

Informationen für Mieter und Vermieter

Informationsveranstaltung am
15. Januar 2014 in Merzenich (Gemeindeverwaltung)

VORWEG GEHEN

Aufbau des Vortrags

- I. Allgemeine Information für Mieter und Vermieter
 1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen
 2. Auswertung Grundstücksvormerkung / Mieterbörse
 3. Leistungen für Mieter und Vermieter
 4. Ihre Fragen

- II. Information für Grundstückseigentümer (Vermieter)
 1. Entschädigung von vermieteten Anwesen
 2. Baukostenzuschuss
 3. Wohnungsbau durch Träger
 4. Ihre Fragen

Rahmenbedingungen - Regelungen zur Entschädigung

Grundlage: Braunkohlenplan Umsiedlung Morschenich

- Entschädigungserklärung (Vertrag vom 03.02.2004; „EE 2004“)
allgemeiner Rahmen für selbstgenutzte Anwesen
- Revierweite Regelung (Vertrag vom 15.09.2010; „RR 2010“)
Festlegungen zum Ablauf
Bodenbewertung (allgemein)
Mieterhandlungskonzept (Kapitel 3)
Sonderfragen
Nebenentschädigungen
- Morschenich-Erklärung (Vertrag vom 04.09.2012; „MoE “)
Bodenbewertung
besondere örtliche Belange, hier: **Mietpreishöhe**



Zusammenstellung der Regelungen siehe Umsiedlungsordner

Rahmenbedingungen

Ziel aus dem Braunkohlenplan Umsiedlung Morschenich (Genehmigung v. 14.06.2013)

Angestrebt ist die größtmögliche Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung. Die Beteiligung der Mieter ist dabei wesentliches Element einer sozialverträglichen Umsiedlung.

„Im Rahmen der gemeinsamen Umsiedlung ist dafür Sorge zu tragen, dass neben den Eigentümern auch die Mieter an den neuen Umsiedlungsstandort ziehen können.“

Welche Personengruppe ist angesprochen?

- Einwohner von Morschenich, die zum 2.12.2013 als Mieter ihren **Lebensmittelpunkt** in Morschenich haben.
- Für diese Mieter gilt das Mieterhandlungskonzept; diese Umsiedler gelten im Weiteren als **berechtigte Mieter**.

Rahmenbedingungen

Mieterhandlungskonzept gem. Revierweiter Regelung

- Mietern sollen am Umsiedlungsstandort **Mietwohnungen in bedarfsgerechtem Umfang** und zu **akzeptablen Preisen** angeboten werden.
- **Bestehende Eigentums- und Besitzverhältnisse** (Vermieter / Mieter) werden auf Wunsch der Beteiligten am neuen Ort **fortgeführt**.

