



Checkliste für Umsiedler Gewerbetreibende



DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

Bezirksregierung Köln
Geschäftsstelle des Braunkohlenausschusses
Dezernat 32
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

Telefon: 0221 / 147 - 3446
Telefax: 0221 / 147 - 2905
E-Mail: nicole.reiss@bezreg-koeln.nrw.de
Internet: <http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

4. Ausgabe, Juni 2009

Druck: Bezirksregierung Köln
Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe

Inhaltsverzeichnis	Seite
Einleitung	2
1. Persönliche Kriterien als Entscheidungshilfe	4
2. Inhaltlicher und zeitlicher Ablauf der Entschädigungsverhandlung	5
2.1 Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude	5
2.2 Wertermittlung der Grundstücke und Gebäude	7
2.2.1 Bodenwert	9
2.2.2 Wert der baulichen Anlagen	9
2.2.3 Wert der sonstigen Anlagen	10
2.3 Weitere Entschädigungsaspekte für Gewerbetreibende	11
2.4 Entschädigungspraxis der RWE Power im Überblick	14
2.5 Verhandlungen mit RWE Power	16
2.6. Notartermin "Umsiedlungsvertrag"	19
3. Der Neubau	22
4. Die Finanzierung	24
5. Weitere Hinweise	25

Einleitung

Diese Check- oder Prüfliste ist für die vom Braunkohlenbergbau betroffenen Umsiedler bestimmt.

Mit der Liste soll dem Umsiedler eine individuelle Hilfe für die im Zusammenhang mit der Umsiedlung zu treffenden Entscheidungen und für die Entschädigungsverhandlungen mit RWE Power an die Hand gegeben werden, in dem durch Fragen und Hinweise auf die Gesichtspunkte aufmerksam gemacht wird, die in diesem Zusammenhang von Bedeutung sind.

Die Checkliste ist folglich zum **persönlichen** Gebrauch bestimmt.

Sie ist keine Erhebung! Dem Umsiedler soll durch die Checkliste die Beantwortung der wesentlichen Fragen erleichtert werden, was er will und was er zur Erreichung des Gewollten zu tun hat.

Die Checkliste ist im Zusammenhang mit der "Umsiedlerfibel" zu sehen, die ebenfalls von der Bezirksregierung Köln herausgegeben wird. In der Umsiedlerfibel werden das gesamte Umsiedlungsgeschehen sowie die damit verbundenen Fragestellungen für die persönliche Entscheidung des Umsiedlers und die Entschädigung ausführlich dargestellt. Soweit einzelne Punkte der Checkliste in der Kürze nicht verständlich sind, wird durch die Kapitelangabe in Klammern (...) auf die entsprechenden Ausführungen in der Umsiedlerfibel verwiesen.

Um dem Umsiedler das Auffinden der für ihn bedeutsamen Fragen und Hinweise zu erleichtern, erscheint die Checkliste in vier Versionen, und zwar als

- Checkliste für Eigentümer (von Grundstücken und Gebäuden),
- Checkliste für Mieter,
- Checkliste für Gewerbetreibende,
- Checkliste für Landwirte.

Personen, die zu Beginn des jeweiligen Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigte in den Orten innerhalb der Sicherheitslinie des geplanten Tagebaus ansässig sind, gelten als **Umsiedler**.

Der Verlauf der Sicherheitslinie ist im jeweiligen Braunkohlenplan festgelegt.

Umsiedler ist folglich auch derjenige, der nicht an den im Braunkohlenplan festgelegten Umsiedlerstandort zieht.

Für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die Umsiedler sind, gilt ab dem Umsiedlungsbeginn für den selbstgenutzten Teil des Hauses die Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004.

Für Mieter, die Umsiedler sind, gilt ab dem Umsiedlungsbeginn das Mieterhandlungskonzept.

Für Vermieter von Mietobjekten am alten Ort gilt ab Umsiedlungsbeginn ebenfalls das Mieterhandlungskonzept.

Landwirte und Gewerbetreibende können u.a. bereits vor Beginn des Umsiedlungszeitraumes wie Umsiedler behandelt werden.

Umsiedler und Vermieter von Mietobjekten am alten Ort können innerhalb des Umsiedlungszeitraumes jederzeit mit der RWE Power AG (im Folgenden RWE Power genannt) Erwerbsgespräche für ihr Anwesen unter Anwendung der Entschädigungspraxis des Unternehmens aufnehmen.

Die hierzu erforderliche Bestandsaufnahme und anschließende Wertermittlung wird von RWE Power bereits ab einem im jeweiligen Braunkohlenplan definierten Zeitpunkt in Auftrag gegeben, sofern der Umsiedler dies wünscht.

Daraus folgt, dass vor dem Beginn der gemeinsamen Umsiedlung im Grundsatz keine Ankäufe durch RWE Power erfolgen. Dies kann in einzelnen Ausnahmefällen zu nicht beabsichtigten Härten führen. Aus diesem Grunde wurden Härtestellen eingerichtet (s. Kap. 13).

Eigentümer von Mietobjekten am alten Ort werden Umsiedlern gleichgestellt, wenn sie am Umsiedlungsstandort zur Unterbringung von Mietern aus dem alten Ort wieder ein Mietobjekt errichten.

Bei Fragen können Sie sich an die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer und an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises wenden.

1. Persönliche Kriterien als Entscheidungshilfe

Die folgenden Punkte sollte jeder Umsiedler für sich beantwortet haben, bevor er mit RWE Power in Entschädigungsverhandlungen eintritt.

1. Wie alt werden Sie zum Zeitpunkt Ihrer Umsiedlung sein?
2. Wie alt werden die Familienmitglieder sein, die im Unternehmen mitarbeiten?
3. Haben Sie einen **Nachfolger**?
4. Klären Sie folgende Fragen für den Fall, dass Sie den **Betrieb nicht weiterführen** wollen:
 - a) Ist Ihre **Altersversorgung** gesichert?
 - b) Haben Sie einen anderen **Arbeitsplatz** und wo befindet sich dieser?
 - c) Welche **steuerlichen Konsequenzen** zieht die Aufgabe des Betriebes nach sich?
 - d) Werden Ihre **Angestellten** einen neuen Arbeitsplatz finden?
5. Sind Sie in der **Ortswahl unabhängig** vom Umsiedlungsstandort? Oder stammt die Kundschaft überwiegend aus dem alten Ort?
6. Lohnt sich eine Umsiedlung Ihres Betriebes?

