



RWE Power AG, Stüttgenweg 2, 50935 Köln

Bezirksregierung Köln
z.Hd.v. Frau Brüggemann
und Frau Müller
Dezernat 32 - Braunkohle

50606 Köln

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen PEO-U/ko
Name Herr Kolbe
Telefon 0221 - 480-22560
Telefax 0221 - 480-22228
E-Mail thomas.kolbe
@rwe.com

Köln, 18.10.2013

Entschädigung bei Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier

Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 3.2.2004 i.V.mit der Ergänzung vom 5.10.2011

hier: Zulage zur Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL 2012)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Ziel, die bewährte Entschädigungspraxis gemäß der Entschädigungserklärung von 2004 i.V. mit der Revierweiten Regelung 2010 unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen gesetzlichen Änderungen in den Wertermittlungsverfahren fortzuführen, fanden seit Herbst 2012 unter Federführung Ihrer Behörde Gespräche in verschiedenen Expertenkreisen statt. Durch die auf dieser Grundlage gefundenen Ergebnisse kann nach allseitiger Einschätzung, zuletzt in der Sitzung der Koordinierungsrunde am 7.9.2013, das Entschädigungsniveau aufrechterhalten werden. Mit Dank für die konstruktiven fachlichen Erörterungen möchten wir den gefundenen Weg nachfolgend zusammenfassend bestätigen.

Hintergrund der Gespräche ist die am 18.10.2012 - infolge der 2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) - veröffentlichte SW-RL 2012, die auf Grund der Vorschriften künftig angewendet werden muß und zu Änderungen bei der Bewertung von Anwesen im Sachwertverfahren führt.

Mit der sach- und fachgerechten Aufbereitung der Auswirkungen dieser Verfahrensänderung hatten Sie die Universität Bonn, Herrn Prof. Dr.-Ing. Kötter in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Bochum, Herrn Prof.-Dr.-Ing. Weigt beauftragt. Die veränderte Wertermittlung ist im Handlungsleitfaden „Verkehrswertermittlung“ (Version 2.0) ausführlich dargelegt. Zwei wesentliche Erkenntnisse aus der o.a. Untersuchung sind für die Fortführung der Entschädigungspraxis bedeutsam:

RWE Power Aktiengesellschaft

Stüttgenweg 2
50935 Köln

T +49 221 480-0
F +49 221 480-1351
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Rolf Martin Schmitz

Vorstand:
Matthias Hartung
(Vorsitzender)
Dr. Ulrich Hartmann
Antonius Voß
Dr. Frank Weigand
Erwin Winkel

Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HR B 17420
Amtsgericht Köln
HR B 117

Bankverbindung:
West LB AG
BLZ 300 500 00
Kto.-Nr. 152 561
IBAN: DE43 3005 0000
0000 1525 61
BIC (SWIFT-Code):
WELADED

USt-IdNr. DE 8112 23 345

- Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB bleibt von der Umstellung des Wertermittlungsverfahrens unberührt.
- Der vorläufige Sachwert gemäß SW-RL 2012 wird im Vergleich zum bisherigen Bewertungsmodell gemäß WertR¹ 2006/ ImmoWertV 2010 geringer ausfallen.

Der vorläufige Sachwert gemäß den geprüften Gutachten ist eine wesentliche Zwischengröße für die Höhe der Zulage zur Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung – bekannt als Zulage „Differenz Verkehrswert zum festgestellten Sachwert für wirtschaftlich / funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen“.

Hinsichtlich der sprachlichen Anpassung dieser Zulage auf Grund der Einführung der ImmoWertV 2010 verweisen wir auf unser Schreiben vom 5.10.2011.

Bei Fortführung des bisherigen Verfahrens würde diese Zulage bei Gutachten nach der SW-RL 2012 im Vergleich zur Ermittlung nach dem bisherigen Wertermittlungsmodell geringer ausfallen.

Vor diesem Hintergrund wird es erforderlich, die Zulagenermittlung so anzupassen, dass das bisherige Entschädigungsniveau beibehalten wird.