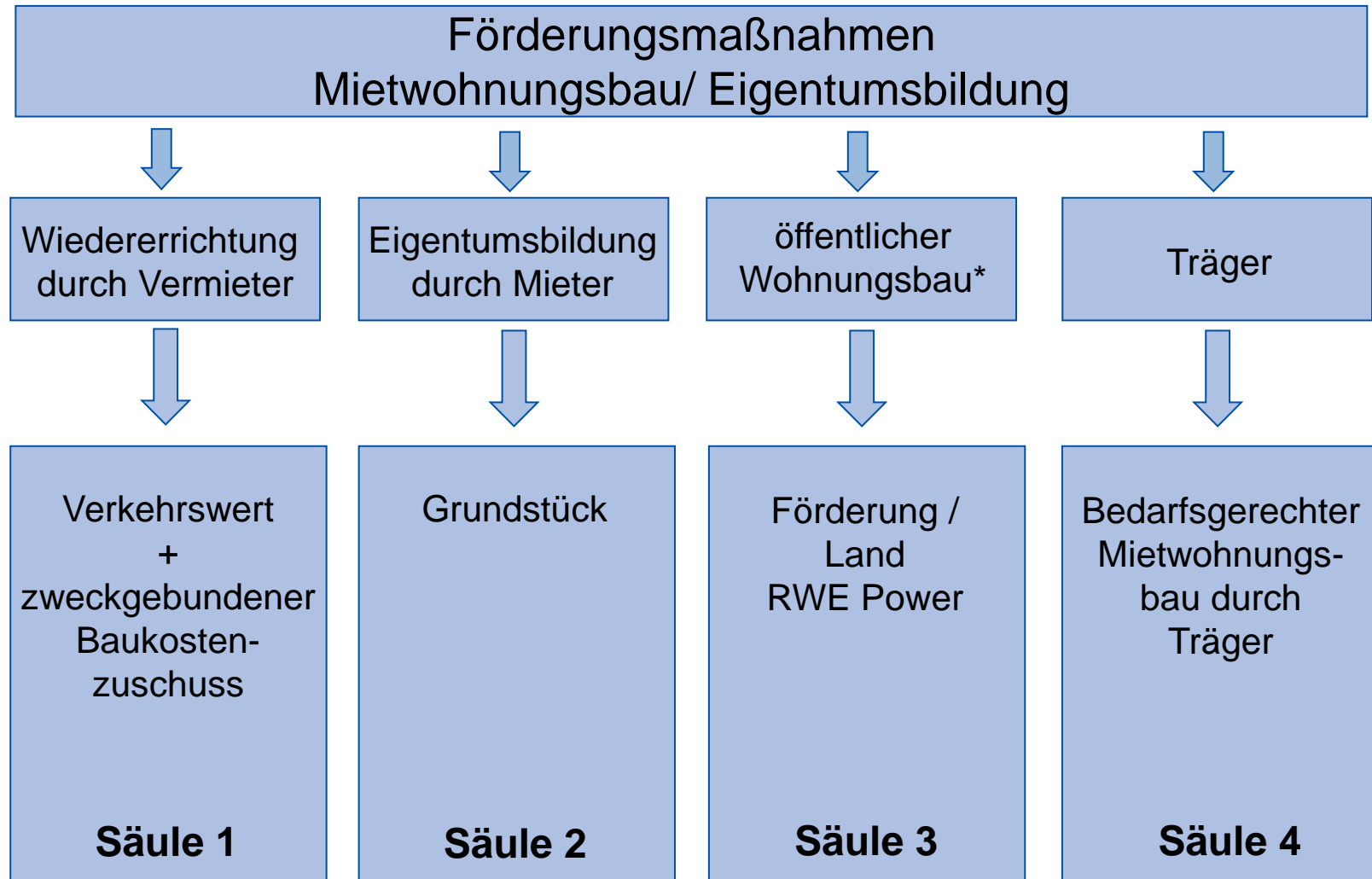
Übernahme der bestehenden Strukturen



Fotolia © eccolo

Mieterhandlungskonzept gem. Revierweiter Regelung

Erstellung von Mietwohnraum in 4 Säulen



*Klärung Rückfluss öffentlicher Mittel für Mietwohnungsbau in Morschenich

Förderung der Eigentumsbildung am Umsiedlungsstandort (Säule 2) gem. Revierweiter Regelung:

Bauwillige Mieter können ein voll erschlossenes Grundstück am Umsiedlungsstandort erwerben:

Rahmenbedingungen:

- bis 400 m² Größe zu Umsiedlungsbedingungen gem. Morschenich-Erklärung
- Fläche über 400 m² zu dem Baulandrichtwert des Umsiedlungsstandortes
- zzgl. der entstandenen Kosten für z.B. Ortsnetzkosten Wasser, Hausanschlusskosten Strom + Wasser, Lageplan, Vermessungskosten, Kosten im Zusammenhang mit dem Notarvertrag
- Vorbehaltlich Grundstücksverfügbarkeit
- Sobald der Bedarf an Grundstücken von Eigentümer gedeckt ist, können Mieter sich ein Grundstück vormerken lassen.



Fotolia © Bernd Leitner

Auswertung nach Grundstücksvormerkung Morschenich

Bisheriger Rücklauf: 43 Mieter (~62%) von 69 Wohneinheiten*

Ausreichendes Mietwohnraumangebot erkennbar

- Bisher 38 Mietwohnungen nachgefragt, davon 9 altengerecht
- Vermieter planen, etwa in diesem Bedarf Wohnungen zu errichten
- weitere 4 Mieter möchten vielleicht selbst ein Ersatzanwesen errichten

Abgegebene Fragebögen zeigen Unstimmigkeiten

- Mieter und Vermieter müssen Klarheit schaffen, d.h. Aufnahme der Gespräche erforderlich

Bessere Beteiligung erforderlich, um für alle Klarheit zu schaffen

- Abgabe der Fragebögen von Mietern und Vermietern erforderlich, selbst wenn „vermeintlich alles klar ist“
- Mieter, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten, sollten auf jeden Fall einen Bogen abgeben.
- Bögen erhältlich unter www.gemeinde-merzenich.de oder im Beratungsbüro RWE Power

Was ist die Mieterbörse?

- Die Mieterbörse ist eine von RWE Power geführte Liste, die die Versorgung der umsiedelnden Mieter unterstützt , falls das Mietverhältnis nicht übertragen werden kann. → weitere Informationen siehe Revierweite Regelung 3.2

Wer wird in der Mieterbörse erfasst?

- In einem abgestuften Verfahren werden alle Vermieter und Mieter in der Mieterbörse erfasst, deren Mietverhältnisse nicht in Morschenich-Neu übertragen werden.

Mieterbörse für die Umsiedlung Morschenich

Wichtig für den Erhalt der Dorfgemeinschaft

Phase 1 (Angaben liegen vor):

- Wohnungsbedarf von Mietern, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten und deren bisheriger Vermieter nicht neu baut
- Wohnungsangebote von Vermieter gemäß Säule 1 MHK, deren bisheriger Mieter nicht an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchte

Phase 2 (Öffnung): Herbst 2015

- Im 2. Quartal 2015 werden nochmals alle Mieter und Vermieter, die noch keine Entscheidung getroffen haben, angeschrieben
- Öffnung der Mieterbörse im Herbst 2015 für alle nicht versorgten Mieter und Vermieter mit noch offenen Mietwohnungsangeboten

Ergänzung um Mietwohnungsangebote von Trägern nach Bedarf ab **Phase 2**

Mieterbörse für die Umsiedlung Morschenich

Wichtig für den Erhalt der Dorfgemeinschaft

- Pflege der Mieterbörse durch RWE Power, laufende Aktualisierung
- keine Veröffentlichung im Internet
- Bedarfsorientierte Zurverfügungstellung von Informationen aus der Mieterbörse per E-Mail, Fax oder Brief
- Datenschutz:
 - Einwilligungserklärungen zur namentlichen Nennung von Mieter / Vermieter werden selbstverständlich beachtet



Fotolia © IckeT (verändert)

Erwerb von Mietanwesen

Parallel zu Gesprächen zum Erwerb zw. Vermieter und RWE erfolgen Gespräche zw. „Vermieter / Mieter“ und „Mieter / RWE“

