

# Workshop

für Gewerbebetreibende in Morschenich  
am 27.11.2013



# VORWEG GEHEN

Referent: Thomas Kolbe

# Tagesordnung

<b>TOP</b>	<b>Thema / Inhalt</b>
<b>I</b>	<b>Begrüßung</b>
<b>II</b>	<b>Information für Gewerbetreibende (RWE Power)</b>
	<b>PAUSE</b>
<b>III</b>	<b>Gespräche / weiterer Austausch</b>



TOP 2

# Informationen für Gewerbetreibende (RWE Power)

# Aufbau des heutigen Vortrags

## Gliederung

### 1. Ausgangslage

### 2. Ziele der Umsiedlung

### 3. Herangehensweise

### 4. Entschädigungspraxis von RWE Power

- Rechtliche Grundlagen
- Begriffsdefinitionen
- Bausteine der Entschädigungspraxis
- Grundsätze der Entschädigungsermittlung
- Beispiel gemischt-genutztes Grundstück im Eigentum
- Betriebe mit geringem Unternehmenswert

### 5. Fazit

### 6. Fragerunde / weiterer Austausch

# 1. Ausgangslage

## Grundlegende Fragestellungen

Im Rheinischen Braunkohlenrevier sind neben den Privatanwesen u.a. auch **Gewerbetreibende** von der Umsiedlung betroffen. Die Betriebsverlagerung stellt hierbei weitergehende Anforderungen an die Umsiedlung als nur die Entschädigung der Immobilie.

Unabhängig von der Höhe der Entschädigung ergeben sich für den Betriebsinhaber folgende grundlegende Fragestellungen:



- Kann ich mit meinem Gewerbebetrieb an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen?
- Wie sieht der zeitliche Ablauf einer Umsiedlung aus und wann ist der richtige Zeitpunkt für mich meinen Gewerbebetrieb umzusiedeln?
- Welche Kosten trägt RWE Power bei der Umsiedlung meines Gewerbebetriebes?
- ...

## 2. Ziele der Umsiedlung

Auszug aus den Zielen Braunkohlenplan Morschenich\*

„Gewerbebetriebe, deren Betriebsflächen ganz von bergbaulichen Maßnahmen in Anspruch genommen werden, sind umzusiedeln...

Die Existenz eines umzusiedelnden gewerblichen Betriebes, auch soweit sie Möglichkeiten zur Verbesserung der Betriebsstruktur beinhaltet, darf durch den Braunkohlentagebau nicht gefährdet oder zerstört werden.“

## 2. Ziel der Umsiedlung

Auszug aus den Erläuterungen zum Ziel gemäß Braunkohlenplan Morschenich\*

„Der Unternehmer (Eigentümer/Pächter/Mieter) soll durch die Entschädigung in die Lage versetzt werden, außerhalb des Abbaugebietes - möglichst am Umsiedlungsstandort - sein Unternehmen in der gleichen Weise wie bisher fortzuführen und zu nutzen.“

„Die Entschädigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und der Rechtsprechung zur Enteignungsentschädigung. Hiernach spielt neben der Entschädigung des in Anspruch genommenen Betriebsvermögens (Substanzentschädigung) die Entschädigung der Folgekosten der Betriebsverlagerung eine Rolle.“

