

Umsiedlung von Mannheim
Grundzüge der Entschädigung

Bürgerinformation am 03. + 04. Dezember 2007



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 ?

Die Transparenzerklärung von RWE Power für Umsiedler

- mit Exkurs rechtliche Grundlagen und Wertermittlung
- mit Beispiel aus aktueller Umsiedlung

Ausblick: Ortsbezogene Erklärung

- mit Eigentümerkonzept
- mit Mieterhandlungskonzept



Die Transparenzerklärung

- Verfasst am 03.02.2004 von der RWE Power AG als Grundlage für künftige Entschädigungspraxis, revierweit
- Anwendung für Umsiedler gemäß der Definition des Braunkohlenplanes

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

Die Transparenzerklärung

- Betrifft Erwerb selbst genutzter Wohnanwesen (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Transparenzerklärung zielt auf Nachvollziehbarkeit in Vorgehen und Wertermittlung ab.
- Greift Erfahrungen früherer Umsiedlungen auf.
- Anwendung wird an örtliche Verhältnisse vor Umsiedlungsbeginn in **ortsbezogener Erklärung** angepasst und bezieht Mieter bzw. Vermieter ein.

Ziele der Transparenzerklärung

- 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)

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

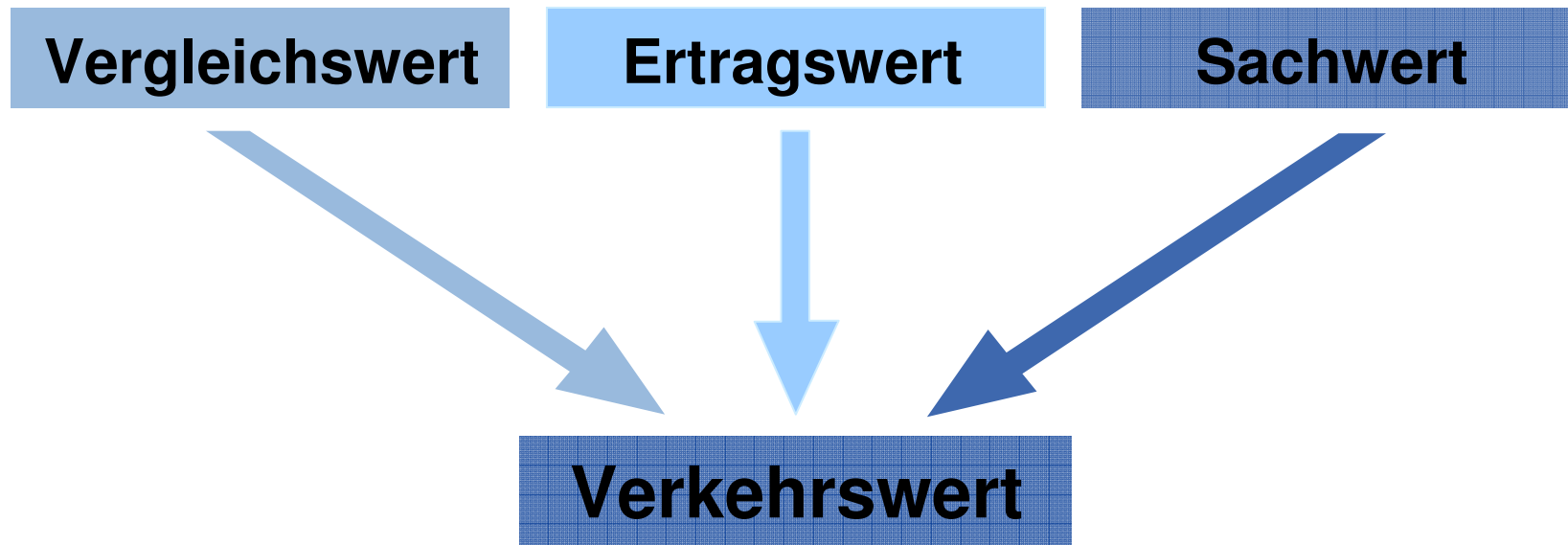
aus BBergG § 85, Abs. 2:

