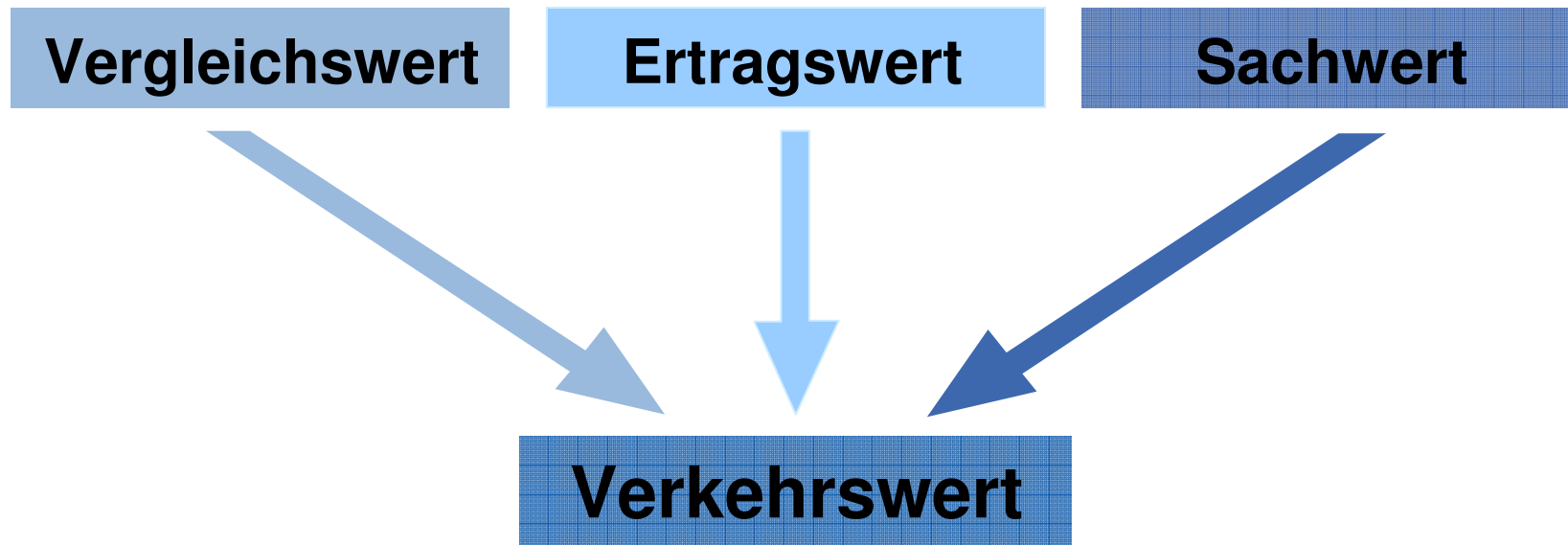
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf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