Auf Basis der fachlichen Recherchen in Anlage 1 und nach gemeinsamer Erörterung wird dies durch nachfolgende Herleitung sichergestellt:

- Nach wie vor stellt der Verkehrswert² die gesetzliche Entschädigungspflicht dar. Der Verkehrswert wird für die Anwesen in der Umsiedlung über individuelle Wertgutachten ermittelt, die das jeweilige Anwesen mit seinen Besonderheiten abbilden.
Die Zulagen kommen darüberhinaus bei selbstgenutztem Wohneigentum von Eigentümern zum Tragen, die als „Umsiedler“ zum Stichtag Ihren Lebensmittelpunkt im Umsiedlungsort hatten und somit schicksalhaft von der Umsiedlung betroffen sind. Die Zulagen werden zusätzlich ermittelt.
- Für die von der Verfahrensänderung betroffene Zulage „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ wird künftig wie zuvor die Marktanpassung nach „altem“ Bewertungsmodell eingesetzt.
Dafür wird über den neuen marktangepassten Sachwert (nach SW-RL 2012/ ImmoWertV und aktuellem Grundstücksmarktbericht) mit Hilfe der Tabelle in Anlage 2 die alte Marktanpassung (nach WertR/ ImmoWertV und Grundstücksmarktbericht 2013 mit modellkonformer Ergänzung) ermittelt.
Werden im Einzelfall in einem Gutachten zur Verkehrswertermittlung Marktanpassungsfaktoren verwendet, die vom aktuellen Grundstücksmarktbericht und ggf. dessen modellkonformer Ergänzung abweichen, wird für die Zulagenermittlung die modellkonforme Marktanpassung zugrundegelegt. Der hergeleitete Verkehrswert gemäß festgestelltem Gutachten bleibt hiervon unberührt.
- Die Tabelle in Anlage 2 wurde in gemeinsamer Abstimmung mit Ihnen und den o.a. Hochschulen zunächst für die Umsiedlung Morschenich aus Daten des amtlichen Grundstücksmarktberichtes 2013 für den Kreis Dü-

¹ WertR: Wertermittlungsrichtlinie 2006 – durch SW-RL 2012 tlw.ersetzt

² Der Verkehrswert nach WertR entspricht nach ImmoWertV dem marktangepasster Sachwert, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen sind. Sind boG zu berücksichtigen, erfolgt dies nach der Marktanpassung und führt dann zum Verkehrswert.

ren erstellt.

Diese Tabelle soll zeitgerecht entsprechend auch für den Kreis Heinsberg und den Rhein-Erft-Kreis erarbeitet werden.

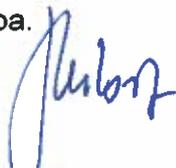
Damit ist die Zulage „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ wie zuvor die alte Marktanpassung; das Entschädigungsniveau wird beibehalten. Wir bestätigen die revierweite Anwendung der vorstehenden Zulagenermittlung.

Die Anwendung kommt zum Tragen, sobald Gutachten als Angebotsgrundlage vorliegen, die Sachwertfaktoren der Grundstücksmarktberichte der örtlichen Gutachterausschüsse nach dem aktuellen Modell der SW-RL 2012 verwenden.

- Bei den **laufenden Umsiedlungen** Kerpen-Manheim und Erkelenz-Immerath/Lützerath sowie Erkelenz-Borschemich werden die ersten Grundstücksmarktberichte nach SW-RL 2012 im Frühjahr 2014 erwartet. Relevanz hat die Verfahrensumstellung jedoch nur für die Ermittlung der Zulage bei selbstgenutzten Anwesen, für die bei Veröffentlichung der neuen Grundstücksmarktberichte kein geeignetes Gutachten vorliegt.
- Für die **im Dezember 2013 beginnende Umsiedlung** von Merzenich-Morschenich hat der Kreis Düren in Aussicht gestellt, noch im Oktober 2013 Sachwertfaktoren gemäß SW-RL 2012 abzuleiten und zu veröffentlichen. Unter diesen Voraussetzungen können Umstellungen in der Wertermittlung sowie in der Zulagenberechnung im laufenden Umsiedlungsverfahren vermieden werden.

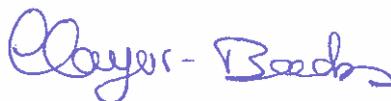
Die beschriebene Vorgehensweise gewährleistet, dass trotz der Änderungen im Sachwertverfahren die bewährte Entschädigungspraxis im Rheinischen Revier fortgeführt und das bisherige Entschädigungsniveau beibehalten werden. Die Entschädigungserklärung 2004 hat unverändert Bestand.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
ppa. 

(Herbst)

i.V. 