Um diese Frage zu beantworten, sollten Sie folgende Gesichtspunkte berücksichtigen (Diese Gesichtspunkte können auch für die Verlagerungsfähigkeit des Betriebes und damit auch für die Entschädigung wichtig sein.):

 - a) Ist der Gewinn für eine **gesicherte Existenz** ausreichend?
 - b) Haben Sie festgestellt, dass ein **Betriebszweig unrentabel** ist?
 - c) Mit welchen **Umsatz- oder Einnahmeverlusten** muss gerechnet werden, wenn im Verlauf der Umsiedlung die zu versorgende Bevölkerung ständig abnimmt?
 - d) Ist eine **zeitweilige Existenz an zwei Standorten** überhaupt möglich und finanzierbar (persönlicher Arbeits- und Zeiteinsatz, Verfügbarkeit zusätzlicher Arbeitskräfte)?
 - e) Wie viele Umsiedler nehmen an der gemeinsamen Umsiedlung teil und bieten Ihnen so auch am neuen Standort eine **Existenzgrundlage**?
Bei Fragen wenden Sie sich an Ihre Gemeinde.
 - f) Ist zu erwarten, dass der neue Standort auch von Ihren **Mitarbeitern** akzeptiert wird?
 - g) Werden Sie auch am neuen Standort Mitarbeiter anwerben können?

- h) Siedeln die **Konkurrenzbetriebe** am alten Ort auch an den Umsiedlungsstandort um?
 - i) Welche Konkurrenzbetriebe bestehen bereits in der Nachbarschaft des Umsiedlerstandortes? Ist ein ruinöser Wettbewerb zu befürchten?
 - j) Lässt sich am Umsiedlungsstandort der **Kundenkreis** über die Zahl der Mitumsiedler hinaus erhöhen?
 - k) Wollen Sie Ihren **Betrieb verändern** (spezialisieren, vergrößern, verkleinern, modernisieren)?
 - l) Wären aufgrund des **Strukturwandels** ohnehin betriebliche Anpassungsmaßnahmen notwendig geworden?
 - m) Wann ist ein **günstiger Zeitpunkt** für die Umsiedlung?
 - n) Wie soll der Betrieb am neuen Ort errichtet werden?
7. Sollen **Wohngebäude** räumlich von Betriebsgebäuden getrennt sein?
8. In welchem **Baugebiet** muss sich der Gewerbebetrieb ansiedeln?
9. Welche zusätzlichen **planungs- und gewerberechtlichen Auflagen** sind zu berücksichtigen und welche zusätzlichen Kosten entstehen dadurch?
(Mit der Umsiedlung entfällt der Bestandsschutz.)

Bei Fragen können Sie sich an das Staatliche Umweltamt und an das Staatliche Amt für Arbeitsschutz wenden.

2. Inhaltlicher und zeitlicher Ablauf der Entschädigungsverhandlungen

In der Regel muss für ein Wohnanwesen ca. ein Jahr für die Entschädigungsverhandlungen berücksichtigt werden. Wenn besondere Rahmenbedingungen vorgefunden werden, ist für Ermittlungen und Recherchen ein längerer Zeitraum einzuplanen.

2.1 Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude

Die Bestandsaufnahme (Kap. 6.1) ist die Grundlage für die Wertermittlung Ihres Anwesens. Sie besteht aus

- einer **Grund-, Boden- und Baubeschreibung**,
- einem **Berechnungsteil** (umbauter Raum, Wohn- und Nutzfläche),
- **Plänen** aller baulichen Anlagen und Außenanlagen (Lageplan, vereinfachter Grundriss und Schnittdarstellung),
- einer Aufnahme der **Grundstücksnutzung**.

Dauer 1 - 3 Monate

1. Benennen Sie einen **Architekten** Ihrer Wahl, der die Bestandsaufnahme erstellt. Als Hilfestellung ist eine Liste der Architekten bei der Gemeinde, ggf. dem Beratungsbüro oder RWE Power einsehbar, mit denen RWE Power Rahmenverträge abgeschlossen hat.
2. Nach der **Auswahl eines Architekten** nimmt der Umsiedler Kontakt mit RWE Power auf, die den ausgewählten Architekten beauftragt. RWE Power trägt die Kosten der Bestandsaufnahme gemäß einem von RWE Power vorgelegtem Leistungsprofil (s. Materialienband).
3. Alternativ kann der Umsiedler auch ein ihm bekanntes Architektur- oder Ingenieurbüro benennen und - falls er dies wünscht - **selbst beauftragen**. RWE Power stellt auf Nachfrage das Leistungsprofil zur Verfügung. In diesem Fall erstattet RWE Power die angemessenen Honorarkosten an den Umsiedler in Anlehnung an die Kosten, die bei einer Beauftragung durch RWE Power entstanden wären, soweit die vorgelegte Bestandsaufnahme den üblichen fachlichen Anforderungen entspricht.
Die **Erstattung** erfolgt in der Regel mit dem Erwerb des Anwesens. Sollte sich der Erwerb länger hinziehen, so wird die Erstattung auf Wunsch des Umsiedlers ca. ½ Jahr nach Vorlage der vollständigen Bestandsaufnahme erfolgen.
4. RWE Power wird zur gegenseitigen Sicherheit **stichprobenhaft** nach Terminabstimmung mit dem Umsiedler die Bestandsaufnahmen sachlich und fachlich i.d.R. durch Fachbüros **örtlich überprüfen** lassen.
5. Der Architekt fertigt **Aufmass aller Gebäude und Außenanlagen** Ihres Anwesens. Hierzu ist es hilfreich, wenn Sie eigene Unterlagen (Baupläne u.a.) bereithalten.
6. Sie erhalten zeitgleich mit RWE Power eine **Ausfertigung der Bestandsaufnahme**.
7. Prüfen Sie diese auf **Vollständigkeit und Fehler** und teilen Sie diese RWE Power mit. Prüfen Sie insbesondere, ob folgende Punkte korrekt berücksichtigt worden sind:
 - a) Grundstücksgröße
 - b) bebaute Grundstücksfläche
 - c) Wohnfläche