Exkurs: Wertermittlungsverfahren

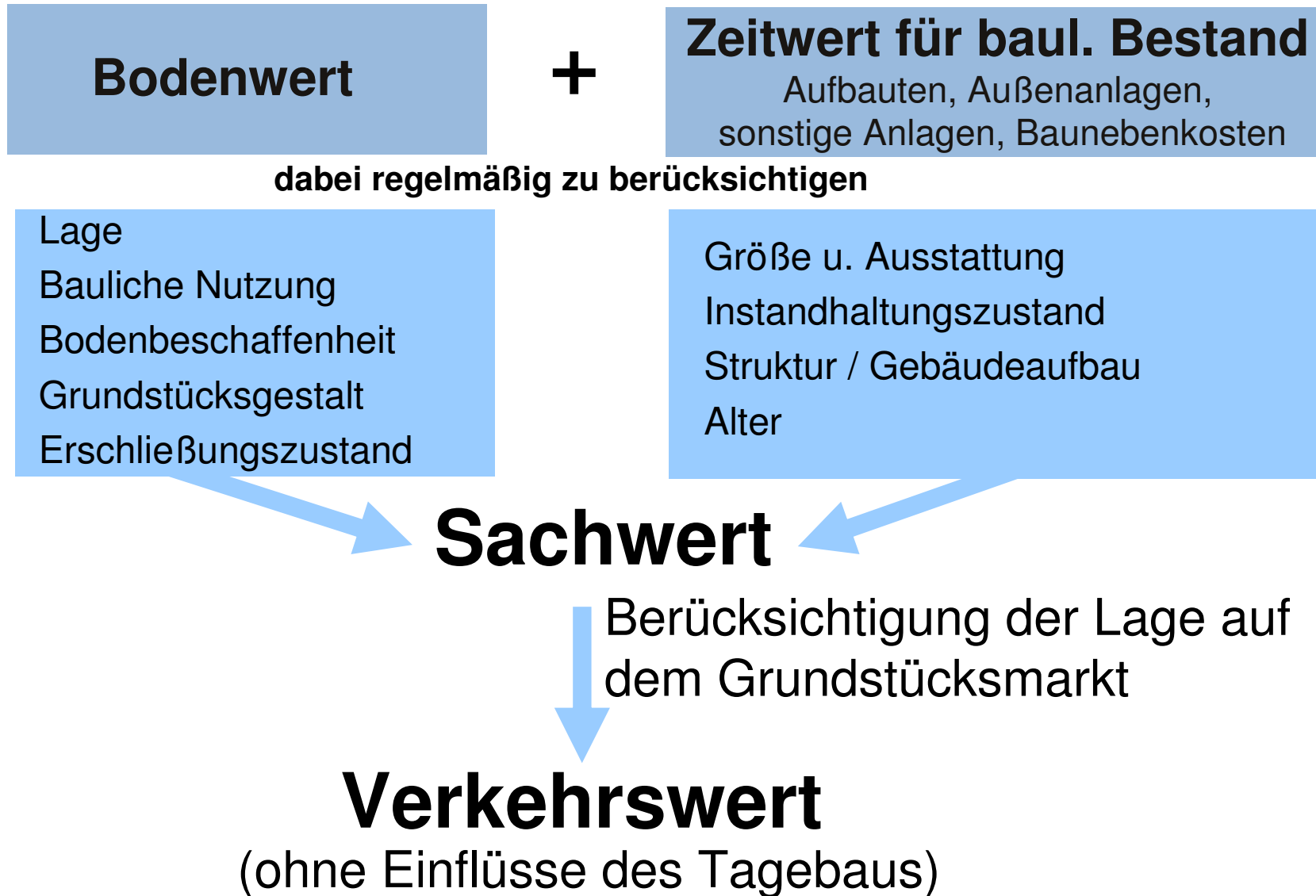
Wer ermittelt den Verkehrswert?

Ermittlung erfolgt durch einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter.