- Versorgung der Bewohner (Mieter) muss sichergestellt sein
Erklärung von Vermieter – Mieter (z.B. Mietvertrag)
 - Versorgung durch bisherigen Vermieter am neuen Ort
 - Versorgung durch anderen Vermieter am neuen Ort
 - Eigene Versorgung (Neubau am neuen Ort, Wegzug)

- Vereinbarung für Vermieter – Mieter – RWE erfolgt parallel zu Notarvertrag*
 - Entschädigungsleistung für Mieter
 - Räumungstermin (abgestimmt auf Errichtung Ersatzanwesen)

- Vermieter hat bis zur geräumten Übergabe alle Rechte und Pflichten, bleibt Ansprechpartner am Anwesen

Miethöhe bei geförderten Mietwohnungen im Umsiedlungsstandort (Säule 1 oder 4 des MHK)

(gem. Revierweiter Regelung i.V. mit Morschenich-Erklärung)

- Miete darf öffentlich geförderte Miete d. sozialen Wohnungsbaus (derzeit Kaltmiete: 5,10 €/m², Stand: 21.02.2013) nicht überschreiten
- sollte Miete am Altstandort bereits höher gewesen sein, darf sie max. 1 €/m² höher sein als am alten Ort
- Miete wird für 6 Jahre festgeschrieben
- Mietfestschreibung beträgt 8 Jahre, wenn Miete am Altort 20% unter der Miete des sozialen Wohnungsbaus liegt

Übersicht der Leistungen für Mieter (Auszug Umsiedlungsordner)

6

Sie sind Mieter in Morschenich-Alt.

Von der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung unabhängige Leistungen		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 5.2	350 €/Wohneinheit
Umzugskosten	RR, Kap. 6.1	26 €/m ² Wfl. oder Umzug durch RWE
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR, Kap. 6.2	26 €/m ² Wfl.
auf Anfrage 1 Sperrmüllcontainer	RR, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
De- und Remontage Küche, etc.	RR, Kap. 6.1	einzelfallbezogen
Ummeldung Telefonanschluss	MoE, Kap. 5	60 €/Wohneinheit

Beispiel: Mietwohnung, 80 m² Wohnfläche

Beratungskostenpauschale:		350,- €
Umzugskosten:	80 m ² x 26 €/m ² =	2.080,- €*
Erschwernispauschale:	80 m ² x 26 €/m ² =	2.080,- €
Umbau Küche	zum Beispiel	500,- €
Ummeldung Telefonanschluss		60,- €
Summe:		5.070,- €

Auszahlung der Mieterentschädigung nach Erstellung erster Mietobjekte in Morschenich-Neu

In Eigener Sache:

Beratungsangebot:

Gemeinde Merzenich:



RWE Power:



Kontakt:

Herr Lüssem 02421 399-132
Frau Prömpers 02421 399-131
Frau Plath 02421 399-133

Ansprechpartnerin:

Frau Schaffarczyk
0221 480 22104

Sekretariat Umsiedlung
0221 480 23811

Offene Sprechstunde

Donnerstag, 15.30 – 18.30 Uhr
Unterstraße 46

**Außerhalb dieser Zeiten auch nach vorheriger
telefonischer Vereinbarung**

Ihre Fragen

II. Information

für Grundstückseigentümer / Vermieter

Erwerb vermieteteter Wohnanwesen

- Versorgung der Bewohner (Mieter) muss sichergestellt sein; Erklärung von Vermieter — Mieter (z.B. Mietvertrag)
- Vereinbarung Vermieter — Mieter — RWE parallel zu Notarvertrag*
 - Entschädigungsleistung Mieter, Räumungstermin (abgestimmt auf Errichtung Ersatzanwesen)
- Vermieter hat bis zur geräumten Übergabe alle Rechte und Pflichten (z.B. Mieteinnahmen, Grundbesitzabgaben); bleibt Ansprechpartner am Anwesen
- **Erwerb** des Altanwesen regelhaft zum Verkehrswert zzgl. Beratungskostenpauschale
- **Ermittlung** Verkehrswert i.d.R. auf Basis Ertragswertverfahren

Notarieller Vertrag

Inhalt (u. a.):

- Erwerb **Altanwesen**
(Kaufpreis: Verkehrswert + Beratungskostenpauschale)
- **Räumungstermin** Altanwesen
- Ggf. Übertragung **Ersatzgrundstück**
zweckgebunden zur Mieterversorgung – Grundstückswerte gem. Revierweiter Regelung / Morschenich-Erklärung
- **Bebauungsverpflichtung** (2 Jahre) für Mieterversorgung
- **Herauszahlung:** (Verrechnung KP alt mit KP neu)
Auszahlungsbedingungen:
 - 90% nach Eintragung Auflassungsvormerkung
 - 10% nach geräumter Übergabe



Fotolia © Eisenhans

Übersicht der Leistungen für Vermieter (Säule 1)

Auszug aus dem Umsiedlungsordner (1)

2

Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig vermieteten Anwesens in Morschenich-Alt.