- d) Nutzfläche
- e) Bruttogrundfläche
- f) Bruttorauminhalt
- g) umbauter Raum
- h) Garage(n)
- i) Baualter von Haupt- und Nebengebäude
- j) Zeitpunkt von Umbauten
- k) Keller
- l) Bausubstanz (Baumaterialien)
- m) Wirtschaftsgebäude
- n) Nebengebäude
- o) Anbauten
- p) Außenanlagen (Mauer, Auffahrt, Aufwuchs, Ställe, Jauchegrube, Drainagen, Regenauffangbehälter)
- q) Betriebseinrichtungen (z. B. Melkmaschinen)
- r) Besondere bauliche Anlagen (Balkone, Terrasse, Schwimmbecken, Sauna)
- s) Besondere Ausstattung (Fenster, Heizung, Vertäfelung, Bodenbelag, Bäder)
- t) Dachgeschoss (ausgebaut oder nicht ausgebaut)
- u) Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Antenne, Kabelanschluss)
- v) Berücksichtigung von Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre
- w) Richtigkeit der aufgenommenen Baumängel bzw. Bauschäden
- x) Datum der Bestandsaufnahme

2.2 Wertermittlung der Grundstücke und Gebäude

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme erfolgt die **Ermittlung des Verkehrswertes** (Kap. 4) Ihres Anwesens, d.h. die Ermittlung des Preises, der zu erzielen wäre, wenn das Anwesen nach den Regeln des Marktes (Angebot/Nachfrage) ohne Berücksichtigung der Auswirkung des Tagebaues verkauft würde. Zur Ermittlung des Verkehrswertes gibt es drei verschiedene Wertermittlungsverfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser wird vorwiegend das **Sachwertverfahren** (Kap. 4.2) angewandt. Der Sachwert umfasst den **Bodenwert** (Kap. 4.2.1), den

Wert der baulichen Anlagen (Kap. 4.2.2) und ggf. den **Wert der sonstigen Anlagen** (Kap. 4.2.3).

Um vom Sachwert zum **Verkehrswert** (Kap. 4.3) zu gelangen, ist die Lage auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen. In Form von Zu- oder Abschlägen wird eine **Marktpassung** vorgenommen.

So kann es z.B. in ländlichen Gegenden mit geringer Nachfrage zu Abschlägen und in Großstadtlagen bei großer Nachfrage zu Zuschlägen kommen.

Wenn zwischen Gutachtenerstellung und Verhandlungsbeginn mit RWE Power ein längerer Zeitraum verstrichen ist, sollte der Umsiedler beachten, dass das Gutachten möglicherweise nicht mehr aktuell ist. Es können sich inzwischen Veränderungen der Baupreise ergeben haben oder die Wertermittlung muss dem fortgeschrittenen Alter des Gebäudes angepasst werden. Sie sollten sich hierzu mit RWE Power in Verbindung setzen.

Beachten Sie auch, dass der Verkehrswert noch nicht die Gesamtsumme der Entschädigung darstellt.

Dauer 1 - 3 Monate

1. Benennen Sie einen von der IHK, Ingenieur- oder Architektenkammer **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** Ihrer Wahl. Als Hilfestellung ist eine Liste der von der Industrie- und Handelskammer und Handwerkskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke bei der Gemeinde, ggf. dem Beratungsbüro oder RWE Power einsehbar.
2. Nehmen Sie **Kontakt mit RWE Power** auf, die den Sachverständigen beauftragt (Leistungsprofil s. Materialienband). Die Kosten trägt RWE Power. Das Gutachten erhält RWE Power und reicht dieses nach einer Erstprüfung, ggf. mit Hinweisen zum Prüfergebnis, an den Umsiedler weiter.
3. Der Umsiedler kann auch einen anderen von o.g. Kammern öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke wählen. Die üblichen Kosten für die Erstellung dieser Unterlagen werden dem Umsiedler von RWE Power in Anlehnung an die Kosten erstattet, die bei einer Beauftragung durch RWE Power entstanden wären, wenn das Wertgutachten den gesetzlichen Grundlagen und den anerkannten Regeln der Bewertungslehre in Deutschland entspricht.

Die **Erstattung** erfolgt in der Regel mit dem Erwerb des Anwesens. Sollte sich der Erwerb länger hinziehen, so wird die Erstattung der Kosten für die Wertermittlung auf Wunsch des Umsiedlers ca. ½ Jahr nach Vorlage der vollständigen Gutachten erfolgen.

4. Prüfen Sie die gemachten Angaben auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und nach den Punkten in den Kapiteln 2.2.1, 2.2.2 und 2.2.3.
Bei Beanstandungen und unverständlichen Punkten nehmen Sie Kontakt mit RWE Power auf, ggf. kann das Gutachten durch den Sachverständigen erläutert werden.

2.2.1 Bodenwert

Bei Fragen können Sie sich an den beauftragten Sachverständigen, das Liegenschaftsamt der Gemeinde, ggf. das Beratungsbüro und an den Gutachterausschuss des Kreises wenden (Kap. 4.2.1).

1. Liegt das Grundstück innerhalb der **Ortsbereichsabgrenzung** und ist es demzufolge in Abhängigkeit vom Erschließungszustand als Bauland bewertet worden (Kap 5.1.3)?
2. Sind die **Baulandwerte** und Hinterlandwerte nach den ortsüblichen Bedingungen angesetzt worden?
Hinweis: Im Entschädigungsangebot werden von RWE Power die Werte der Bodenbewertung gemäß der ortsspezifischen Erklärung eingesetzt (Kap.5.1.3).
3. Sind die **Erschließungskosten** berücksichtigt worden?

2.2.2 Wert der baulichen Anlagen

Bei Fragen können Sie sich an den beauftragten Sachverständigen wenden (Kap. 6.2).

1. Haben Sie ein Ein- oder Zweifamilienhaus?
Ist dieses nach dem **Sachwertverfahren** (Kap. 4.2) bewertet worden? Mehrfamilienhäuser (ab Dreifamilienhaus) werden nach dem **Ertragswertverfahren** bewertet.
2. Sind die **Herstellungskosten** vom Sachverständigen ausreichend begründet worden?

3. Wurden die **Nebengebäude** entsprechend ihrem Nutzungszweck bewertet?
4. Ist die **Restnutzungsdauer** für verschiedene Gebäude entsprechend ihrem Alter angesetzt und nachvollziehbar begründet worden?
5. Wurden die Ansätze für die **Wertminderung** (Kap. 4.2.2) ausreichend begründet, aufgeschlüsselt nach
 - Wertminderung wegen Alters,
 - Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden,
 - Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände?

Sollten sich Abweichungen ergeben, so nehmen Sie bitte Kontakt mit RWE Power oder dem beauftragten Sachverständigen auf.