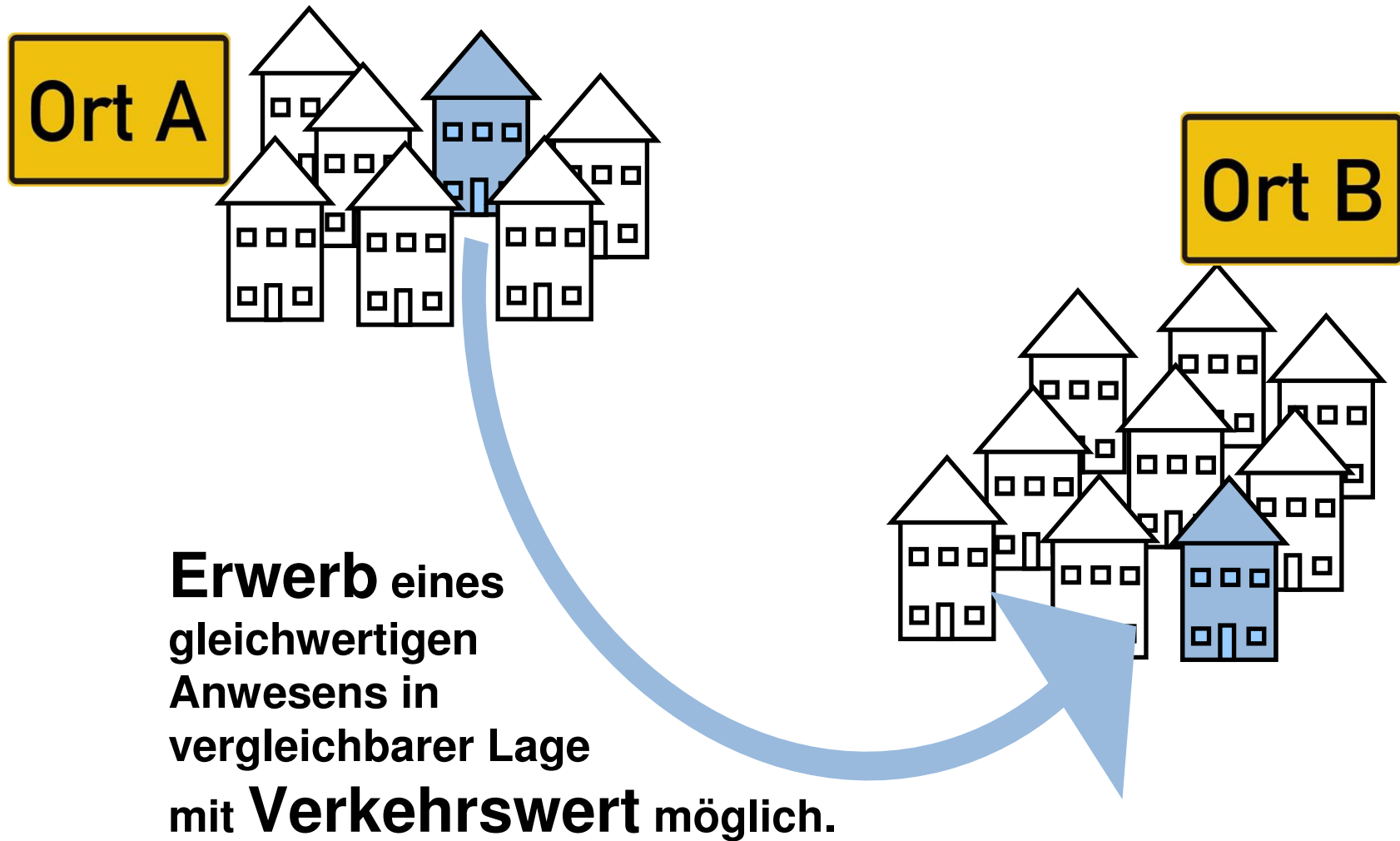
Wertermittlungsverfahren nach der WertV (Wertermittlungsverordnung)



Exkurs: Sachwertverfahren nach WertV

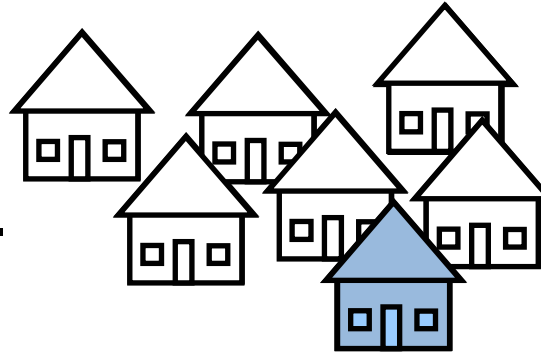


Bürgerinformation Morschenich
Verkehrswert



Angebot: gemeinsame Umsiedlung

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



Morschenich (alt)