(Mayers-Beecks)

Anlagen

Anlage 1
zum Schreiben
18.10.13

Künftige Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zur Beibehaltung des Entschädigungsniveaus im Rheinischen Braunkohlenrevier (nach Einführung der Sachwertrichtlinie 2012)

Koordinierungsrunde beim Regierungspräsidenten Köln

am

17.9.2013



Problem: Umstellung des Sachwertmodells

Novellierung maßgeblicher Rechtsvorschriften in der Wertermittlung:

- 2010: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ersetzt WertV
- 2012: Sachwertrichtlinie (SW-RL) ersetzt in Teilen die WertR
- 2012: Normalherstellungskosten NHK 2010 ersetzen NHK 2000

Folgen:

1. Verkehrswert ist künftig gemäß Modell der SW-RL zu ermitteln
2. Verkehrswert bleibt unverändert
3. Modelländerung führt zu Änderungen beim Sachwertverfahren
4. Neue vorläufige Sachwerte sind geringer als bisherige vorläufige Sachwerte (Grund: größere Marktnähe der SW-RL)

Zulagenberechnung RWE – Veränderung durch SW-RL

gesetzliche Entschädigungsansatz	Quelle	Veränderung
gesetzliche Grundlage		
Verkehrswert	BBergG § 85	nein
Zulagen nach Entschädigungserklärung 2004		
Rückgängigmachung allgemeine Marktanpassung (ehem. Differenz Verkehrswert / Sachwert)	EE	Ja → weitere Ausarbeitung vSW _{neu} → vSW _{alt}
Nichtabschreibung Baunebenkosten (BNK) (Rückgängigmachung Altersabschreibung BNK)	EE	Ja → kein Handlungsbedarf, da BNK jetzt Bestandteil der Herstellkosten NHK 2010, Umstellung „linear“ statt „Ross“ modellkonform
Bodenbewertung	OR	nein
Aufwuchs	OR	nein
Nebenentschädigungen		
alle	RR, EE, OR	nein

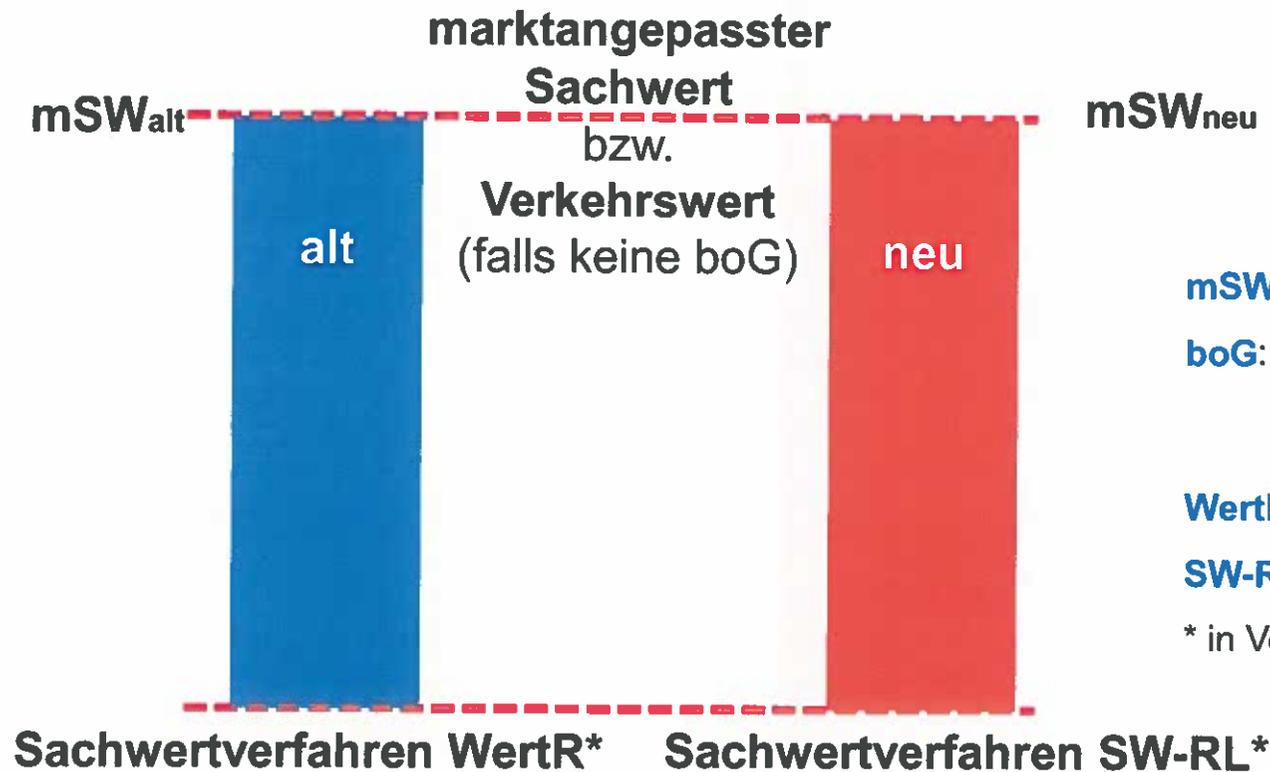
BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 i.V. mit Ergänzung 05.10.2011