2.2.3 Wert der sonstigen Anlagen

Der **Aufwuchs** (sonstige Anlage nach WertR, s. Materialienband) ist grundsätzlich im Verkehrswertgutachten enthalten.

Es wird für den Aufwuchs nur dann ein eigener Wert ausgewiesen, wenn sich der Aufwuchs auf den Verkehrswert des Gesamtanwesens wertsteigernd auswirkt. Für ortsübliche Gärten wird in der Regel kein eigener Wert im Gutachten ausgewiesen werden.

Durch die **Zulage Gartenaufwuchs** soll es dem Umsiedler im Grunde nach ermöglicht werden, einen dem alten Garten entsprechenden Garten auf seinem Ersatzgrundstück wieder anzulegen (Kap. 5.1.4 und 6.2).

Hierfür wurden **Anschaffungspauschalen** für der Wiederanlage des Gartens mit Pflanzen in einer handelsüblichen Größe unter Einrechnung einer 2-jährigen Anwuchspflege (= Anschaffungspauschale oder **Einheitspreis**) fiktiv ermittelt. Von dem so ermittelten Betrag wird ggf. der gesonderte Ansatz für Aufwuchs im Verkehrswert gemäß Gutachten in Abzug gebracht.

Den ggf. verbleibenden Betrag erhält der Umsiedler als Zulage.

Bei einem außergewöhnlichen und über das Ortsübliche hinausgehenden Garten (z. B. Parkanlagen) wird nach vorheriger Abstimmung mit RWE Power und auf deren Kosten von einem Fachmann eine Bestandsaufnahme des Gartens als Grundlage für die Wiederanlagekosten durchgeführt.

Haben Sie zu der vorliegenden Bestandsaufnahme Fragen, Ergänzungen oder Anmerkungen, so wenden Sie sich an RWE Power bzw. können Sie diese Punkte in der Regel bei dem Auftaktgespräch/Besichtigung des Anwesens durch RWE Power klären.

2.3 Weitere Entschädigungsaspekte für Gewerbetreibende

1. Entschädigt wird der Rechtsverlust, das heißt der Eigentumsverlust an Grund und Boden, Aufbauten und Betriebseinrichtungen (Verkehrswert von Grund und Boden mit Gebäuden und Zeitwert nicht verlagerungsfähiger Betriebseinrichtungen = **Substanzwert**). Hierzu werden eine Bestandsaufnahme und eine Wertmittlung der Grundstücke und Gebäude sowie der Betriebseinrichtungen durch Sachverständige durchgeführt (Kap. 6.1 und 6.2). Zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke und Gebäude wird ein geeignetes **Wertermittlungsverfahren** herangezogen.

Benennen Sie hierfür einen **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen**. Zur Hilfestellung halten die Gemeinde, ggf. ein eingesetztes Beratungsbüro sowie RWE Power eine einvernehmlich abgestimmte Liste von Sachverständigen bereit. Der Gewerbetreibende benennt in der Regel daraus einen Sachverständigen seiner Wahl zur Erstellung des Gutachtens. Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens werden nach vorheriger Abstimmung von RWE Power getragen.

2. Darüber hinaus werden die **Kosten der Betriebsverlagerung** (Kap. 9) entschädigt. Die Verlagerungsfähigkeit der Betriebseinrichtungen sowie deren Zeitwert und die Verlagerungskosten ermittelt in der Regel ein für den Einzelfall auszuwählender **Sondergutachter**. Die Kosten für die Erstellung dieses Gutachtens werden ebenfalls nach vorheriger Abstimmung von RWE Power getragen. Die Erstattung der **Kosten der Betriebsverlagerung** setzt voraus, dass der Betrieb **verlagerungswürdig** ist.

Ein Betrieb gilt dann **als nicht verlagerungswürdig**, wenn der o.a. ermittelte Substanzwert für den betrieblich genutzten Teil der Grundstücke und Gebäude den gutachterlich ermittelten Unternehmenswert übersteigt. Ist ein Betrieb nicht verlagerungswürdig, so wird der Substanzwert entschädigt.

Der **Unternehmenswert** wird in der Regel von einem **Wirtschaftsprüfer** ermittelt.

Ist ein Betrieb **verlagerungswürdig**, so stellt der Unternehmenswert die **Obergrenze** der Gesamtschädigung aus Substanzwert und Kosten der Betriebsverlagerung dar.

Die Entschädigung von **Kosten der Betriebsverlagerung** kann bei einem verlagerungswürdigen Betrieb auch unabhängig von einer tatsächlichen Verlagerung erfolgen; ihre Ermittlung erfolgt dann fiktiv.

3. Zu den **Kosten der Betriebsverlagerung** (Kap. 9.1) zählen insbesondere:
 - a) Kosten der Suche und Auswahl eines geeigneten neuen Wohn- und Betriebsgrundstückes (in der Regel Grunderwerbsteuer und Notarkosten beim Kauf eines Ersatzobjektes, jedoch nicht Maklerkosten), wobei persönliche Aufwendungen des Betroffenen (jedoch nicht Zeitaufwand), Standortanalyse und vorbereitende Untersuchungen berücksichtigt werden;
 - b) Verluste an Betriebseinrichtungen, die am neuen Standort nicht wieder eingesetzt werden können und im Substanzwert noch nicht berücksichtigt wurden;
 - c) Umzugs- und Transportkosten, Demontage und Montage;
 - d) Verluste im Warenbestand im Zuge der Verlagerung;
 - e) Ertragseinbußen (umzugs- bzw. anlaufbedingte Gewinnausfälle);
 - f) Wiederanlaufkosten am neuen Standort;
 - g) Werbekosten am neuen Standort;
 - h) Standortbedingte Mehraufwendungen;
 - i) Umbaukosten von Einrichtungen am neuen Standort zur Herstellung der Nutzbarkeit - sofern die Einrichtungen nicht schon in der Substanzentschädigung enthalten (nicht verlagerungsfähige Einrichtungen);
 - j) Anfallende Umsatz-/Mehrwertsteuer für nicht verlagerungsfähige Betriebseinrichtungen;
 - k) Zinsen für eine evtl. Zwischenfinanzierung;
 - l) Kosten einer notwendigen Rechts- und Steuerberatung;
 - m) Aufwendungen aufgrund von Versicherungsumstellungen;
 - n) Ausgleich für den vorzeitigen Anfall von Mehraufwendungen aufgrund zusätzlicher öffentlicher Auflagen am neuen Standort.
4. Zur Erstellung des Gutachtens sollten Sie die **Betriebsentwicklung** darlegen können, z.B. anhand von Bilanzen und Gewinn-/Verlustrechnungen. Bei Fragen können sich Handelskettenbetriebe auch an die Muttergesellschaft wenden.
5. Machen Sie eine **Aufstellung**, welche Wirtschaftsgüter zum Privat- und welche zum Betriebsvermögen gehören.