Morschenich (neu)
Umsiedlungsstandort



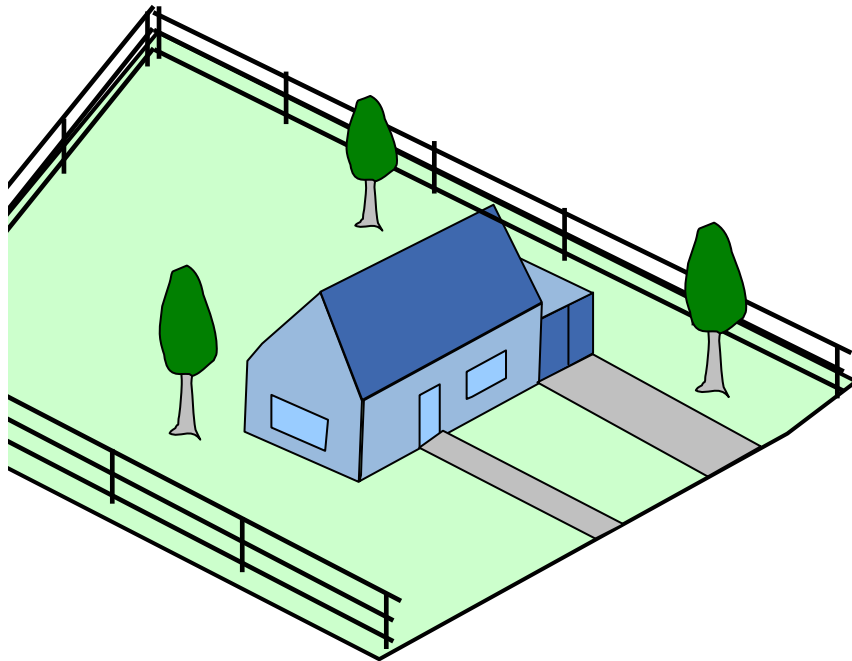
- ➔ Zulagen erforderlich
- ➔ Verkehrswert + ...

Zulagen gemäß Transparenzerklärung

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

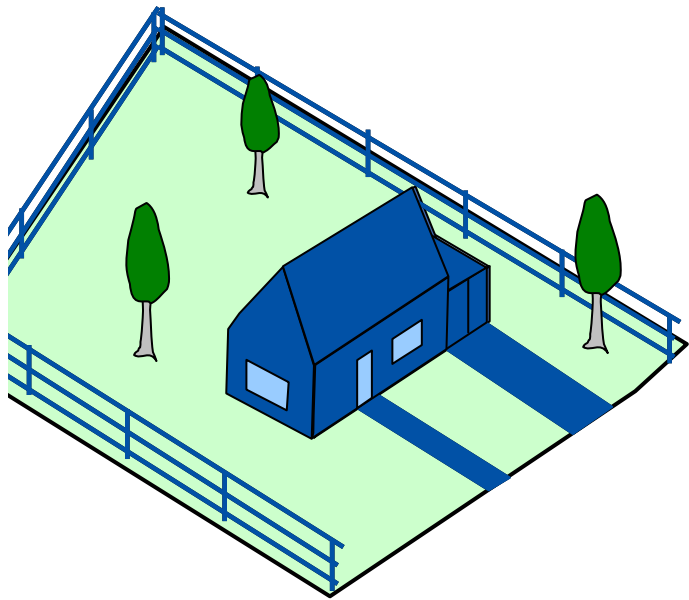
Bürgerinformation Morschenich
Die Transparenzerklärung



*Einfamilienhaus, Baujahr 1969,
vollunterkellert, Garage.
mittlerer Ausstattungsstandard,
mittlere Instandhaltung
Grundstück: 476 m²
Wohnfläche: 108 m²
Verkehrswert 233.000,- €*