Von der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung unabhängige Leistungen		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Verkehrswert		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 € - 5.200 €
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Gründerwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	EE	einzelfallbezogen

Übersicht der Leistungen für Vermieter (Säule 1)

Auszug aus dem Umsiedlungsordner (2)

Regelungen bei Errichtung Ersatzanwesen im Umsiedlungsstandort Morschenich-Neu		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Zuschläge/Erstattung auf Nachweis		
2. Revisionsschacht Niederschlagswasser	MoE, Kap. 9	1.000 €
Errichtung Telekommunikationsanschluss	MoE, Kap. 5	z.Zt. 400 €
Abzüge (siehe Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	MoE, Kap. 1.4.1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser	EE	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)
Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten		
Baukostenzuschuss	RR, Kap. 3.4.3	560 €/m ² erstellter Wohnfläche

Mieterhandlungskonzept Säule 1 gem. Revierweiter Regelung Förderung der Wiedererrichtung von Mietwohnraum

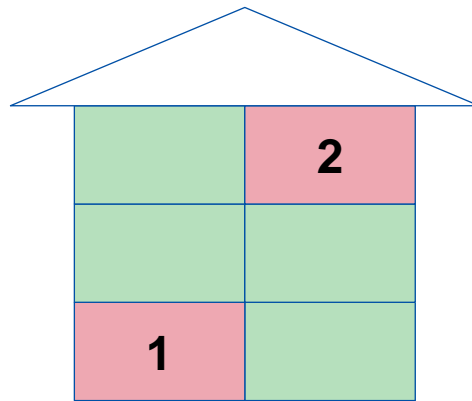
- Bisherige Vermieter erhalten zur Wiedererrichtung eines Mietanwesens einen Baukostenzuschuss, wenn bedarfsgerechter Mietwohnraum geschaffen wird (Übertrag der bestehenden Verhältnisse).
- **Vorrangig** sind **bisherige** (eigene) **berechtigte Mieter** zu versorgen.
- Möchte ein **eigener Mieter nicht mit in das Ersatzanwesen ziehen** (Wegzug, Selbstbau), so kann einem **anderen Mieter aus der Mieterbörse** die entsprechende Wohneinheit angeboten werden. Abstimmung der jeweiligen Räumungsfristen erforderlich.
- Förderung: **Baukostenzuschuss in Höhe von 560,- €/m² WFL**, förderfähig bis zur Wohnfläche der alten Wohnung des Mieters
- **Berechtigte Mieter** sind: Mieter und Pächter, die zu Beginn der Umsiedlung (02.12.2013) in Morschenich ihren Lebensmittelpunkt haben.

Mieterhandlungskonzept Säule 1 gem. Revierweiter Regelung

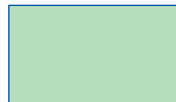
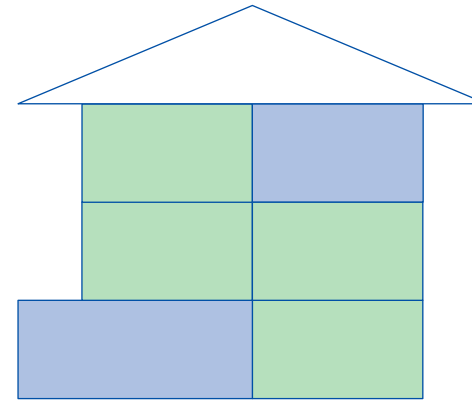
Förderung der Wiedererrichtung von Mietwohnraum

Beispiel:

vorhandenes 6-Fam.-Haus



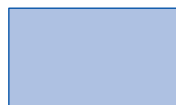
Planung Ersatzanwesen



Bisheriger Mieter möchte an der Umsiedlung teilnehmen und wird vom bisherigen Vermieter mit Ersatzwohnraum versorgt



Bisheriger Mieter möchte **nicht** in das Ersatzanwesen ziehen; 1 baut am U-Standort selbst, 2 nimmt nicht an der gemeinsamen Umsiedlung teil



Wohnung kann Mieter aus der Mieterbörse angeboten werden, freie Vermietung ebenfalls möglich (dann keine Förderung durch RWE)

Abwicklung Baukostenzuschuss

(nach Einzug Mieter)

Vermieter teilt RWE Power mittels Formblätter (als Antrag und Rechnung) erfolgte Versorgung von berechtigten Mietern mit:

- Angaben zum Ersatzanwesen (Anzahl der Wohnungen, Grundrisspläne etc.)
- Mietername, Anzahl der Personen, Wohnfläche alte Wohnung gem. BA, Wohnfläche neu, ggf. bisheriger Vermieter
- Ermittlung Höhe Baukostenzuschuss / Anteilige Ust.
- zusätzliche Angaben für eine ordnungsgemäße Rechnung, z.B. persönliche Steuernummer und/oder Ust-ID-Nr., etc.
- Vorlage Mietvertrag mit berechtigtem Mieter
- Vorlage Ummeldebescheinigung und Wohnungsübergabeprotokoll der alten Wohnung der Mieter

nach vollständiger Vorlage: Auszahlung von RWE Power

- bei Korrekturbedarf als umsatzsteuerliche Gutschrift

Beispiel: Mehrfamilienwohnhaus, Säule 1

Annahmen:

4 Wohnungen à 65 m², WFL gesamt = 260 m², alle werden wiedererrichtet

Verkehrswert:	270.000,- €
Nebenentschädigungen (BK-Pauschale)	4.700,- €
Kaufpreis:	274.700,- €
Ersatzgrundstück (z.B. 500 m ²):	– 52.500,- €
Herauszahlung:	222.200,- €

Zuschläge bei Teilnahme (R-Schacht): 1.000,- €

Zusätzliche Leistungen bei Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort

Baukostenzuschuss: 560,- €/m ² WFL	
4 x 65m ² x 560 €/m ² =	145.600,- €*

RWE erstattet USt. nach Rechnungsstellung, siehe Erlass Finanzministerium vom 15.02.2011, soweit Ust. anfällt