6. Wie hoch ist der jeweilige **Buchwert** der Wirtschaftsgüter (Abschreibungssätze)?
7. Lassen Sie sich von Ihrem **Steuerberater** beraten. Hier sei nur auf folgendes hingewiesen:
 - a) Stille Reserven (Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert) sind zu versteuern, wenn nicht innerhalb bestimmter Fristen reinvestiert wird.
 - b) Evtl. ist eine Umwandlung von Betriebsvermögen in Privatvermögen sinnvoll.
 - c) Falls Sie eine Betriebsaufgabe nicht ausschließen, sollten Sie klären, ob noch andere Anlageformen als eine Reinvestition ohne steuerliche Nachteile sind.
8. Falls Sie sich für eine Betriebsverlagerung entschieden haben, klären Sie bei der jeweiligen Gemeinde/Stadt und beim Kreis, ob Sie **öffentliche Fördermittel** beanspruchen können (Kap. 9.2). Die Förderungsbedingungen sind sehr unterschiedlich. Wichtig ist, dass mit dem **Vorhaben nicht vor Antragstellung begonnen** werden darf. Bei Fragen können Sie sich an das Planungs- und Liegenschaftsamt der Gemeinde/Stadt und an das Wirtschaftsförderungsamt beim Kreis wenden.
9. **Mieter oder Pächter** sind hinsichtlich der Kosten der Betriebsverlagerung entschädigungsberechtigt, jedoch grundsätzlich nur in der Höhe des sogenannten **Zwischenzinses** (Kap. 9.3). Der Zwischenzins entsteht dem Betroffenen dadurch, dass er die Kosten der Betriebsverlagerung früher als bei einer vertragsgemäßen Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses aufbringen muss.
10. Im Übrigen können Mieter oder Pächter entschädigungsberechtigt sein hinsichtlich der Differenz zwischen einer evtl. bisher gezahlten **günstigen Miete** oder Pacht und der marktüblichen Miete oder Pacht am neuen Standort. Die Entschädigung kann sich aber nur auf die Restlaufzeit des Vertrags oder die gesetzliche Kündigungsfrist beziehen.

2.4 Entschädigungspraxis der RWE Power im Überblick

Basis für die Ermittlung der Entschädigung ist nach den rechtlichen Bestimmungen des Bundesberggesetzes der Verkehrswert (Kap. 5).

Der **Verkehrswert** wird insbesondere bestimmt durch

- **das Grundstück und dessen Qualität** (insbesondere Größe, Lage, Zuschnitt, bauliche Nutzbarkeit) sowie
- **die Aufbauten und deren Qualität** (insbesondere Bauweise - z. B. freistehend, Doppelhaus, geschlossene Bebauung -, umbauter Raum, Ausbaustandard, Alter und Erhaltungszustand, Zweckmäßigkeit).

Im Umsiedlungszeitraum bietet die RWE Power Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern, die Umsiedler sind, für den selbstgenutzten Teil des Hauses, eine **besondere Entschädigungspraxis** im Falle einer einvernehmlichen Regelung an. Diese Entschädigungspraxis basiert auf der Entschädigungserklärung der RWE Power vom 3.02.2004 und beinhaltet über die gesetzliche Verpflichtung des Verkehrswertes (s. Kap. 4) hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen; hinzu kommen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort (s. Kap. 5).

Vor diesem Hintergrund baut sich die Entschädigung für selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt auf:

1. **Verkehrswert** gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage
2. **Zulagen** (Kap. 5.1)
 - Differenz Verkehrswert zum festgestellten Sachwert für wirtschaftlich/ funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen
 - Nichtabschreibung der Baunebenkosten
 - Bodenbewertung gemäß den ortsspezifischen Regelungen
 - Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung, ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentzündigung
 - Vorzeitige Kaufpreisauszahlung

Bezogen auf die Substanz am alten Ort wird mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den vorgenannten Zulagen erreicht, dass die Umsiedler ein dem Altanwesen strukturell vergleichbares Neuanwesen - evtl. mit einer vertretbaren Eigenbeteiligung - errichten können. Eine Eigenbeteiligung ist insofern vertretbar, 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. Nebenentschädigungen (Kap. 5.2)

- Beratungskostenpauschale gemäß den ortsspezifischen Regelungen
- Umzugskosten
- Umzugspauschale für Erschwernisse
- Abbau und Aufbau der Anbauküche und eingepasster Möbel incl. Anpassung
- Container (Bereitstellung durch RWE Power)
- Verlegung Telefonanschluss
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Altanwesens (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)

4. Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort (Kap. 5.3)

- Vergleichbares Ersatzgrundstück im wertgleichen Tausch gemäß den ortsspezifischen Regelungen (frei von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG, frei von Kosten Grundstücksanschluss Abwasser¹⁾ sowie frei von Ortsnetzkosten Strom und Wasser)
- Neuwertige zeitgemäße Grundstücksinfrastruktur als Naturalersatz (anstelle Entschädigung der Hausanschlüsse Strom und Wasser, Grundstücksanschluss Abwasser bzw. Kleinkläranlagen etc.)
- Sonstige Leistung am Ersatzgrundstück gemäß ortsspezifischen Regelungen
- Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung und Grenzbescheinigung
- Bereitstellung von allgemeinen Angaben zum Baugrund - soweit im Einzelfall erforderlich, Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE Power - erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischen Angaben RWE Power
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Ersatzgrundstücks (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten)
- Soweit verfügbar: kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort
- Soweit möglich: kostenfreie Verkipfung von Aushub im Tagebau²⁾

¹⁾ Soweit am alten Grundstück keine vollständige Erschließung bestand ist Sonderregelung erforderlich

²⁾ Insoweit mit rechtlichen Vorgaben vereinbar

2.5 Verhandlungen mit RWE Power

Der **Zeitraum** ist individuell unterschiedlich. Die Verhandlungen sollen ohne Zeitdruck erfolgen. Es wird das Ziel angestrebt, sich gütlich zu einigen.