Bürgerinformation Morschenich

Differenz Verkehrswert / Sachwert



**Keine
Marktanpassung**
für wirtschaftlich
funktional genutzte
Aufbauten und
Außenanlagen

Rückrechnung aus
dem Gutachten

Beispiel

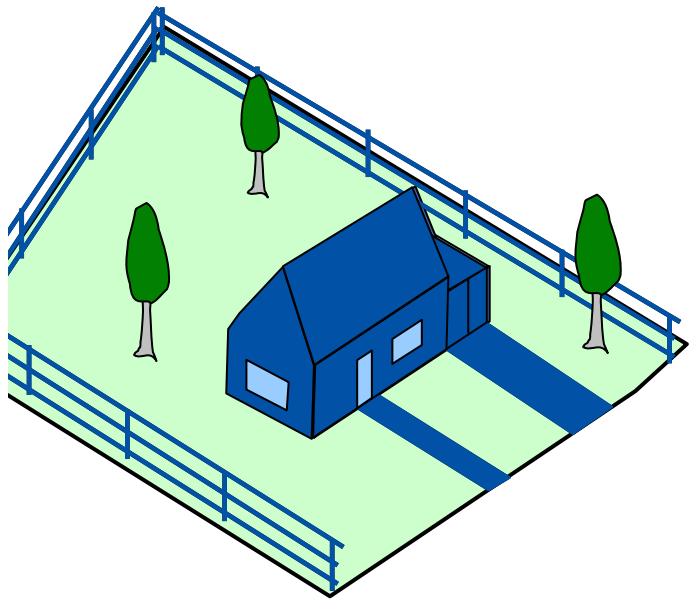


VW: 233.000,- €

Diff. VW/SW
23.100,- €

Bürgerinformation Morschenich

Nichtabschreibung Baunebenkosten



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

Rückrechnung aus
dem Gutachten

Beispiel

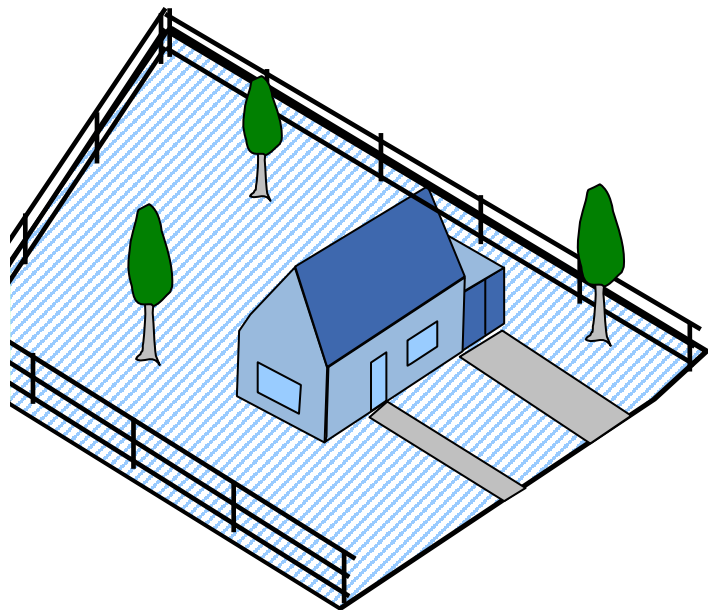


VW: 233.000,- €

Differenz VW/SW
23.100,- €

Nichtabschreibung BNK
8.300,- €

Bodenbewertung gem. ortsspezifischer Regelung



keine Marktanpassung für Grundstück

Ziel ist vergleichbarer
Grundstückszuschnitt
neu wie alt
ohne Zuzahlung

(standortunabhängig)