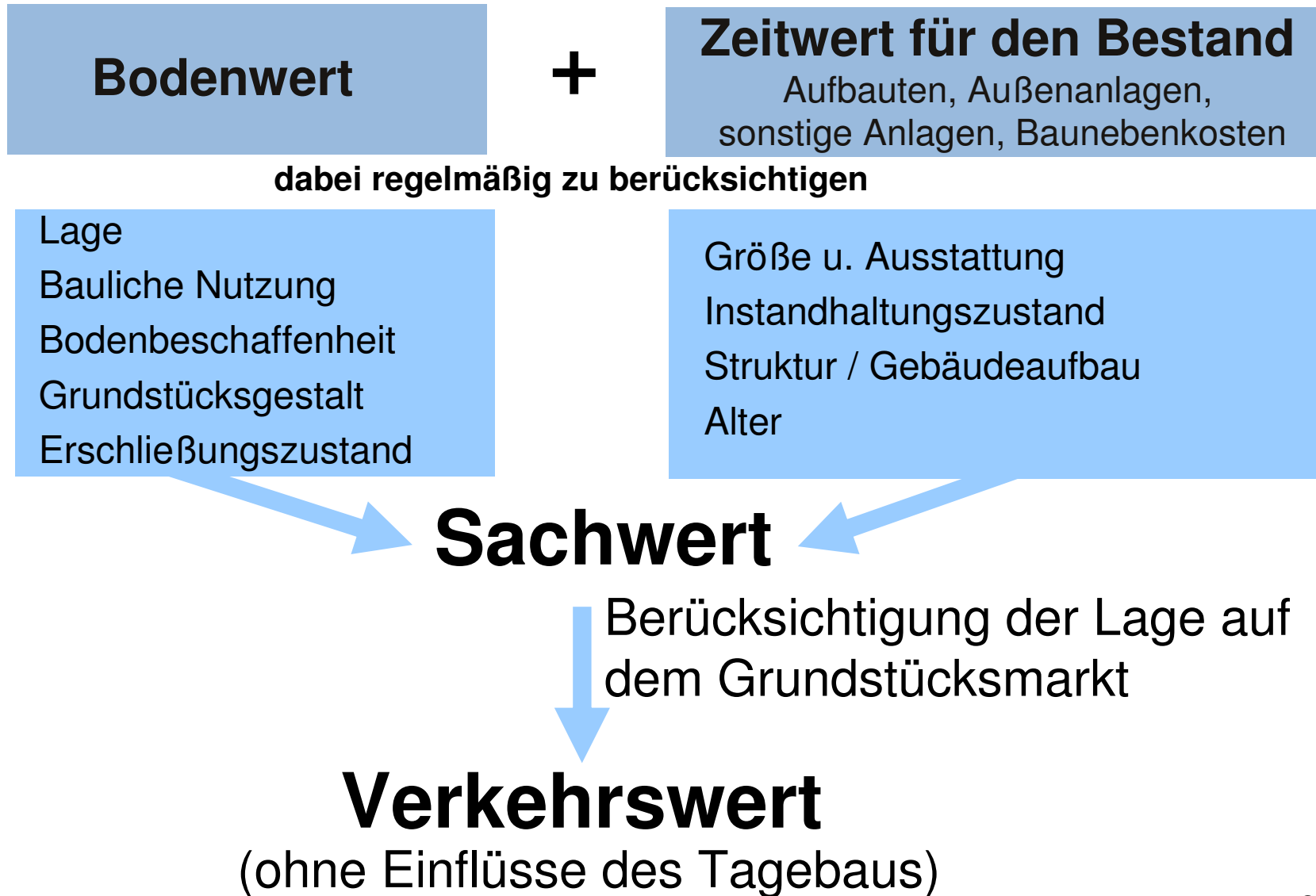
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf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