1. Nach Vorlage des Verkehrswertgutachtens **besichtigt RWE Power** nach Terminabsprache das Anwesen. Hier können Sie Anmerkungen zur Bestandsaufnahme und Wertermittlung machen (Kap. 6.3).
2. Sollten nach Vorlage und Prüfung des Sachverständigengutachtens Zweifel an der Bewertung als Grundlage für die Entschädigungsverhandlungen bestehen, so haben Sie und auch RWE Power die Möglichkeit, die Bewertung durch den **Kreisgutachterausschuss** überprüfen zu lassen. Wenn Sie die Prüfung beantragen, so wird hinsichtlich der Kosten auf die Beraterkostenpauschale verwiesen (Kap. 6.4).
3. Auf besonderen Wunsch des Umsiedlers muss RWE Power bis **spätestens 3 Monate** nach dem als Verhandlungsgrundlage geeigneten Wertermittlungsgutachten ein Kaufpreisangebot abgeben (Kap. 6.6).
4. Sollten Sie in Entschädigungsfragen Zweifel an der Gleichbehandlung mit anderen Umsiedlern haben, so können Sie sich an die **Anrufungsstelle** bei der Bezirksregierung Köln wenden, die auf Antrag die sachgerechte Anwendung der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 (s. Materialienband) durch RWE Power prüft (Kap. 6.7).
5. Basis für die Entschädigungsermittlung ist nach den rechtlichen Bestimmungen des Bundesberggesetzes der Verkehrswert gemäß geprüftem Gutachten.
Hinzu kommen
 - **Zulagen**
 - **Nebenentschädigungen sowie**
 - **Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort**
6. Ist das Gutachten noch **aktuell** oder muss es der Baupreientwicklung und dem fortgeschrittenen Alter des Gebäudes angepasst werden (so auch für die Baunebenkosten und die Außenanlagen)?
7. Ist die Differenz zwischen Verkehrswert und **Sachwert** für wirtschaftlich funktionell genutzte Aufbauten als Zulage gewährt worden (Kap. 5.1.1)?

8. Wurde die **Abschreibung der Baunebenkosten** rückgängig gemacht?
Baunebenkosten umfassen insbesondere Architekten-, Statiker- und Fachingenieurkosten, Kosten für behördliche Genehmigungen sowie die Kosten für die Beschaffung der in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung (Kap. 4.2.2 und Kap. 5.1.2).
9. Wurde das Grundstück nach der **Bodenbewertung** gemäß der ortsspezifischen Regelung bewertet, z. B. Erkelenz-Vertrag (Kap. 5.1.3)?
10. Wurden der **Aufwuchs** im Verkehrswertgutachten berücksichtigt und die Wiederanlagekosten für Ihren Garten entsprechend in Ansatz gebracht (Kap. 5.1.4)?
11. Der **Kaufpreis**, bzw. der Herauszahlungsbetrag bei gleichzeitiger Übertragung eines Ersatzgrundstückes, wird wie folgt ausgezahlt:
 - **100%** werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung erfolgt ist oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und, in beiden Fällen, zusätzlich die **Räumung und die Übergabe** erfolgt sind;
 - **90%** werden ausgezahlt, wenn die **lastenfreie Eigentumsumschreibung** erfolgt ist oder eine **Auflassungsvormerkung** eingetragen ist. Die Auszahlung des Restbetrages erfolgt nach Räumung und Übergabe des Objektes. Der Umsiedler kann darüber hinaus das Anwesen bis zur bezugsfähigen Bebauung des Ersatzgrundstückes **mietfrei nutzen**. Hierfür stehen bei Neubau in der Regel 2 Jahre zur Verfügung. Wenn ein Ersatzanwesen erworben wird, beträgt die Räumungsfrist ein Jahr (Kap. 5.1.5).
12. Sie erhalten eine **Beraterkostenpauschale** unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme eines Beraters. Sie können sich so bei Verständnisfragen oder zur Unterstützung der eigenen Entscheidung an eine vertraute fachkundige Person wenden, zur Begleitung und Beratung für die Erwerbsgespräche. Die Höhe der Pauschale richtet sich nach der Gesamtentschädigungshöhe und wird ortsspezifisch geregelt (Kap. 5.2).
Wenn ein **Grundabtretungsverfahren** nicht zu vermeiden ist, erhält der Umsiedler gemäß den gesetzlichen Regelungen die Bezahlung der Kosten, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig sind (Kap. 6.9).

13. RWE Power trägt folgende **Umzugskosten**:
- Übernahme der **Spediteurkosten** bis zu einer Entfernung von 25 km durch einen von RWE Power beauftragten Spediteur oder Zahlung einer Pauschale von z.Z. rund 26,- Euro/m² bei selbst durchgeführten Umzügen (Kap. 5.2.2),
 - Entschädigung für die **mit dem Umzug verbundene Erschwernisse** in Höhe von z.Z. rund 255, - Euro pro Wohnraum (Kap. 5.2.3),
 - Entschädigung von **Folgekosten** auf Antrag (Abbau- und Aufbaukosten sowie Anpasskosten von Anbauküchen),
 - Bereitstellung von bis zu 3 **Sperrmüllcontainern**,
 - Pauschale Gebührenerstattung für einen neuen **Telefonanschluss**, falls dieser am alten Ort vorhanden war.
14. Sind Sie von folgenden **Kosten** im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens freigestellt (Kap. 5.2.7)?
- Grunderwerbsteuer
 - Notar- und Gerichtskosten
15. RWE Power erwirbt in der Regel nur **lastenfreie Grundstücke**; Belastungen im Grundbuch in Abteilung III (Grundpfandrechte wie Hypotheken oder Grundschulden) müssen generell gelöscht oder übertragen werden. In dem Vertrag können vorhandene weitere Belastungen (z.B. Wohn- oder Nießbrauchsrechte, Grundschulden, Hypotheken) auf das Ersatzgrundstück übertragen werden. Die damit verbundenen Notar- und Gerichtskosten incl. zugehöriger Löschungskosten werden von RWE Power getragen. Sonstige Löschungskosten und ggf. Vorfälligkeitsgebühren gehen zu Lasten des Umsiedlers.
16. RWE Power bietet in der Regel den **wertgleichen Tausch** eines Ersatzgrundstückes am Umsiedlungsstandort an (Kap. 5.3).
Prüfen Sie, ob Sie in diesem Fall von folgenden Kosten freigestellt sind:
- Erschließungsbeiträge
 - Anschlussbeiträge für Abwasserbeseitigungsanlagen
 - Ortsnetzkosten für Strom und Wasser
 - Grundstücksanschluss Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze
 - Hausanschluss für Strom, Wasser, Abwasser (sofern dies nicht bei der Entschädigung der Altanlagen berücksichtigt wurde)
 - Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung, Grenzbescheinigung
 - Allgemeine Angaben zum Baugrund bei begründeten Zweifeln des Architekten an Baugrundeignung: Prüfung Baugrundeignung durch RWE Power

- erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power
 - h) Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten
 - i) Soweit verfügbar: kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort
 - j) Soweit möglich: kostenfreie Verkipfung von Aushub im Tagebau¹⁾
17. Wenn Ihr **Grundstück kleiner als 200 m²** ist, so können sie gemäß der ortsspezifischen Regelung ohne Zuzahlung ein Baugrundstück bis zu einer Größe von 200 m² erhalten.
18. Möchten Sie **Gegenstände aus dem Altanwesen** mitnehmen, z.B. die Haustür oder bestimmte Pflanzen aus dem Garten, so sollten Sie das in den Verhandlungen mit RWE Power besprechen.
19. Eigentümer von Mietobjekten erhalten einen **Baukostenzuschuss**, wenn dieser am Umsiedlungsstandort ein Mietobjekt zur Unterbringung von umsiedlungsbetroffenen Mietern wiedererrichtet (Kap. 8.1, Stufe 1).
20. Ist die **Finanzierung** (Kap. 7) für den Neubau gesichert?
Eventuell notwendige Finanzierungshilfen durch RWE Power (Kap. 7.3) sollten rechtzeitig abgeklärt werden.

2.6 Notartermin "Umsiedlungsvertrag"

Die Verhandlungsergebnisse fließen in einen Vertrag ein, der von einem Notar beurkundet wird. Hierin wird die **Gesamtentschädigungssumme** Altanwesen (incl. Zulagen und Nebenentschädigungen) festgelegt und ggf. ein Grundstück am Umsiedlungsstandort tauschweise übertragen (Kap. 6.8).

Im Rahmen der Umsiedlung ist es Ziel, dass mit der Entschädigung die Bewohner eines jeden Anwesens in geeigneter Weise an anderer Stelle wieder untergebracht werden. Dies muss vor Abschluss des Umsiedlungsvertrags geklärt sein.

1. Verständigen Sie sich mit RWE Power auf einen Notar, der auf Veranlassung von RWE Power einen Termin mit Ihnen vereinbart.
2. Mindestens zwei Wochen vor dem Termin erhalten Sie den **Vertragsentwurf**, um ihn sorgfältig zu prüfen. Bei Fragen können Sie sich an den Notar wenden.

¹⁾ Insoweit mit rechtlichen Vorgaben vereinbar

3. RWE Power erwirbt in der Regel nur lastenfreie Grundstücke. Belastungen im Grundbuch in Abteilung III müssen generell gelöscht oder übertragen werden. In dem Vertrag können **vorhandene Belastungen** (z.B. Wohn- oder Nießbrauchsrechte, Grundschulden, Hypotheken) auf das Ersatzgrundstück übertragen werden. Die damit verbundenen Notar- und Gerichtskosten werden von RWE Power getragen. Löschungskosten und ggf. Vorfälligkeitsgebühren gehen zu Lasten des Umsiedlers.
4. Die **Zahlungsmodalitäten** werden festgelegt (Kap. 5.1.5). Die Bedingungen der Kaufpreisauszahlung beim Erwerb von bebauten Objekten am alten Ort werden entsprechend den ortsspezifischen Bedingungen geregelt. Sie sind in aller Regel geknüpft an Zahlungsvoraussetzungen (Eigentumsumschreibung, Räumung). Der Umsiedler kann das Anwesen bis zum Tage der geräumten Übergabe mietfrei nutzen. Hierfür stehen bei Neubau in der Regel 2 Jahre zur Verfügung. Wenn ein Ersatzanwesen erworben wird, beträgt die Räumungsfrist ein Jahr.
5. Sind **steuerliche Fragestellungen** geklärt? Der Auszahlungszeitpunkt der Entschädigung und die Anzahlung für den Neubau können sich steuerlich auswirken. Wenden Sie sich bei Fragen an Ihren Steuerberater.
6. Klären Sie, wer im Grundbuch als **Eigentümer des Ersatzgrundstücks** eingetragen werden soll.
Sind ggf. vorgezogene **Erbschaftsregelungen** sinnvoll?
7. Ist der **Räumungstermin** entsprechend den Vereinbarungen festgelegt? Haben Sie die Bauzeit des Neubaus beachtet? Die Räumungserklärung muss von allen zum Zeitpunkt des Räumungstermins volljährigen Familienmitgliedern und ggf. weiteren im Haushalt lebenden Bewohnern unterschrieben werden.
Hinweis: Der Umsiedler kann das Anwesen bis zum Tage der geräumten Übergabe **mietfrei nutzen**. Hierfür stehen bei Neubau in der Regel 2 Jahre zur Verfügung. Wenn ein Ersatzanwesen erworben wird, beträgt die Räumungsfrist ein Jahr.
8. Beachten Sie, dass am Umsiedlungsstandort in der Regel eine Verpflichtung für den Umsiedler festgelegt wird, das Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraumes nach Erwerb zu bebauen (**Rückauffassungsvormerkung**).

-
9. Im Vertrag wird **notariell geregelt**:
 - Eigentümer, Kaufgegenstand
 - Kaufpreis, der sich zusammensetzt aus
 - Verkehrswert
 - Zulagen
 - Nebenentschädigungen und
 - ggf. zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück
 - Festlegung der Auszahlungsmodalitäten
 - Termin des Besitzübergangs an RWE Power
 - Vereinbarung über die weitere mietfreie Nutzung
 - Termin der Räumung
 - ggf. Übertragung von vorhandenen Belastungen (Wohnrecht, Nießbrauchsrecht, Grundschulden, Hypotheken) auf das Ersatzgrundstück
 - ggf. erforderliche Regelungen zu Mehrgründungen
 - Rückauflassungsvormerkung

 10. Sollte das Grundstück ganz oder eine nachträglich gebildete und **vermessene Teilfläche** daraus vom Umsiedler nicht bebaut werden, so ist das Grundstück bzw. die Teilfläche an RWE Power zurückzuübertragen.