# 3. Herangehensweise

## Zukunftsausrichtung des Betriebes

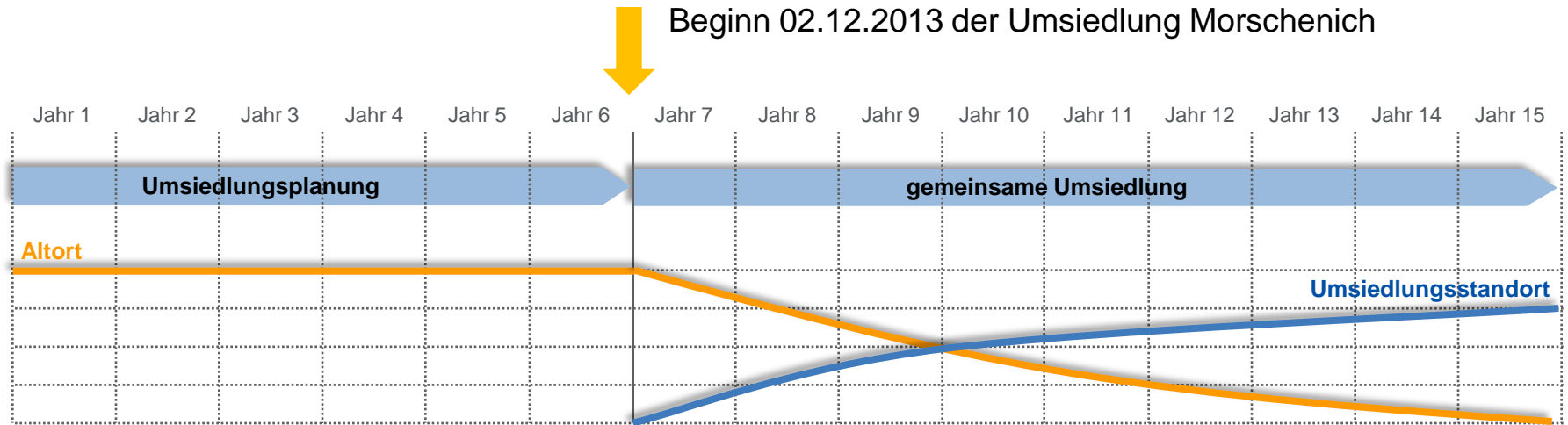
Neben der Entschädigung ist die Zukunftsausrichtung des Betriebes für diesen von wesentlicher Bedeutung. Soweit dies nicht bereits klar ist, ist die frühzeitige Erarbeitung eines **Umsiedlungskonzeptes** mit folgenden Fragestellungen sinnvoll:

- geplante Betriebsausrichtung  
(z. B. Unternehmensziele, Chancen – Risiken, Marktanalyse, Finanzplanung)
- Ziel der Umsiedlung (Umsiedlungsstandort / außerhalb)  
ggf. Standortanalyse
- Zeitpunkt der Umsiedlung
- Klärung von Rechts- und Steuerfragen
- ggf. Klärung der Betriebsnachfolge