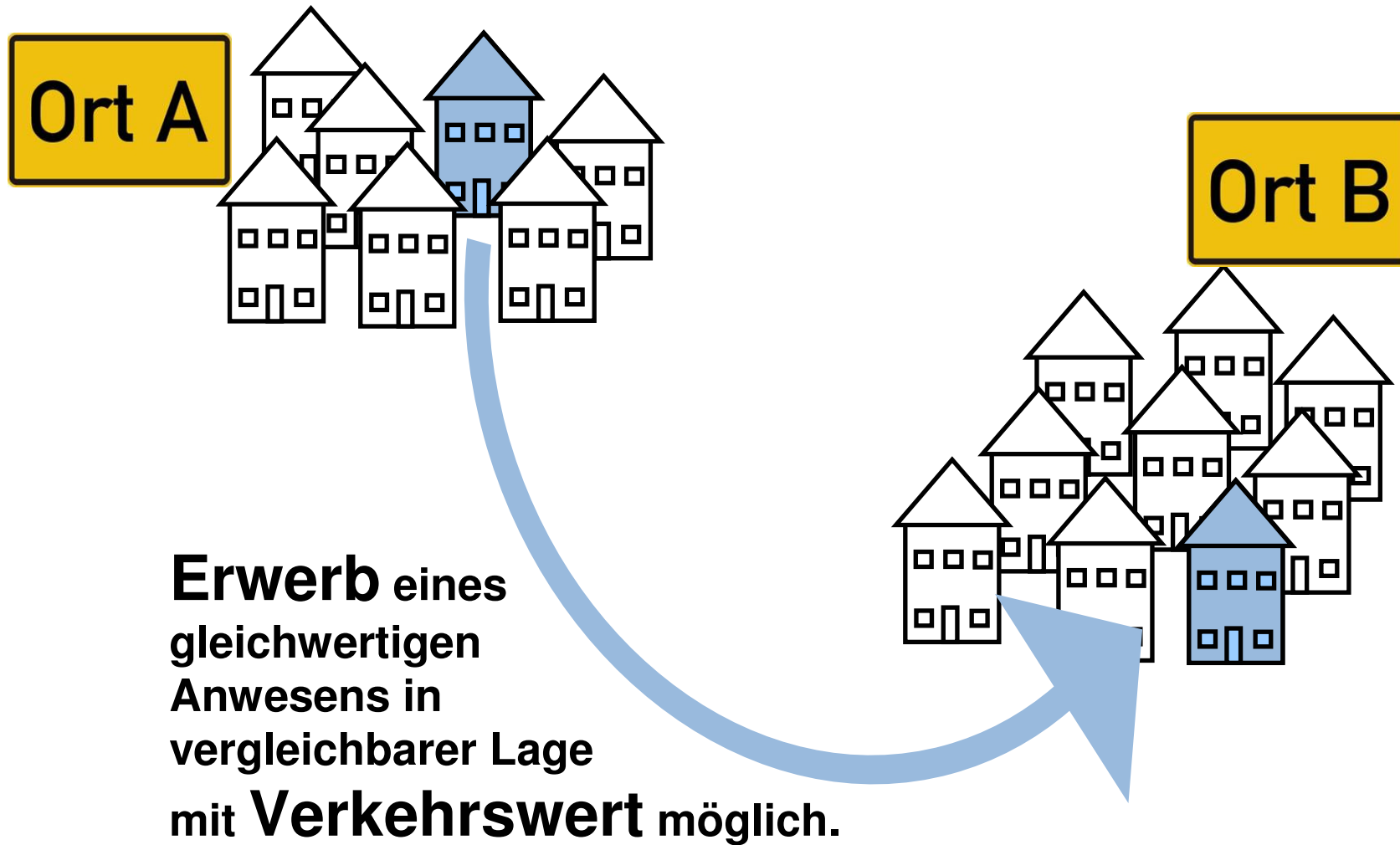
Wer ermittelt den Verkehrswert?