Rückrechnung aus dem
Gutachten

Beispiel



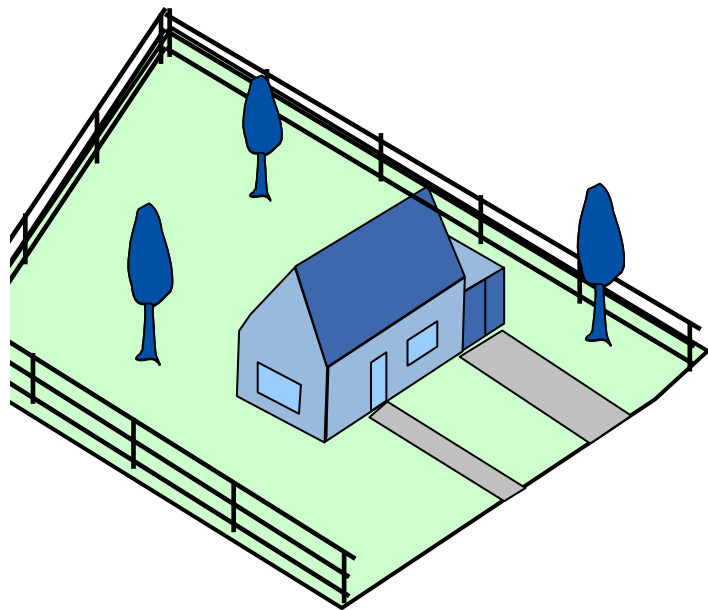
VW: 233.000,- €

Differenz VW/SW
23.100,- €

Nichtabschreibung BNK
8.300,- €

Bodenbewertung
12.500,- €

Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens



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

Ggf. Anrechnung
Ansatz für Aufwuchs
im Verkehrswert

Örtliche
Aufwuchserfassung

Beispiel



VW: 233.000,- €

Differenz VW/SW
23.100,- €

Nichtabschreibung BNK
8.300,- €

Bodenbewertung
12.500,- €

Aufwuchs
7.500,- €

Zusammenfassung Beispiel

Verkehrswert: 233.000,- €

Differenz Verkehrswert / Sachwert 23.100,- €

Nichtabschreibung BNK 8.300,- €

Bodenbewertung 12.500,- €

Aufwuchs 7.500,- €

Summe Zulagen 51.400,- €

> Vorzeitige Kaufpreisauszahlung

> Nebenentschädigungen 10.100,- €

> Zusätzliche Leistungen bei Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort

Gesamtentschädigung: 294.500,- € (zzgl. Zinseffekte)

Auskömmlichkeit - Einfamilienwohnhaus, unterkellert

Ermittlung verfügbares Baukapital

Entschädigungssumme:	294.500,- €
(Verkehrswert lt. Gutachten:	233.000,- €)

./.. Garage	-20.000,- €
./.. Nebenentschädigungen:	- 10.100,- €
./.. Aufwuchs:	- 7.500,- €
./.. Kosten Grdstk. alt:	- 41.800,- €

⇒ **Baukapital:** **215.100,- €**

Überprüfung Bedarf für Finanzierungshilfe:

Verfügbares Baukapital ohne Keller:

→ 215.100 € / 108 m² = 1.990 €/m² WFL

Fazit:

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

> Zinseffekte / eigener Umzug etc. nicht berücksichtigt

Aus der 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. ...“

Umsiedler aus Beispiel haben aus der Entschädigung einen entsprechenden Neubau errichtet und inzwischen bezogen.

Bürgerinformation Morschenich

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

> 700 Erwerbe seit März 2005 auf Basis der Transparenzerklärung (Tagebau Garzweiler und Inden)