RR = Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlerevier vom 06.07.2010

OR = Ortsspezifische Regelung

Verkehrswert/marktangepasster Sachwert bleibt unverändert!



mSW: marktangepasster Sachwert

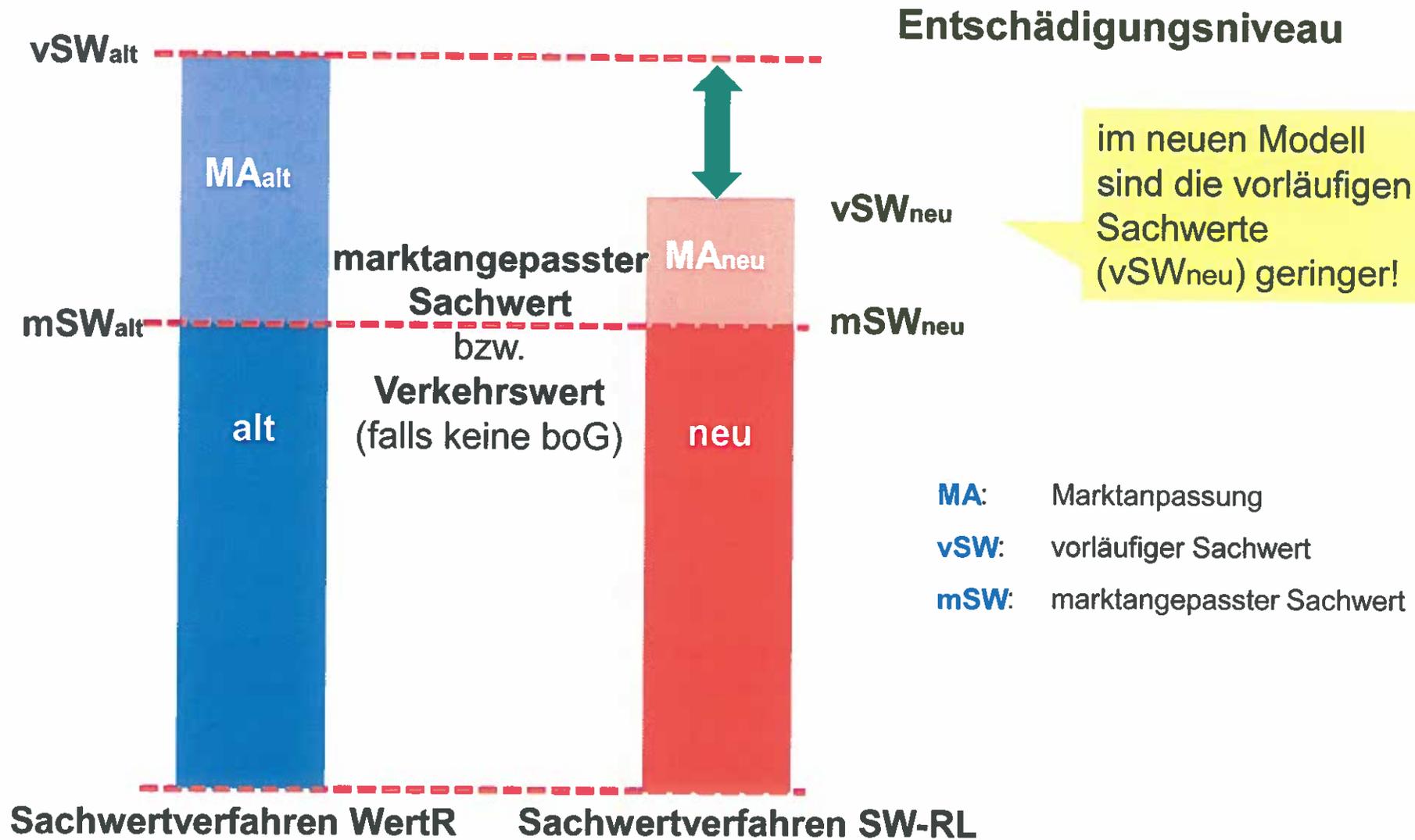
boG: besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale § 8
ImmoWertV