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

Wertermittlungsverfahren nach der WertV (Wertermittlungsverordnung)

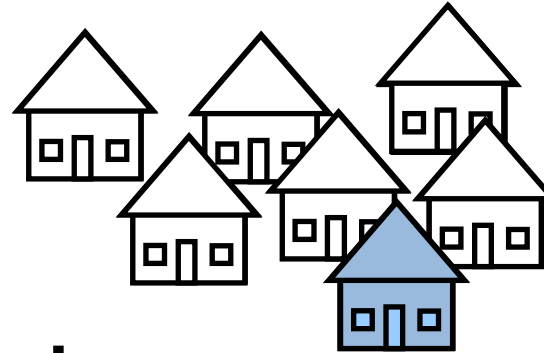






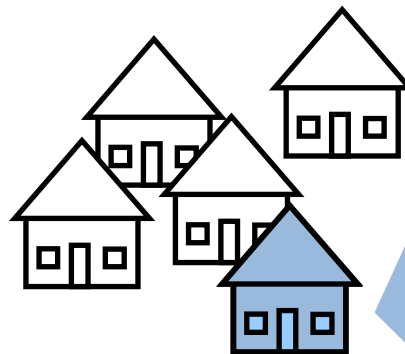
Angebot: gemeinsame Umsiedlung

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



Manheim (alt)

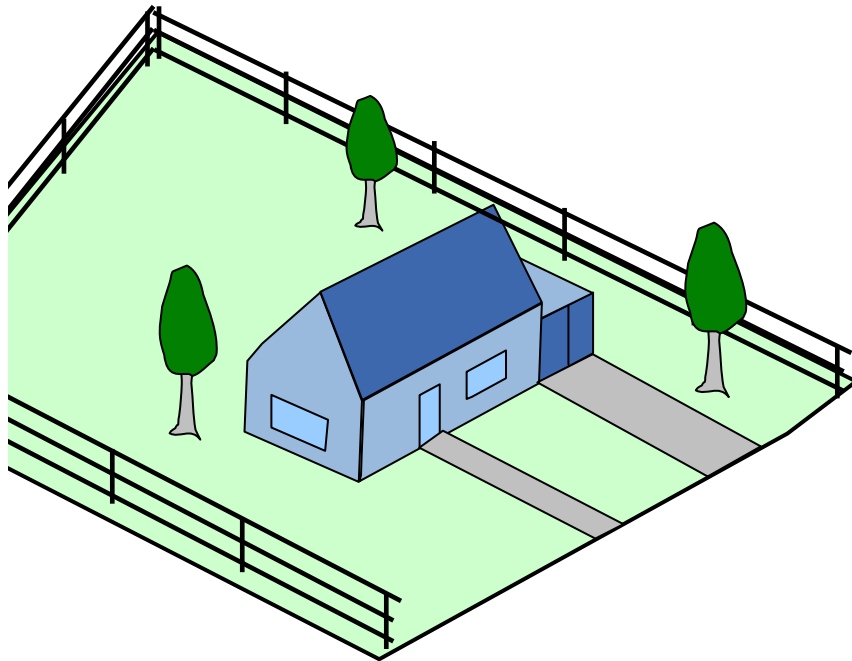
Manheim (neu)
Umsiedlungsstandort



- ➔ Zulagen erforderlich
- ➔ Verkehrswert + ...

