



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Herrn Bürgermeister  
Peter Harzheim  
Gemeinde Merzenich  
Valdersweg 1  
52399 Merzenich

Datum: 23. Januar 2014

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

32/64.2-7

Auskunft erteilt:

Herr Baums

bernd.baums@brk.nrw.de

Zimmer: K 712

Telefon: (0221) 147 - 2387

Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn 3,4,5,16,18  
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):  
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:  
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:

donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr  
(weitere Termine nach Verein-  
barung)

Landeskasse Düsseldorf:

Helaba

BLZ 300 500 00,

Kontonummer 965 60

IBAN:

DE3430050000000096560

BIC: WELADED

Hauptsitz:

Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln

Telefon: (0221) 147 - 0

Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de

www.bezreg-koeln.nrw.de

## Evaluierung der Entschädigungspraxis

Anlagen: - 1 -

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Harzheim,

die vom Gesetzgeber im Oktober 2012 rechtsverbindlich eingeführte Sachwert-Richtlinie 2012, muss nach Vorlage der am 28.10.2013 durch den Gutachterausschuss des Kreises Düren beschlossenen Sachwertfaktoren zukünftig bei Verkehrswertermittlungen in der Umsiedlung Morschenich angewendet werden.

Die Auswirkungen auf die Bewertung von Anwesen wurden im Auftrag der Bezirksregierung Köln durch ein Expertengremium unter Führung der Universität Bonn und der Fachhochschule Bochum sach- und fachgerecht ermittelt. Zunächst ist festzuhalten, dass der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB von den Änderungen nicht berührt wird. Hingegen wird der vorläufige Sachwert im neuen Verfahren gemäß Sachwertrichtlinie in der Regel geringer ausfallen. Da der vorläufige Sachwert bisher eine wesentliche Zwischengröße zur Ermittlung der Höhe der Zulage „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ ist, würde diese Zulage bei bisheriger Handhabung zukünftig geringer ausfallen.



Zur Aufrechterhaltung des bisherigen Entschädigungsniveaus hat die Bezirksregierung Köln daher die Erarbeitung einer Anpassung der entsprechenden Zulagenermittlung veranlasst. Im Ergebnis soll so verfahren werden, dass die Zulage „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ künftig - wie bisher - die Marktanpassung nach dem alten Bewertungsmodell (vor Einführung der Sachwertrichtlinie) bleibt.

RWE Power hat sich mit Schreiben vom 18.10.2013 gegenüber der Bezirksregierung zur Aufrechterhaltung des bisherigen Entschädigungsniveaus und zur Anwendung dieser Zulagenermittlung bereit erklärt.

Dabei stellt der Verkehrswert nach wie vor die gesetzliche Entschädigungsverpflichtung dar. Der Verkehrswert wird für die Anwesen in Morschenich gemäß Revierweiter Regelung 2010 unverändert über individuelle Gutachten für die einzelnen Anwesen auf Grundlage der aktuellen Wertermittlungsregelungen - hier: nach der Sachwertrichtlinie - ermittelt. Zulagen kommen nach der Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 in Verbindung mit der Ergänzung vom 05.10.2011 bei selbstgenutztem Wohneigentum von Eigentümern zum Tragen, die als Umsiedler ihren Lebensmittelpunkt zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung im Umsiedlungsort haben.

Zur einfachen Ermittlung der Zulage „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ hat RWE Power zur Einsetzung der alten Marktanpassung unter Bezug auf den Grundstücksmarktbericht des Kreises Düren vom 26.03.2013 eine Tabelle erarbeitet, der diese Zulage jeweils leicht entnommen werden kann. Die Tabelle wurde vom Expertengremium auf Richtigkeit geprüft.

Als Eingangswert benötigt man den gutachterlich ermittelten Verkehrswert bzw. den marktangepassten Sachwert aus dem einzelnen Gutachten bzw. dessen modellkonforme Umrechnung. Mit diesem Eingangs-



wert kann die Höhe der Zulage „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ für den Fall der vollständigen Anwendung des Eigentümerkonzeptes abgelesen werden. Diese Anwendung und die dieser zugrundeliegenden Marktanpassungen wurden in verschiedenen Expertengesprächen zuletzt am 10.01.2014 konkretisiert.