WertR: Wertermittlungsrichtlinien 2006

SW-RL: Sachwertrichtlinie 2012

* in Verbindung mit der **ImmoWertV 2012**

Vorläufiger Sachwert (vSW_{neu}) als Grundlage für die Zulagenermittlung ändert sich



Unterschiede altes und neues Sachwertmodell

	alt	neu
NHK	2000	2010
Baunebenkosten	nicht in NHK enthalten	in NHK enthalten
Ausstattungsstandards	4	5
Differenzierung NHK	Typen und Baujahresklassen	Gebäudearten und Anbauweisen
Bezugsmaßstab	BGF; BRI	BGF
Regionalisierungsfaktor	ja: Land und Ortsgröße	keine
konjunkturelle Anpassung	Baupreisindex Land	Baupreisindex Bund
Alterswertminderung	Ross	linear
GND	i.d.R. 80 Jahre; einfach 60 J. mittel: 80 J. gehoben 100 J.	je nach Standardstufe ≤ 2: 70 J; 2,5-3,5: 80 J; ≥ 4: 90 J.
Vorläufiger Sachwert	vSW _{alt}	vSW _{neu}
Marktanpassung	MA _{alt}	MA _{neu}

Ermittlung des vorläufigen Sachwertes im Modell WertR

Ziel:

Entschädigungsniveau soll unverändert beibehalten werden

Aufgabe:

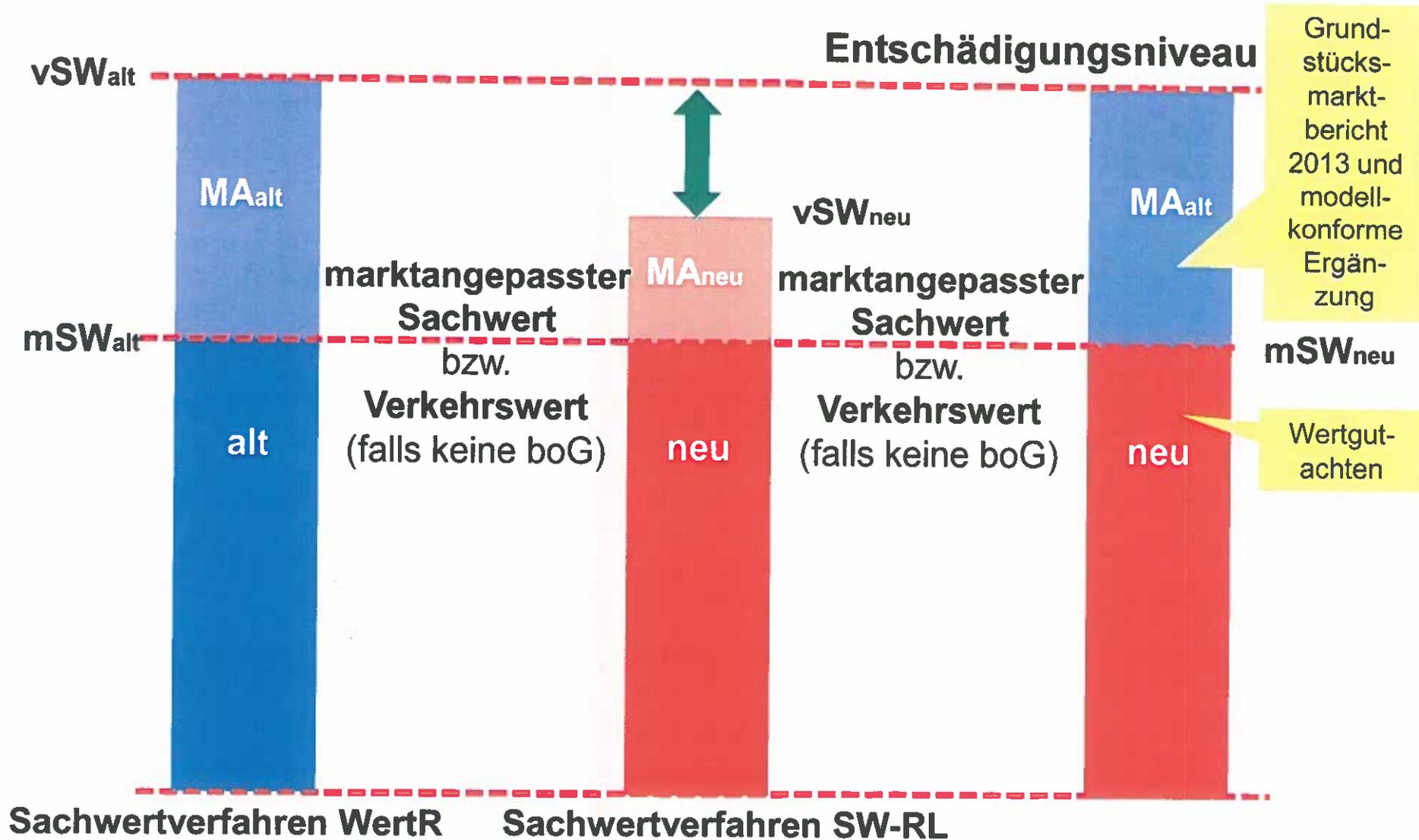
Ermittlung des vorläufigen Sachwertes im Modell WertR ($v\text{SW}_{\text{alt}}$) als Grundlage für Zulagenermittlung