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



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

Verkehrswert 233.000,- €

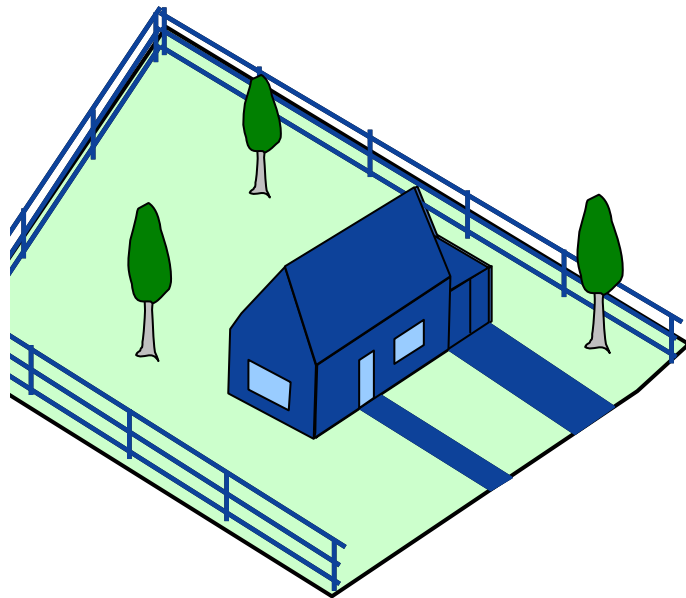
Beispiel



VW: 233.000,- €

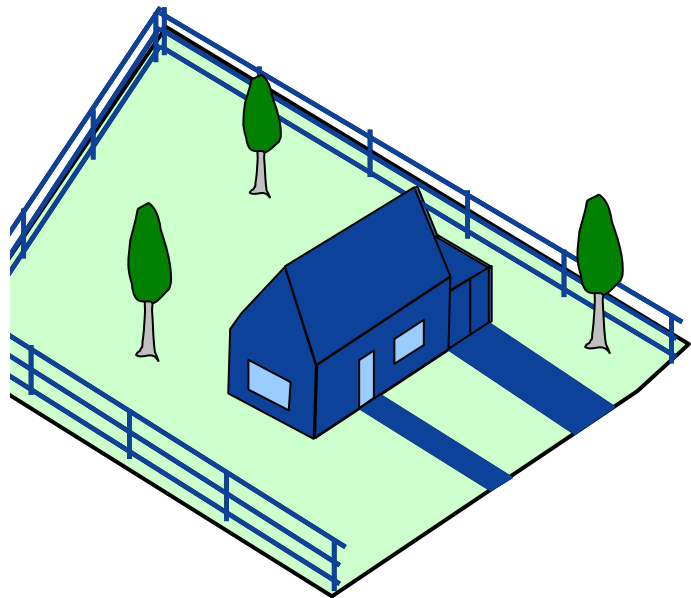
Diff. VW/SW

23.100,- €



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

Rückrechnung aus
dem Gutachten



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

Rückrechnung aus
dem Gutachten

Beispiel



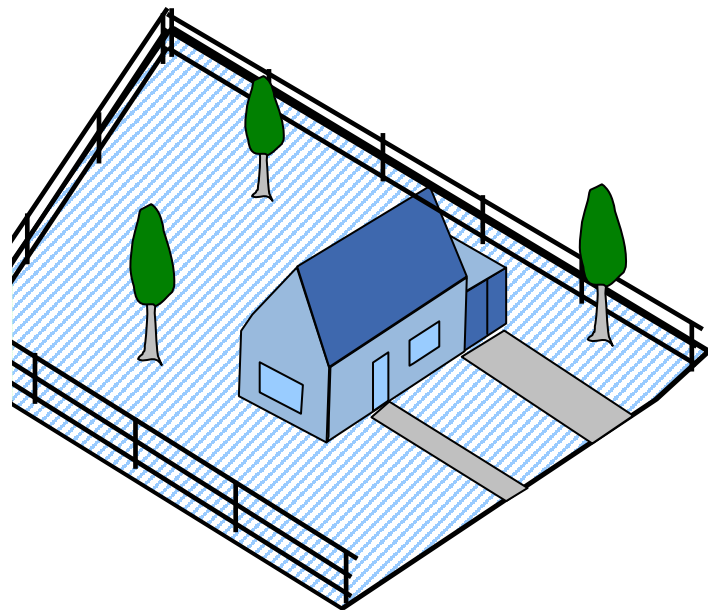
VW: 233.000,- €

Differenz VW/SW
23.100,- €

Nichtabschreibung BNK
8.300,- €

Bodenbewertung gem. ortsspezifischer Regelung

Beispiel



keine Marktanpassung für Grundstück

Ziel ist vergleichbarer
Grundstückszuschnitt
neu wie alt
ohne Zuzahlung

gilt für jeden der jetzt
zur Wahl stehenden
Standorte

Rückrechnung aus dem
Gutachten

VW: 233.000,- €

Differenz VW/SW
23.100,- €

Nichtabschreibung BNK
8.300,- €

Bodenbewertung
12.500,- €

Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens

Beispiel



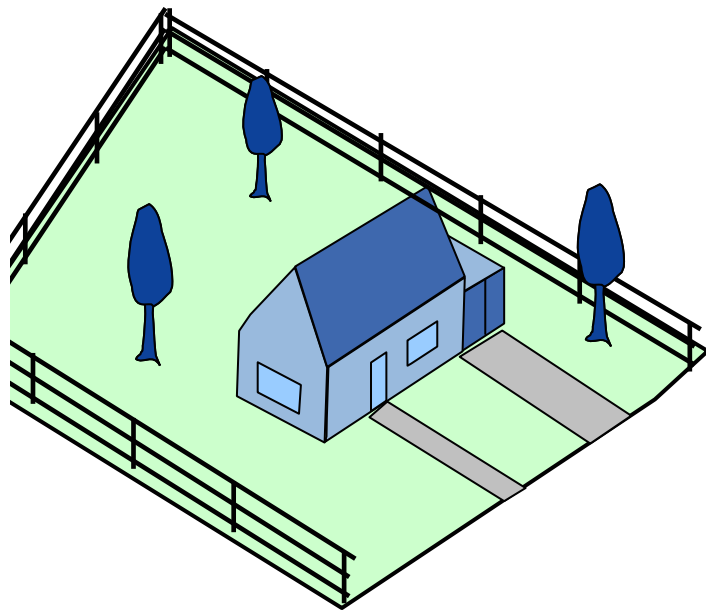
VW: 233.000,- €

Differenz VW/SW
23.100,- €

Nichtabschreibung BNK
8.300,- €

Bodenbewertung
12.500,- €

Aufwuchs
7.500,- €



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

Ggf. Anrechnung
Ansatz für Aufwuchs
im Verkehrswert

Örtliche
Aufwuchserfassung

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

Im Gegensatz zum allgemeinen Geschäftsverkehr:

Auszahlung von überwiegendem Teil des Kaufpreises **vor Räumung** ermöglicht:

- Größtmögliche Dispositionsfreiheit
- Vermeidung von Zwischenfinanzierung
- Zinsgewinne
- Mietfreies Wohnen

Nebenentschädigungen

Tlw. entschädigungspflichtig als Folgekosten gem. BBergG

- Beraterkostenpauschale
- Umzugskosten (evtl. Naturalersatz)
- Umzugspauschale für Erschwernisse
- Anpassungskosten für eingebaute Möbel, wie z. B. Einbauküche
- Verlegung Telefonanschluss

- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb am alten Ort (Notar-, Gerichts-, Vermessungskosten, Grunderwerbsteuer)