Übersicht Mieterhandlungskonzept Säule 4

Wohnungsbau durch Träger

- Versorgung von Mietern, deren Versorgung gem. Säule 1 + 2 nicht gesichert ist - Bedarf gemäß Mieterbörse
- **Miethöhe** entsprechend Revierweiter Regelung:
Miete darf öffentlich geförderte Miete d. sozialen Wohnungsbaus nicht überschreiten, (gem. Morschenich-Erklärung z.Zt. 5,10 €/m² Kaltmiete, Stand 21.02.2013)
- Festschreibung 6 bzw. 8 Jahre

Angebot RWE Power an Träger / Investor:

- Ersatzgrundstück: Zuschnitt / Größe bedarfsgerecht
- Förderung in Orientierung an Kapitalisierung öffentlicher Wohnungsbauförderung mit Betrag in Höhe von 470,- €/m² WFL
- Auswahl geeigneter Träger erfolgt nach Auswertung Wohnraumbedarf unter Einbeziehung der Gemeinde Merzenich

In Eigener Sache:

Beratungsangebot:

Gemeinde Merzenich:



RWE Power:



Kontakt:

Herr Lüssem 02421 399-132
Frau Prömpers 02421 399-131
Frau Plath 02421 399-133

Ansprechpartnerin:

Frau Schaffarczyk
0221 480 22104

Sekretariat Umsiedlung
0221 480 23811

Offene Sprechstunde

Donnerstag, 15.30 – 18.30 Uhr
Unterstraße 46

**Außerhalb dieser Zeiten auch nach vorheriger
telefonischer Vereinbarung**

Ihre Fragen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

VORWEG GEHEN

BACKUP

Auswertung nach Grundstücksvormerkung Morschenich

Bisheriger Rücklauf: **43** Mieter (~ **62%**),
38 Anwesen von Vermietern bei **69** WE alt

Angaben von Mietern:

Mieter, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten	38	55 %	
Davon:			
versorgt durch bisherigen Vermieter	21		
versorgt durch anderen Vermieter	0		
(ggf.) eigene Baumaßnahme geplant	3		
keine Angabe über Versorgung durch Vermieter	14		
keine Teilnahme	5	7 %	

Angaben von Vermietern:

Geplante neue Mieteinheiten	27	(alt vorhanden: 69)	
davon für eigene Mieter vorgesehen	21	55 %	

Auswertung nach Grundstücksvormerkung Morschenich

Angaben von Eigentümern:

Eigentümer, die in Morschenich-Neu eine Mietwohnung beziehen möchten	1	Entschädigung nach Eigentümerkonzept
Eigentümer, die in Morschenich-Neu eine Eigentumswohnung beziehen möchten	3	Entschädigung nach Eigentümerkonzept

Angaben von Mietern / Eigentümern zu altengerechtem Wohnen:

Mieter, die eine altengerechte Mietwohnungen wünschen	9*	Ggf. Säule 1 oder 4, siehe S. 8
Eigentümer, die in Morschenich-Neu eine altengerechte Mietwohnung beziehen möchten	1	Entschädigung nach Eigentümerkonzept
Eigentümer, die in Morschenich-Neu eine altengerechte Eigentumswohnung beziehen möchten	2	Entschädigung nach Eigentümerkonzept

Exkurs: Ertragswertverfahren nach ImmoWertV

i.d.R. für Mehrfamilienwohnhäuser, Geschäftsanwesen, gemischt genutzte Anwesen

- > Miet- / Pachteinnahmen pro Jahr (nachhaltig erzielbar)
- > Abzug von Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungs-, Betriebs-, Verwaltungskosten sowie Mietausfallwagnis) und Anteil Bodennutzung
- > Hochrechnung der Erträge auf verbleibende Nutzungsdauer des Gebäudes
- > Bodenwert
- > Ergebnis Ertragswert – Übergang zu Verkehrswert

Sonderfall: Gemischt genutzte Wohnanwesen, siehe Beispiel 3A im Umsiedlungsordner

Def. gemischt genutztes Anwesen:

Selbstnutzung (Wohnen) durch Eigentümer / anteilig vermietete Einheiten

Sonderfall: Gemischt genutzte Wohnanwesen,

siehe Beispiel 3A im Umsiedlungsordner (1)

3

Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in Morschenich-alt (z.B. Mehrfamilienhaus).

3A

Das Anwesen in Morschenich-Neu wird in gleicher Weise wiedererrichtet, d.h. mit gleicher Aufteilung des selbstgenutzten bzw. vermieteten Anteils

Von der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung unabhängige Leistungen		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Verkehrswert		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
Zulagen ¹		
hier: für den selbstgenutzten Anteil		
Rückgängigmachung Marktanpassung	EE	einzelfallbezogen
Nichtabschreibung Baunebenkosten	EE	einzelfallbezogen ²
Bodenbewertung	MoE, Kap. 1	einzelfallbezogen ²
Aufwuchs	MoE, Kap. 6	gem. gesonderter Bestandsaufnahme ³

¹ für wirtschaftlich funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen

² hergeleitet aus geprüftem Gutachten

³ hergeleitet aus der Bestandsaufnahme

Sonderfall: Gemischt genutzte Wohnanwesen, siehe Beispiel 3A im Umsiedlungsordner (2)

Nebenentschädigungen		
		hier: für den selbstgenutzten Anteil
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 € - 5.200 €
Umzugskosten	RR, Kap. 6.1	26 €/m ² Wfl. ³ oder Umzug durch RWE
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR, Kap. 6.2	300 €/Aufenthaltsraum
auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
De- und Remontage Küche, etc.	RR, Kap. 6.1	einzelfallbezogen
Ummeldung Telefonanschluss	MoE, Kap. 5	60 €/Wohneinheit
Kostenfreistellung im Zusammenhang	EE	einzelfallbezogen
mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)		

Weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR, Kap. 3.5

⁴ im Umfang des Anschlusses am alten Ort

⁵ maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort; der Zuschuss unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnungsraumförderungsbestimmungen; Quelle: RR, Kap. 3.3

Sonderfall: Gemischt genutzte Wohnanwesen,

siehe Beispiel 3A im Umsiedlungsordner (3)

Regelungen bei Errichtung Ersatzanwesen im Umsiedlungsstandort Morschenich-Neu		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Zuschläge		
Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 4.3	5.000 € - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 6.2	3.000 €
Erstattung auf Nachweis		
2. Revisionsschacht Niederschlagswasser	MoE, Kap. 9	1.000 €
Errichtung Telekommunikationsanschluss ⁴	MoE, Kap. 5	z.Zt. 400 €
Abzüge (siehe Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	MoE, Kap. 1.4.1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser	EE	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)
Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten⁵		
Baukostenzuschuss	RR, Kap. 3.4.3	560 €/m ² erstellter Wohnfläche

⁴ im Umfang des Anschlusses am alten Ort

⁵ maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort; der Zuschuss unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnungsraumförderungsbestimmungen; Quelle: RR, Kap. 3.3

Sonderfall: Gemischt genutzte Wohnanwesen

ZFH – überwiegend selbstgenutzt

Deutlich überwiegender Teil des Anwesens wird durch den **Eigentümer selbstgenutzt**, untergeordneter Teil an **Dritte** vermietet, z.B. Einliegerwohnung

- > Bewertung: i.d.R. Sachwertverfahren (→ Bodenwert mit Marktanpassung)
- > **Zulagenermittlung anteilig** entsprechend der selbstgenutzten Wohnfläche
- > Wenn Grundstück nachweislich ausschließlich eigengenutzt:
 - Zulage Boden und Zulage Aufwuchs zu 100%
 - Bei Mieterversorgung (und Zulage Boden / Aufwuchs 100%):
Baukostenzuschuss 560,- €/m² WFL abzüglich pauschale Anteile an Zulage Boden (96,- €/m² WFL) und Aufwuchs (36,- €/m²WFL)
- > Bei Bebauung Ersatzgrundstück:
 - Hausanschlüsse als Naturalersatz
 - Zuschläge (neubaubezogene + grundstücksbezogene Aufwandspauschale)

Sonderfall: Gemischt genutzte Wohnanwesen

EFH / ZFH, 1 WE selbstgenutzt – enger Familienverbund

Überwiegender Teil des Anwesens wird durch den **Eigentümer selbstgenutzt**, untergeordneter Teil durch **Verwandte 1. Grades** genutzt; Haushaltsführung geht von selbstgenutztem Teil aus

- > Bei engem Familienverbund (Verwandtschaftsgrad 1. Linie), Entschädigung nach Eigentümerkonzept
- > Zulagen für gesamtes Anwesen, unabhängig von der Entscheidung nach Errichtung eines Ersatzanwesens
- > Bedingungen:
 - Enge Lebensgemeinschaft, überwiegend gemeinsame Haushaltsführung
 - Unterzeichnung RE seitens Familienangehöriger erforderlich
 - Verzicht auf Gestellung Ersatzwohnung

Mieterbörse für die Umsiedlung Morschenich

Aufbau auf Basis der Fragebögen der Grundstücksvormerkung (Angaben von Vermietern und Mietern), laufende Aktualisierung

- > Erfassung Größe und Miethöhe (alte Wohnung), Wünsche Neubauwohnung
- > **Erfassung Mietwohnraumangeboten** von Vermietern, die über die Versorgung der eigenen Mieter hinaus, Wohnungen erstellen möchten
→ Herbst 2015
- > **Erfassung Mietwohnraumbedarf** von Mietern, die von ihren bisherigen Vermietern nicht versorgt werden
→ Veröffentlichung Frühjahr 2014
- > Etwa ab Jahr 2 der gemeinsamen Umsiedlung:
Aktualisierung um alle Mieter, deren Versorgung am Umsiedlungsstandort weiter offen ist
→ Herbst 2015

Serviceangebot:

- > Öffnung für sonstige Nachfrage (keine zusätzliche Förderung durch RWE, vorbehaltlich Grundstücksangebot)
 - bisherige Eigentümer, die kein Anwesen mehr selbst bauen möchten
 - Kinder von Umsiedlern, die eine eigene Mietwohnung beziehen möchten

Hinweis zur steuerlichen Behandlung von Baukostenzuschüssen bei Umsiedlungsprojekten

Steuerliche Behandlung von Baukostenzuschüssen bei Umsiedlungen

Mit **Schreiben vom 11.02.2011** hat das Finanzministerium NRW eine verwaltungsinterne Regelung über die steuerliche Behandlung von vereinbarten Baukostenzuschüssen im Zusammenhang mit Umsiedlungsprojekten erlassen.

Auf den Inhalt dieses genannten Schreibens und die getroffenen Regelungen wird in dem nachfolgenden Chart hingewiesen.

Hinweis: Der vorbezeichnete Erlass des FinMin beinhaltet ausschließlich eine interne Rechtsauffassung der Finanzverwaltung NRW. Es besteht keine Rechtsbindung für von diesem Erlass betroffene Umsiedler.