Lösung:

Differenz zwischen marktangepasstem Sachwert neu bzw. Verkehrswert und vorläufigem Sachwert alt = Zulage.

Die Zulage bleibt die alte Marktanpassung!

Lösung: Die Zulage bleibt die alte Marktanpassung!



**Zulage "Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung"
bei Gutachten nach SW-RL 2012
Die Zulage bleibt die alte Marktanpassung!**

1. Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Kreis Düren 2013

Sachwert (vSW)*		100.000 €	150.000 €	200.000 €	250.000 €	300.000 €	350.000 €	400.000 €
Sachwertfaktor (SF)	= mSW / vSW	0,93	0,84	0,80	0,77	0,75	0,74	0,73
<i>nachrichtlich</i>								
Kaufpreis (mSW bzw. VW)**	= a x vSW + b***	93.000 €	126.000 €	160.000 €	192.500 €	225.000 €	259.000 €	292.000 €

* gem. ImmoWertV = vorläufiger Sachwert (vSW)

** Kaufpreis entspricht dem marktangepassten Sachwert (mSW) bzw. Verkehrswert (VW), soweit keine boG zu berücksichtigen sind

*** Formel Grundstücksmarktbericht: $mSW = a \times vSW + b$ (Konstanten $a = 0,6597$ und $b = 27.357$)

2. Rechenweg Ermittlung der Zulage auf Basis Grundstücksmarktbericht 2013

mSW (bzw. VW)		93.000 €	126.000 €	160.000 €	192.500 €	225.000 €	259.000 €	292.000 €
reziproker Sachwertfaktor (rSF)	= (1 / SF) - 1	0,08	0,19	0,25	0,30	0,33	0,35	0,37
Zulage	= mSW x rSF	7.000 €	24.000 €	40.000 €	57.500 €	75.000 €	91.000 €	108.000 €
Summe (vSW alt)	= mSW + Zulage	100.000 €	150.000 €	200.000 €	250.000 €	300.000 €	350.000 €	400.000 €

3. Beispielrechnung

a) Marktangepasster Sachwert (VW) aus Gutachten gem. SW-RL bei modellkonformer Marktanpassung
zu Grunde liegt ein vorläufiger Sachwert von 350.000 €
und ein Sachwertfaktor von 0,7812 nach aktuellem Grundstücksmarktbericht¹

273.420 €

x

b) reziproker Sachwertfaktor* nach GMB 2013 ermittelt über Formel
Formel Sachwertfaktor: $1 / (mSW / ((mSW - b)/a)) - 1$ bei Konstanten $a = 0,6597$ und $b = 27.357$
 $1 / (273.420€ / ((273.420€ - 27.357) / 0,6597)) - 1 = 0,36417$

0,36417

=

c) Zulage "alte Marktanpassung"* gemäß dem vorgenannten marktangepassten Sachwert und dem reziproken Sachwertfaktor
Formel Zulagenberechnung: $mSW \times rSF$
 $273.420€ \times 0,36417 = 99.572$

99.572 €

¹ Werden im Einzelfall in einem Gutachten zur Verkehrswertermittlung Marktanpassungsfaktoren verwendet, die vom aktuellen Grundstücksmarktbericht und ggf. dessen modellkonformer Ergänzung abweichen, wird für die Zulagenermittlung die modellkonforme Marktanpassung zugrundegelegt. Der hergeleitete Verkehrswert gemäß festgestelltem Gutachten bleibt hiervon unberührt.