- Bereitstellung Sperrmüllcontainer

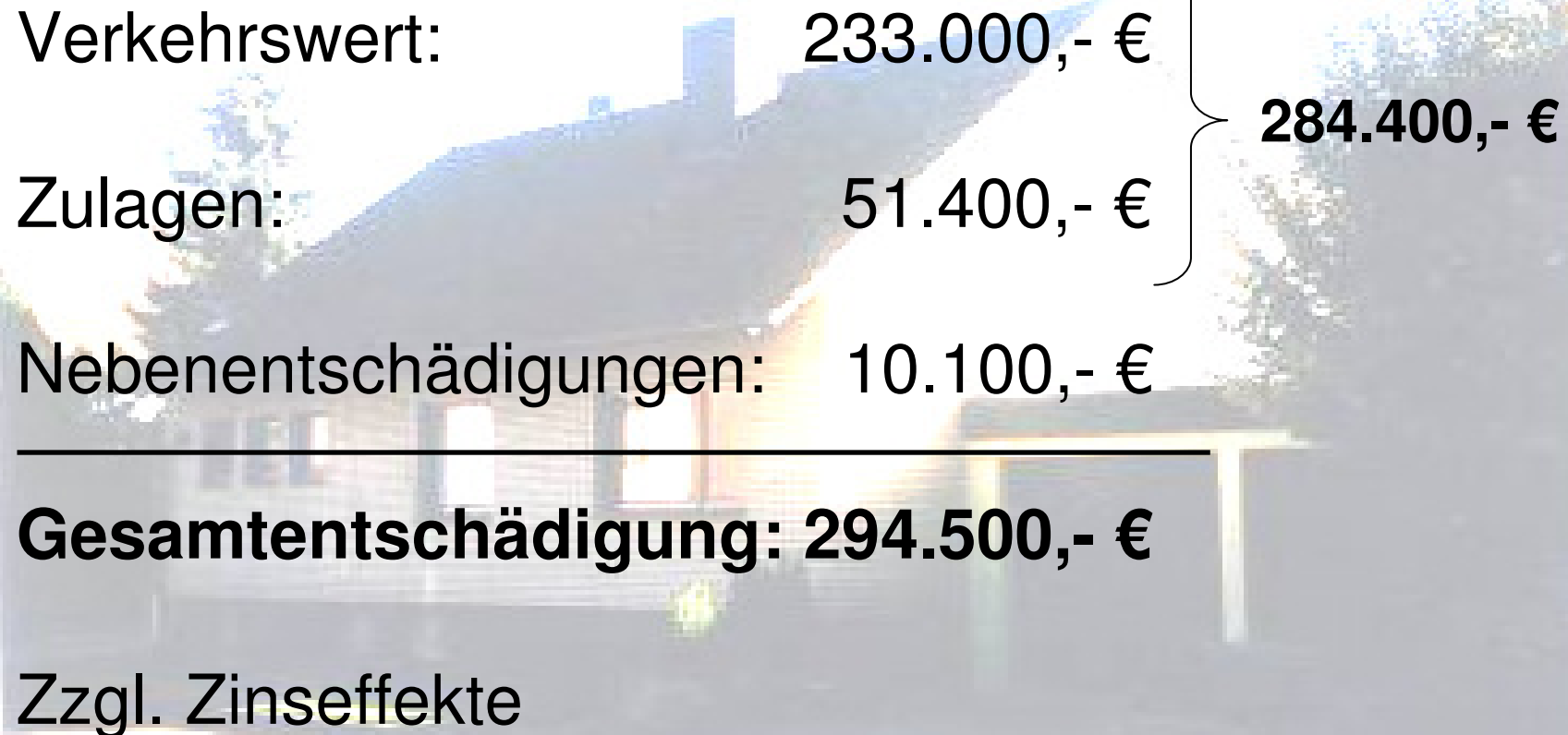
im Beispiel: 10.100,- €

Zusätzliche Leistungen bei Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort

- Vergleichbares Ersatzgrundstück im wertgleichen Tausch gem. ortsspezifischen Regelungen
- Neuwertige, zeitgemäße Grundstücksinfrastruktur
- Kostenfreistellungen Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung, Grenzbescheinigung
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb (Notar-, Gerichts- Vermessungskosten, Grunderwerbssteuer)
- Bereitstellung von Baugrund, ggf. Übernahme von Mehrgrünflächenwand
- etc..

→ Voll erschlossenes, ortsüblich bebaubares Grundstück

Zusammenfassung Beispiel



Verkehrswert:	233.000,- €	}	284.400,- €
Zulagen:	51.400,- €		
Nebenentschädigungen:	10.100,- €		
<hr/>			
Gesamtentschädigung:		294.500,- €	
Zzgl. Zinseffekte			

Für Neubaumaßnahmen vergleichbares Ersatzanwesen
(Grundstück, Aufbauten, Außenanlagen, Nebenkosten)
mit **108 m²** Wohnfläche
auf **476 m²** Grundstück
stehen mindestens **284.400,00 €** zur Verfügung.

- Zinseffekte / eigener Umzug etc. nicht berücksichtigt
- Umsiedler (aus Beispiel) errichten derzeit einen entsprechenden Neubau.

Hierzu 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. ...“

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

Die Prüfung erfolgt in folgender Abstufung:

- Verlorener Zuschuss
- Zinslose Darlehen
- Zinsgünstige Darlehen

Laufende Umsiedlungen im Tagebau Garzweiler und Inden (rd. 460 Einigungen seit März 2005):

6 Anträge unter Einbeziehung der Kommune geprüft,
in 2 Fällen Finanzierungshilfe notwendig (< 1 %).

- 1 x Verlorener Zuschuss
- 1 x Zinsloses Darlehen

Ausblick ortsspezifische Erklärung

- Wird parallel zum Braunkohlenplan Umsiedlung Mannheim erarbeitet (z. B. wegen Umsiedlungszeitraum, Umsiedlungsort, Definitionen etc.) 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