# 3. Herangehensweise

## Zeitpunkt der Umsiedlung des Betriebes

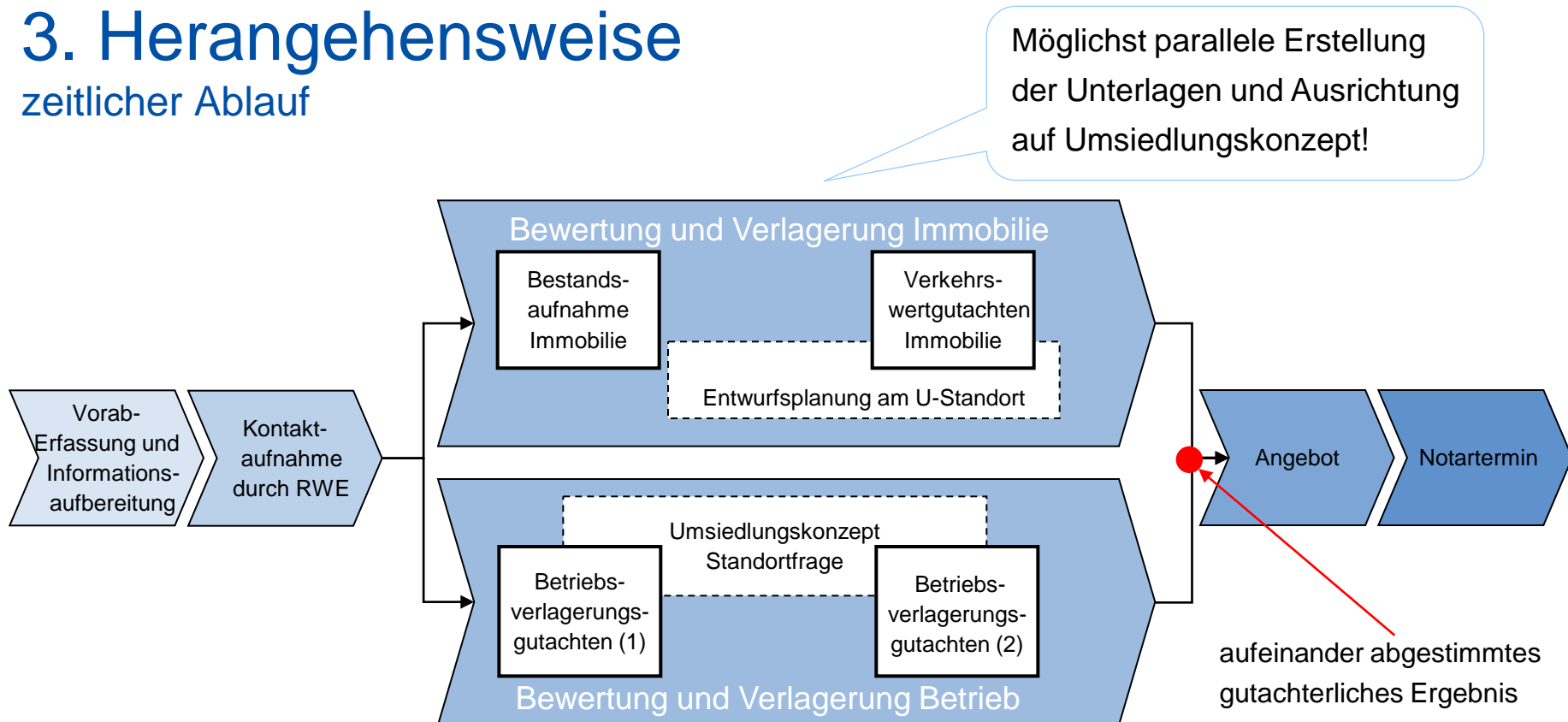


- Für die Umsiedlung einer Ortschaft steht i.d.R. ein Zeitraum von ca. 15 Jahren zur Verfügung, wovon sich 6 Jahre auf die Umsiedlungsplanung und 9 Jahre auf die gemeinsame Umsiedlung erstrecken.

⇒ Betriebe, die direkt von der Laufkundschaft des Ortes abhängig sind, sollten sich an der Bevölkerungsentwicklung orientieren

# 3. Herangehensweise

zeitlicher Ablauf



- Bestandsaufnahme Immobilie: Ermittlung Nutz-, Produktions-, Büroflächen, etc.
- Verkehrswertgutachten Immobilie: Ermittlung Verkehrswerte
- ggf. Betriebsverlagerungsgutachten (1): Ermittlung des Unternehmenswertes
- ggf. Betriebsverlagerungsgutachten (2): Ermittlung der Betriebsverlagerungsfolgekosten
- bei Bedarf Umsiedlungskonzept durch Gutachter, Beratung Kammer oder Verband und/oder eigenes Konzept des Eigentümers

# 3. Herangehensweise

erforderliche Grundlagen für ein Entschädigungsangebot

## Bestandsaufnahme (Immobilie/Betriebsstätte)

durch einen Architekten gem. Leistungsprofil\*

- Beschreibung des Grund und Bodens, Aufbauten, bes. Bauteile und Außenanlagen
- Ermittlung der für die Wertermittlung relevanten Flächen- und Raumeinheiten
- Dokumentation in Form von maßhaltigen Plänen und Bildern
- Ausweisung der privaten und betrieblichen Nutzungsanteile



Fotolia © Viktors Neimanis

## Verkehrswertgutachten (Immobilie/Betriebsstätte)

durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gem. Leistungsprofil\*

- Ermittlung des Verkehrswertes nach geltender Immobilienwertermittlungsverordnung



Fotolia © Ehrenberg-Bilder

# 3. Herangehensweise

erforderliche Grundlagen für ein Entschädigungsangebot

**i.d.R. Betriebsverlagerungsgutachten\* (Betrieb)**  
(bei kleineren Betrieben ggf. pauschale Ermittlung ohne Gutachten)

für den Betrieb auf den betrieblich genutzten Grundstücksteilen in Morschenich durch Sachverständigen für Betriebsverlagerungen (ggf. für fachlich/technische Fragen unter Hinzuziehung weiterer Gutachter)

➤ Gutachteninhalt:

- Beschreibung der Grundlagen und Unternehmensstruktur
- Ermittlung des Unternehmenswert
- Ermittlung der Betriebsverlagerungsfolgekosten nach vorheriger Feststellung der Schnittstellen zur Immobilienbewertung

falls erforderlich **Standorteignungsprüfung (Betrieb)** unter Einbezug der zuständigen Kammern / Verbände ggf. unter Einbezug geeigneter Gutachter



Fotolia © Michael Nivelet



Fotolia © Christopher Pahl

# 3. Herangehensweise

erforderliche Grundlagen für ein Entschädigungsangebot

- > Bei kleineren Betrieben besteht die Möglichkeit die Betriebsverlagerungsfolgekosten, anstelle eines Gutachtens, gemeinsam zu erarbeiten.