Schreiben FinMin v. 11.02.2011

Finanzministerium
des Landes Nordrhein-Westfalen



Finanzministerium Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf
- nur per E-mail -

OFD Rheinland

11. Februar 2011
Seite 1 von 2

Aktenzeichen
S 2253 - 78 - V B 2
bei Antwort bitte angeben

Stefan Lorenz
Telefon (0211) 4972 - 2140

Braunkohletagebau; Baukostenzuschüsse der RWE Power AG im Zusammenhang mit Umsiedlungsmaßnahmen

Infobesuch im FA Erkelenz am 27.01.2011;
Besprechung mit Vertretern der Staatskanzlei am 31.01.2011;
Besprechung mit Vertretern des Landesrechnungshofs am 08.02.2011

Die RWE Power AG zahlt an von der Umsiedlung betroffene Vermieter zusätzlich zur Entschädigung mit dem Verkehrswert einen Baukostenzuschuss. Im Gegenzug verpflichten sich die Vermieter am neuen Ort Wohnraum zu schaffen und diesen vorrangig zu festgelegten Konditionen an von der Umsiedlung betroffene Mieter zu vermieten.

Der Baukostenzuschuss ist wie folgt aufzuteilen:

- Es ist pauschalisierend davon auszugehen, dass 20% des Zuschusses Entgelt für die Mietpreisbindung und das Belegungsrecht darstellen. Dem Steuerpflichtigen ist der Nachweis möglich, dass das Entgelt für die Mietpreisbindung und das Belegungsrecht weniger als 20% des Baukostenzuschusses beträgt (z.B. wenn die zulässige Miete für die neugeschaffene Wohnung der ortsüblichen Miete entspricht). Der sich danach ergebende Betrag ist als laufende Mieteinnahme zu qualifizieren und ggf. über die Laufzeit der Mietpreisbindung aufzuteilen. Soweit ein Entgelt für die Mietpreisbindung und das Belegungsrecht angenommen wird, ist dieses umsatzsteuerfrei, § 4 Nr. 12 UStG.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jägerhofstr. 6
40479 Düsseldorf
Telefon (0211) 4972-0
Telefax (0211) 4972-2750
Poststelle@fm.nrw.de
www.fm.nrw.de
Öffentliche Verkehrsmittel:
U74 bis U79
Haltestelle
Heinrich Heine Allee

G:\Referat V B 2\BraunS 2253 Vermietung und Verpachtung allgemein\078 Zuschuss zu Mietwohnungen im Umsiedlungsort\2011 02
11_Erlass an OFD Rhld.doc

Finanzministerium
des Landes Nordrhein-Westfalen



11. Februar 2011
Seite 2 von 2

- Der darüber hinausgehende Baukostenzuschuss führt zu einer Minderung der Anschaffungs-/Herstellungskosten des Vermietungsobjektes am neuen Ort. Umsatzsteuerlich stellt der Baukostenzuschuss insoweit ein Entgelt für die seitens des Vermieters eingegangene Verpflichtung dar, am neuen Ort Wohnraum zu errichten. Hierbei handelt es sich um einen steuerbaren und steuerpflichtigen Umsatz.

Über das dargestellte Ergebnis wurde im Rahmen der o.g. Besprechungen Einvernehmen mit dem Landesrechnungshof und der Staatskanzlei erzielt.

Sollte sich der Sachverhalt wesentlich ändern (z.B. hinsichtlich der Vertragsgestaltung, der Höhe des Baukostenzuschusses), ist eine Überprüfung der rechtlichen Würdigung erforderlich.

Ich bitte die betroffenen Finanzämter in geeigneter Form zu unterrichten.

Im Auftrag

Lorenz

Pflicht zur Rechnungsausstellung

Gemäß § 14 Abs. 2 UStG besteht die gesetzliche Verpflichtung zur Ausstellung von ordnungsgemäßen Rechnungen.

Diese Verpflichtungsregelung zur Rechnungsausstellung gilt für Unternehmer, welche Leistungen an andere Unternehmer (Leistungsempfänger) ausführen. (Ausnahmen von dieser Verpflichtung bestehen lediglich bei ausgeführten umsatzsteuerfreien Umsätzen, wie z.B. bei steuerfreien Vermietungsleistungen)

Folge: Die Verpflichtung zur Rechnungsausstellung besteht, soweit umsatzsteuerbare und umsatzsteuerpflichtige Leistungen des Umsiedlers gegenüber der RWE Power AG ausgeführt werden, für derartige Leistungen.

Rechnungen / Inhalte

Inhalte/Angaben ordnungsgemäßer Rechnungen:

1. Name und Anschrift des leistenden Unternehmers
2. Steuernummer und/oder USt-ID-Nr. des leistenden Unternehmers
3. Vollständiger Name und Anschrift des Leistungsempfängers
4. Ifd. Rechnungsnummer
5. Rechnungsdatum
6. Datum der Leistung / Leistungszeitraum
7. Umfang und Art der Leistung
8. Steuersatz
9. Nettoentgelt zzgl. gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer

Ermittlung einheitlicher Baukostenzuschuss

- > Gemittelter Wert aus bisherig gezahlten Baukostenzuschüssen* (25 Fälle, 9 MFH, 16 EFH / ZFH, 50 Wohneinheiten), → 558 €/m²
- > Vergleich eines Bankdarlehen zur öffentlichen Wohnungsbauförderung (bei Zinssatz: 4% → 470 €/m² WFL)
- > Ergebnis: **560,00 €/m² WFL** neu, max. WFL alt des berechtigten Mieters, werden gezahlt für die Erstellung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnraumförderungsbestimmungen dabei ggf. Anpassung der WFL auf Mindestwohnungsgröße der öffentlichen Wohnungsbauförderungsbestimmungen zur Vermeidung von Härten