RWE Power hat sich bereit erklärt, selbstnutzenden Eigentümern künftig nach Vorlage des ungeprüften Gutachtens die anliegende Tabelle bezogen auf den Bereich seines Eingangswertes zuzusenden. Damit liegt dem Umsiedler die gleiche Information vor, die nach bisheriger Praxis nach Vorlage des ungeprüften Gutachtens vorhanden war. Die weitere Konkretisierung erfolgt - wie bisher auch - in den Erwerbsgesprächen und nach Vorlage des Kaufangebotes.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Brüggemann

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

Grundstücksmarktbericht Kreis Düren 3/2013 (Auszug)								
Vorläufiger Sachwert (vSW)*		100.000 €	150.000 €	200.000 €	250.000 €	300.000 €	350.000 €	400.000 €
Sachwertfaktor (SF) auf 2 Stellen gerundet	= 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 und Modell der WertR = vorläufiger Sachwert (vSW)

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

**Zulagenermittlung**

**Zulage für einen modellkonformen mSW in Höhe von z.B. 225.000 €**

Hinweis: Der marktangepasste Sachwert (mSW) ist aus dem individuellen Gutachten ersichtlich, ggfls. erfolgt für die Zulagenermittlung eine modellkonforme Anpassung.

mSW (modellkonform)		SF* (auf 6 Stellen gerundet)	Zuschlag auf mSW (=Zulage)	
93.000 €	x (1/	0,910133	-1)	
100.000 €	x (1/	0,898009	-1)	
110.000 €	x (1/	0,878078	-1)	
120.000 €	x (1/	0,854506	-1)	
126.000 €	x (1/	0,842657	-1)	
130.000 €	x (1/	0,835527	-1)	
140.000 €	x (1/	0,819918	-1)	
150.000 €	x (1/	0,806854	-1)	
160.000 €	x (1/	0,795760	-1)	
170.000 €	x (1/	0,786222	-1)	
180.000 €	x (1/	0,777933	-1)	
190.000 €	x (1/	0,770663	-1)	
192.500 €	x (1/	0,768984	-1)	
200.000 €	x (1/	0,764236	-1)	
210.000 €	x (1/	0,758513	-1)	
220.000 €	x (1/	0,753383	-1)	72.016 €
225.000 €	x (1/	0,751013	-1)	74.595 €
230.000 €	x (1/	0,748760	-1)	77.174 €
240.000 €	x (1/	0,744572	-1)	
250.000 €	x (1/	0,740760	-1)	
259.000 €	x (1/	0,735720	-1)	
260.000 €	x (1/	0,735048	-1)	
270.000 €	x (1/	0,728456	-1)	
280.000 €	x (1/	0,722091	-1)	
290.000 €	x (1/	0,715936	-1)	
292.000 €	x (1/	0,714729	-1)	
300.000 €	x (1/	0,709978	-1)	
310.000 €	x (1/	0,704203	-1)	
320.000 €	x (1/	0,698600	-1)	
330.000 €	x (1/	0,693158	-1)	
340.000 €	x (1/	0,687869	-1)	
350.000 €	x (1/	0,682723	-1)	
360.000 €	x (1/	0,677712	-1)	
370.000 €	x (1/	0,672829	-1)	
380.000 €	x (1/	0,668068	-1)	
390.000 €	x (1/	0,663421	-1)	
400.000 €	x (1/	0,658884	-1)	

**Legende:**

- SW-RL Sachwerttrichlinie
- mSW marktangepasster Sachwert
- SF Sachwertfaktor
- vSW vorläufiger Sachwert
- WertR Wertermittlungsrichtlinie
- ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung
- boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Formel zur Ableitung der alten Marktanpassung für den Wertebereich  
106.708 € < mSW < 253.370 €  
mSW = a x vSW + b (mit a = 0,6597 und b = 27.357)

Formel zur Ableitung der alten Marktanpassung für den Wertebereich  
mSW ≤ 106.708 € ODER mSW ≥ 253.370 €  
mSW = vSW x (c x ln(vSW) + d) (mit c = -0,141 und d = 2,5365)