# 3. Herangehensweise

## Aufbau Mustergutachten

### I) Zusammenfassung der Ergebnisse

- 1) Unternehmenswert
- 2) Folgekostenaufstellung einschl. Summe
- 3) Zwischenzinsberechnung
- 4) ggf. Berechnung Mietzinsdifferenz

- *zusätzlich, falls Geschäftstätigkeit in gemieteten Räumen -*

### II) Allgemeines

- *eigene Gliederung -*

Beispielsweise:

- Auftrag und Auftragsdurchführung
- zur Verfügung stehende Unterlagen
- Rechtsgrundlagen
- Firmenverhältnis, Eigentums- und Betriebsstruktur

### III) Unternehmenswertermittlung

- *eigene Gliederung -*

Beispielsweise:

- methodische Vorbemerkungen
- Kapitalisierungszinssatz
- Ermittlung nachhaltiges Ergebnis
- Bewertung des Unternehmens

### IV) Folgekostenermittlung

- *eigene Gliederung; nach Bedarf-*

Beispielsweise:

- Höhe des Erwerbsverlustes aus der notwendigen Betriebsverlagerung
- Zeitwerte für die nicht verlagerungsfähigen/würdigen Betriebseinrichtungen\*
- Aufwand für die Verlagerung
- Wiederanlaufkosten am neuen Standort

- *siehe auch Umsiedlerfibel der Bezirksregierung Köln -*

- *zusätzlich, falls Geschäftstätigkeit in gemieteten Räumen: -*

### V) Zwischenzins und Mietzinsdifferenz

- 1) Mietvertragliche Grundlagen
- 2) Ermittlung Zwischenzinsberechnung
- 3) Berechnung Mietzinsdifferenz

# 4. Entschädigungspraxis

## rechtliche Grundlagen

Auf welcher gesetzlichen Grundlage werden Gewerbebetriebe in Morschenich entschädigt?



### **BBergG § 85**

Anspruch auf Entschädigung für den Rechtsverlust  
(Anwesen\* ggf. mit Wohnanteil und Betriebsstätte)

### **BBergG § 86**

Anspruch auf Entschädigung für andere Vermögensnachteile  
(Betriebsverlagerungsfolgekosten)

### **BBergG § 84**

die Entschädigung ist in Geld zu leisten

Fotolia © froxx

\* Die Verkehrswertermittlung erfolgt über Gutachten nach der ImmoWertV.

# 4. Entschädigungspraxis

## Begriffsdefinitionen

### **Was versteht man unter dem Begriff des Verkehrswertes?**

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

### **Was versteht man unter einem Unternehmenswert?**

Der Unternehmenswert stellt den Wert dar, den ein Interessent am allgemeinen Markt für den gesamten Betrieb zu zahlen bereit ist. Er bemisst sich in der Regel am Ertragswert des Unternehmens durch Kapitalisierung zukünftig zu erwartender Gewinne.\*\*

### **Was versteht man unter dem Begriff des Betriebsverlagerungsfolgekosten?**

Betriebsverlagerungsfolgekosten sind Entschädigungsleistungen, die nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind.

Zu den Vermögensnachteilen gehören insbesondere der ... Verlust, den der Entschädigungsberechtigte in seiner Berufstätigkeit [und] seiner Erwerbstätigkeit ... erleidet, die Wertminderung, die durch die Abtretung eines ... räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes ... entsteht, ..., die notwendigen Aufwendungen für einen ... erforderlich werdenden Umzug.\*\*\*



# 4. Entschädigungspraxis

## Bausteine

### **gesetzlicher Entschädigungsanspruch nach § 85 BBergG**

#### **Verkehrswert Immobilie**

(auf Basis Verkehrswertgutachten gemäß aktueller Wertermittlungsverordnung)

### **gesetzlicher Entschädigungsanspruch nach § 86 BBergG**

#### **Betriebsverlagerungsfolgekosten u.a.:**

(Voraussetzung: Verlagerungswürdigkeit des Betriebes , ggf. Begrenzung der Entschädigungshöhe durch den Unternehmenswert – s. a. Folie 13)

- die Höhe des Erwerbsverlustes aus der notwendigen Betriebsverlagerung
- die Zeitwerte der nicht verlagerungsfähigen/würdigen Betriebseinrichtungen
- der Aufwand für die Verlagerung
- die Wiederanlaufkosten am neuen Standort

### **ggf. Zulagen durch RWE Power im Rahmen der Umsiedlung bei ...**

- der Wiedererrichtung des Betriebes am Umsiedlungsstandort
- der Wiedererrichtung des Betriebes in der näheren Umgebung (max. Nachbarkreis), wenn nachweislich\* eine Wiedererrichtung im Umsiedlungsstandort wirtschaftlich und baurechtlich nicht möglich ist
- der Versorgung des Umsiedlungsstandortes

# 4. Entschädigungspraxis

## Grundsätze bei der Ermittlung der Entschädigung von Gewerbebetrieben

### Verlagerungswürdigkeit eines Betriebes\*

Die Erstattung der Kosten der Betriebsverlagerung setzt voraus, dass der Betrieb **verlagerungswürdig** ist. Angesichts der im Entschädigungsrecht gebotenen **wirtschaftlichen Betrachtungsweise** verbietet sich die Entschädigung von Verlagerungskosten bei Verlustbetrieben.