* Hierin enthalten:

- Zulage VW/SW Aufbauten und Außenanlagen
- Nichtabschreibung der Baunebenkosten
- Bodenbewertung gem. ortsspezif. Regelung, darin
 - a) Differenz VW / SW
 - b) besondere Bodenbewertung
- Zulage Aufwuchs
- grundstücksbezogene Aufwandspauschale am Ersatzgrundstück

Antragsformular zur Erstattung eines Baukostenzuschusses

Antragsformular zur Erstattung eines Baukostenzuschusses

(bitte für jede Mietpartei einzeln ausfüllen)

checkliste beizulegender Unterlagen

- ausgefülltes Antragsformular
- neuer Mietvertrag des Mieters
- Bauunterlagen
- Ummeldebescheinigung des Mieters

Name des beantragenden Vermieters: _____

Adresse des beantragenden Vermieters: _____

Name des zu versorgenden Mieters: _____

Bisherige Adresse des zu versorgenden Mieters: _____

Mietsituation in Morschenich:

Sind sie bereits Vermieter in
Manheim-alt? Ja
 Nein (In diesem Fall ist die Beantwortung der
beiden folgenden Fragen nicht erforderlich).

Welchem Altanwesen wird der
Baukostenzuschuss zugeordnet?

Adresse _____

RWE Aktenzeichen _____

Waren Sie bislang bereits
Vermieter des o.g. Mieters? Ja
 Nein, der o.g. Mieter wird ersatzweise versorgt für

Name bisheriger Mieter _____

Nachfolgende Angaben sind von dem neuen Mieter beizubringen. Für die Richtigkeit der Angaben ist der Mieter verantwortlich.

**Bisherige Wohnfläche des neuen
Mieters laut Bestandsaufnahme:** _____ m²

(Nachweis durch Anschreiben zur Mieterentschädigung)

**Bisheriger Mietzins des neuen
Mieters pro m² Wohnfläche:** _____ €/m² WF

Mietsituation in Morschenich- Neu:

Adresse Anwesen neu _____

Lage der Wohnung (z.B. DG links) _____

Einzugsdatum _____

**neue Wohnfläche des o.g.
Mieters laut Baunterlagen:** _____ m²

(Nachweis durch Bauunterlagen und den neuen Mietvertrag des Mieters)

**neuer Mietzins des o.g.
Mieters pro m² Wohnfläche:** _____ €/m² WF

(Nachweis durch den neuen Mietvertrag des Mieters)

Hinweis: Für den Mieter darf die Miete am neuen Ort die jeweilige Miete des öff. geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A (zurzeit 4,85 €/m²) nicht überschreiten. Sofern die Miete am alten Ort bereits höher ist, darf sie am neuen Ort maximal 1 €/m² höher sein als am alten Ort. Dabei wird angestrebt, die Miethöhe für einen Zeitraum von 6 Jahren festzuschreiben bzw. für einen Zeitraum von 8 Jahren, soweit die Miete am alten Ort mehr als 20 % unter der Miete des öff. geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A liegt.

Ort, Datum und Unterschrift des neuen Mieters

Ort, Datum und Unterschrift des beantragenden Vermieters

Beispiel: Mehrfamilienwohnhaus, Säule 1, Rechnung für Baukostenzuschuss

Musterrechnung
für umsatzsteuerpflichtigen Anteil
Baukostenzuschuss - nach Rev. Regelung

RECHNUNG	
Ihr Firmenname und Anschrift (vollständig)	
An RWE Power AG Zentraler Rechnungseingang 50416 Köln	Datum: 10.08.2013 Steuernummer: 123-456-789-0123
Rechnungs-Nr.:	1
Leistungszeitpunkt:	Jun 13
Leistungsempfänger:	RWE Power AG (PEO-U), Stüttgenweg 2, Köln
Beschreibung:	Betrag
Baukostenzuschuss zu Mietförderung: für Objekt Musterstraße 123	
Mieter: Manfred Mustermann	
Wohnf. 260 m ² x 560 €/m ² =	145.600,00 €
<i>ggf. weitere Mieteinheiten einfügen</i>	
Summe:	145.600,00 €
umsatzsteuerpflichtiger Anteil 80% gemäß Schreiben FinMin (NRW) 11.02.2011	116.480,- €
Steuersatz 19%	
Umsatzsteuer	22.131,20 €
	22.131,20 €
Rechnungsbetrag	167.731,20 €
<i>Angabe der Bankverbindung erforderlich (IBAN und BIC)</i>	
<i>Unterschrift</i>	

Bitte beachten Sie, dass die ausgewiesene Umsatzsteuer von Ihnen im Rahmen einer Umsatzsteuererklärung an das zuständige Finanzamt abzuführen ist.

Gutschriften

Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 UStG kann unbeschadet der Rechnungsausstellungsverpflichtung durch den leistenden Unternehmer eine Rechnung (Gutschrift) vom Leistungsempfänger ausgestellt werden, sofern dies „vorher“ vereinbart wurde.

Diese vorherige Vereinbarung bedarf keiner bestimmten Form, sie kann somit z.B. schriftlich, mündlich getroffen werden.

Gutschriften müssen die gleichen inhaltlichen Merkmale einer Rechnung erfüllen.

Eine vereinbarte Gutschrift verliert nur die Wirkung einer Rechnung, sobald der Empfänger der Gutschrift dem ihm übermittelten Dokument widerspricht.