 11. Ist im Vertragsentwurf eine Regelung für den Fall aufgenommen, dass Zweifel an der **Tragfähigkeit des Baugrundstücks** bestehen?

 12. Die **Notar-** und **Gerichtskosten** sowie die **Grunderwerbsteuer** für das Ersatzgrundstück werden von RWE Power getragen.

3. Der Neubau

1. Welche Vorstellungen haben Sie zur **Grundstücksgröße**, der **Bauweise** (freistehendes Einfamilienhaus, Doppel- oder Reihenhaus) und zur **Wohnfläche**? Die gewünschte Bauweise bestimmt möglicherweise die Lage des Grundstücks im Umsiedlungsstandort (z. B. geschlossene Bauweise üblich im Ortskern).
2. Sind Sie **Alleineigentümer** eines Grundstücks oder **Miteigentümer**, wenn Sie z.B. eine Eigentumswohnung haben?
Beachten Sie bei Eigentümergemeinschaften, dass ein Anspruch auf ein Grundstück besteht (Kap. 5.3.1).
3. Grundsätzlich kommt für die **Zuteilung am neuen Ort** folgender Personenkreis in Betracht:
 - Jeder Eigentümer, der Umsiedler ist, wenn er für sich selbst dort ein Haus baut.
 - Eigentümer eines Mietobjektes, der für seine Mieter, die Umsiedler sind, dort ein Haus errichten will.
 - Sofern die Flächen am neuen Standort in hinreichendem Umfang vorhanden sind und freihändig - d.h. ohne Enteignung - erworben wurden, können Mieter, die Umsiedler sind, in einem zweiten Schritt ein Grundstück erwerben.
 - Der Erwerb weiterer Grundstücke ist für Eigentümergemeinschaften unter bestimmten Bedingungen eventuell möglich (Kap. 8.1, Stufe 2).

Hieraus ist aber auch zu folgern,

- dass Eigentümer von **unbebauten** Grundstücken am alten Ort hierfür keine neuen Grundstücke erhalten und
- dass Eigentümer auch dann nur ein Grundstück am neuen Ort erhalten, wenn ihr bebautes Grundstück sehr groß ist und dort noch ein weiteres Haus hätte gebaut werden können.

Ausnahme ist, wenn z.B. ein Kind auf dem großen bebauten Grundstück oder weiteren unbebauten Grundstücken der Eltern hätte bauen können und dies wegen der bevorstehenden Umsiedlung nachweislich (z.B. positiv beschiedene Bauvoranfrage / genehmigter Bauantrag) verschoben hat.

4. Informieren Sie sich über den **Grundstückspreis** am alten Ort und den Grundstückspreis am neuen Ort (ggf. gestaffelt nach den unterschiedlichen Grundstücksqualitäten) (Kap. 5.3.3).

Wenn Sie ein größeres Grundstück am neuen Ort wollen, so fragen Sie nach dem Preis für diese **Mehrflächen**.

Wenn Sie ein **kleineres Grundstück** haben wollen, so werden die Mehrflächen des alten Grundstücks entschädigt.

Sie können sich an RWE Power wenden.

5. Lassen haben Sie sich für ein Grundstück am Umsiedlungsstandort **vormerken**. Sie erhalten einen **Vormerkplan**, in dem die Größe, Maß und Art der baulichen Nutzung sowie Besonderheiten eines jeden Grundstücks aufgeführt sind. Sie können hier auch Ihre Wünsche nach besonderen Wohnformen (z.B. Betreutes Wohnen, Eigentumswohnung, Gewerbe, Kleintierhaltung) mitteilen. Nachbarn können sich gemeinsam vormerken lassen (Kap. 3.4).
6. Wann möchten Sie bauen? Die Umsiedlungsfläche wird in Teilflächen zur Erschließung aufgeteilt. Entsprechend werden die Grundstücke zu verschiedenen Zeiten bebaubar sein.
7. Mit welchen **Kosten** ist zu rechnen? Bedenken Sie, dass größere Wohnflächen auch höhere Unterhaltungskosten nach sich ziehen (Kap. 7.1).
Überdenken Sie Ihre persönliche finanzielle Situation.
8. Wenn Sie nicht selbst bauen wollen, so bietet RWE Power das **schlüselfertige Bauen** für verschiedene Haustypen an.
9. Beachten Sie, dass innerhalb eines bestimmten Zeitraumes nach Erwerb eines Grundstücks am Umsiedlungsstandort dieses zu bebauen ist?
Andernfalls ist das Grundstück lasten- und kostenfrei an RWE Power rückzuübertragen (**Rückauflassungsvormerkung**).
10. Klären Sie, ob RWE Power auf eigene Kosten auch **Hausgrunduntersuchungen** und ggf. **Mehrgründungen** für das Grundstück trägt.

4. Die Finanzierung

Sofern eine Differenz zwischen Entschädigungshöhe und Neubaukosten besteht, kommen zur Finanzierung folgende Möglichkeiten in Betracht:

- Bankdarlehen
- Bauspardarlehen
- Lebensversicherungsdarlehen
- RWE Power-Darlehen (Kap. 7.3)
- Arbeitgeberdarlehen
- Öffentliche Förderung (unter engen Voraussetzungen) (Kap. 7.2)
- Inanspruchnahme des Härteausgleichs (Kap. 7.4)

Berücksichtigen Sie bei Ihren Finanzierungsüberlegungen Steuerersparnisse durch Abschreibungsmöglichkeiten.

Bei Fragen wenden Sie sich ggf. an das Beratungsbüro und im Einzelfall u.a. an:

- Sparkassen, Banken
- Bausparkassen
- Finanzberater, Steuerberater
- RWE Power
- Arbeitgeber
- Wohnungsämter der Kreise
- Bezirksregierung Köln

5. Weitere Hinweise

Durch Ihren Wohnortwechsel sind noch eine Reihe von weiteren Angelegenheiten zu regeln.

Denken Sie u.a. an:

- Abmeldung und Anmeldung bei Ihrer Gemeinde
- Änderung der Personaldokumente:
 - Personalausweis,
 - Reisepass,
 - Führerschein u.a.
- Änderung der Bankverbindung

Informieren Sie über diese Änderungen:

- Verwandte, Bekannte
- Versicherungen
- Banken
- Versorgungsträger usw.