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

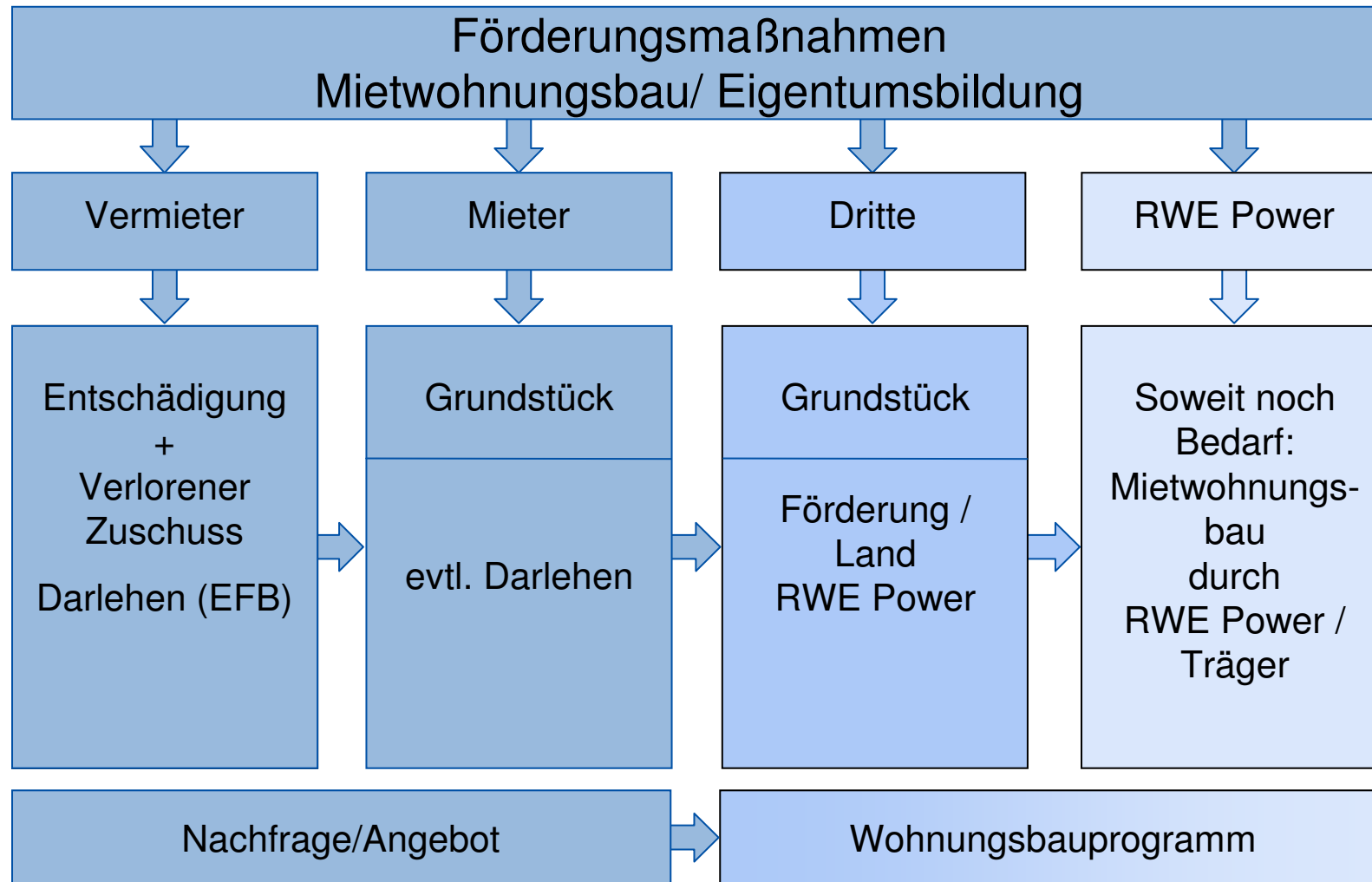
Mieterhandlungskonzept

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

Erstellung von Mietwohnraum in 4 Stufen



Ausblick

- > Transparenzerklärung aus 2004 gibt für Umsiedler allgemeinen Rahmen vor
- > Standortentscheidung in 2010
- > Erarbeitung Ortsspezifische Erklärung für Morschenich ca. in 2011/2012
- > Ab Beginn gemeinsamer Umsiedlung ca. 2014 Verträge zwischen Umsiedlern und RWE Power

Ausblick ortsspezifische Erklärung

- > Wird parallel zum Braunkohlenplan Umsiedlung Morschenich (regelt z.B. Umsiedlungszeitraum, Umsiedlungsort, Definitionen etc.) erarbeitet und konkretisiert die Transparenzerklärung
- > Muss bis zum Aufstellungsbeschluss vorliegen
- > **Eigentümerkonzent** – Kernthemen
 - Ablauf der Erwerbsgespräche
 - Bodenbewertung alter Ort/ Umsiedlungsstandort
 - ergänzende Regelungen (Auszahlung, Pauschalen für Beratung/Umzug)
- > **Mieterhandlungskonzept** – Kernthemen
 - Versorgung mit Ersatzmietwohnraum
 - Entschädigung und Räumung

Bürgerinformation Morschenich

Kernfragen vor der Standortentscheidung



- > Reicht die Entschädigung meines Anwesens für die Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung aus ?
- > Kann ich auch als Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen ?
- > Wird die Entschädigung bei allen zur Wahl stehenden Umsiedlungsstandorten gleich bemessen ?

Unsere Antwort: JA, jeder Umsiedler kann an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen, dabei ist unerheblich, welcher Standort jetzt gewählt wird!

VIELEN DANK FÜR DIE AUF-
MERKSAMKEIT UND LASSEN
SIE UNS GEMEINSAM:

VOR**RWEG** GEHEN