Mieterhandlungskonzept

Ausgangslage und Ziele

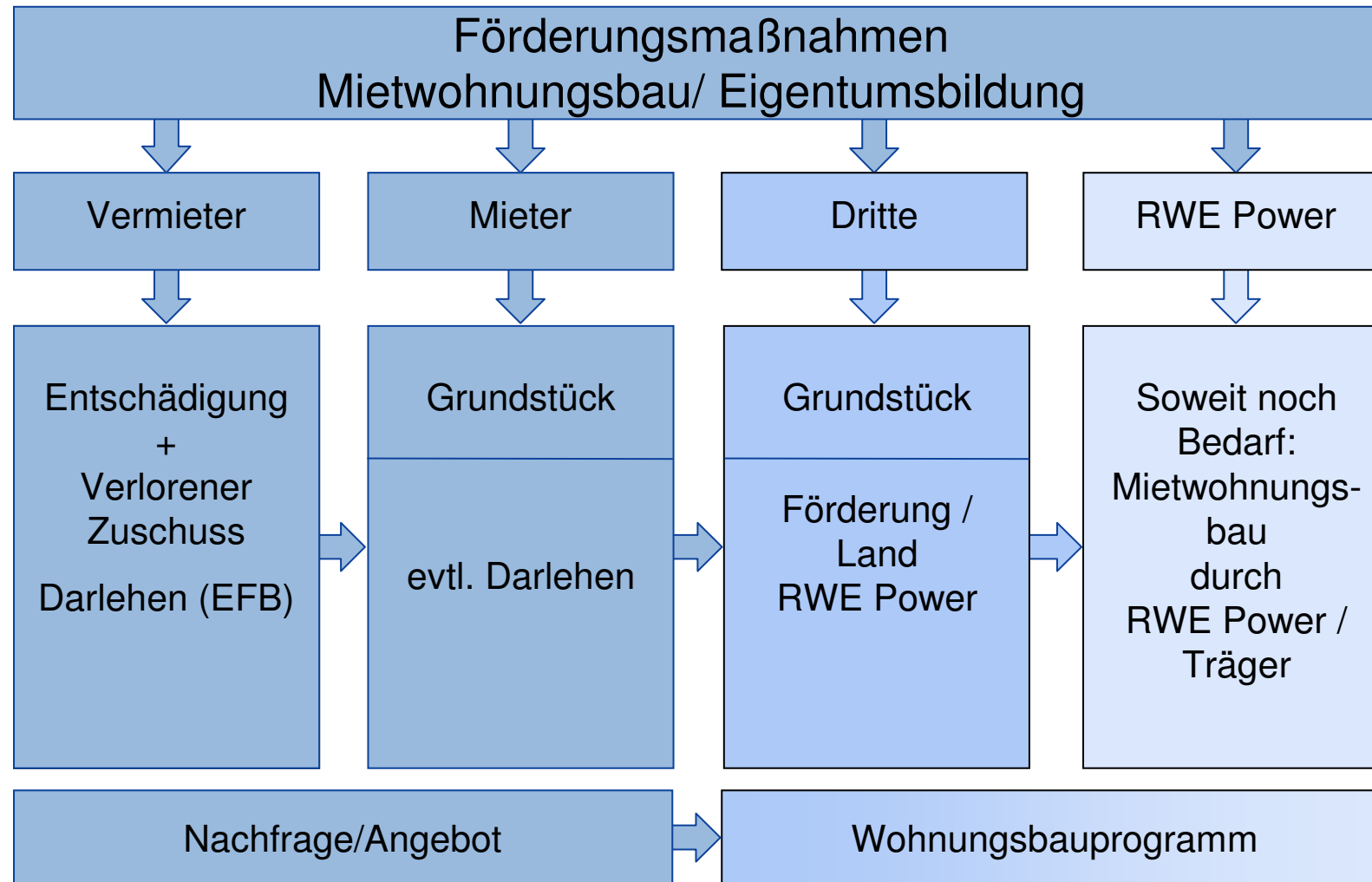


Ziel: Größtmögliche Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung. Beteiligung der Mieter ist dabei wesentliches Element einer sozialverträglichen Umsiedlung.

- 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



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!