Ein Betrieb gilt dann als nicht verlagerungswürdig, wenn der ermittelte Substanzwert (Verkehrswert Immobilie und Zeitwert nicht verlagerungsfähige Betriebseinrichtungen) für den betrieblich genutzten Teil der Grundstücke und Gebäude den ermittelten Unternehmenswert übersteigt.

Ist ein Betrieb nicht verlagerungswürdig, so wird der Substanzwert entschädigt.

### Begrenzung der Entschädigungshöhe durch den Unternehmenswert\*

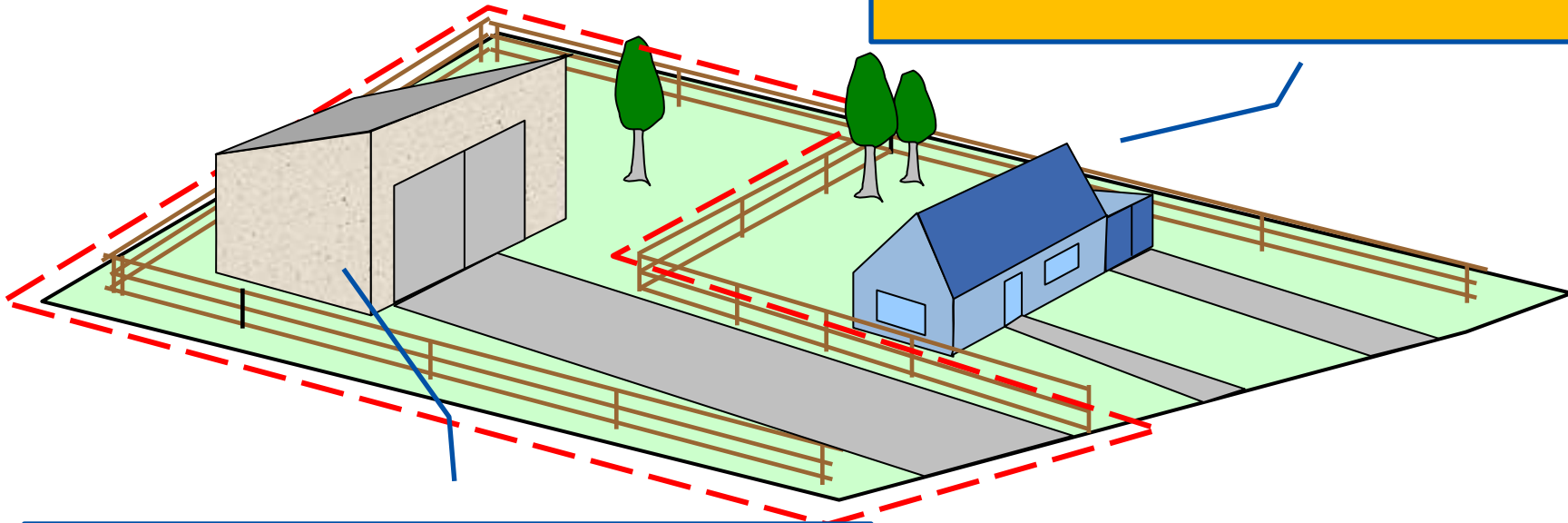
Ist ein Betrieb verlagerungswürdig, so stellt der Unternehmenswert die Obergrenze der Gesamtentschädigung aus Substanzwert und Kosten der Betriebsverlagerung dar.

# 4. Entschädigungspraxis

## Beispiel gemischt-genutztes Grundstück im Eigentum (1)

### Selbstgenutzter Wohnanteil:


- Verkehrswert der Immobilie (Rechtsanspruch)
- Eigentümerkonzept\* (gemäß Revierweiter Regelung)



### Selbstgenutzter Gewerbeanteil:

- Verkehrswert der Immobilie (Rechtsanspruch)
- Betriebsverlagerungsfolgekosten (Voraussetzung s.a. Folie 13)
- ggf. Zulagen (Voraussetzung s.a. Folie 13)

\* Zulagen, Nebenentschädigungen, Leistungen am Ersatzgrundstück

 Gewerblich genutzter Grundstücksanteil

# 4. Entschädigungspraxis

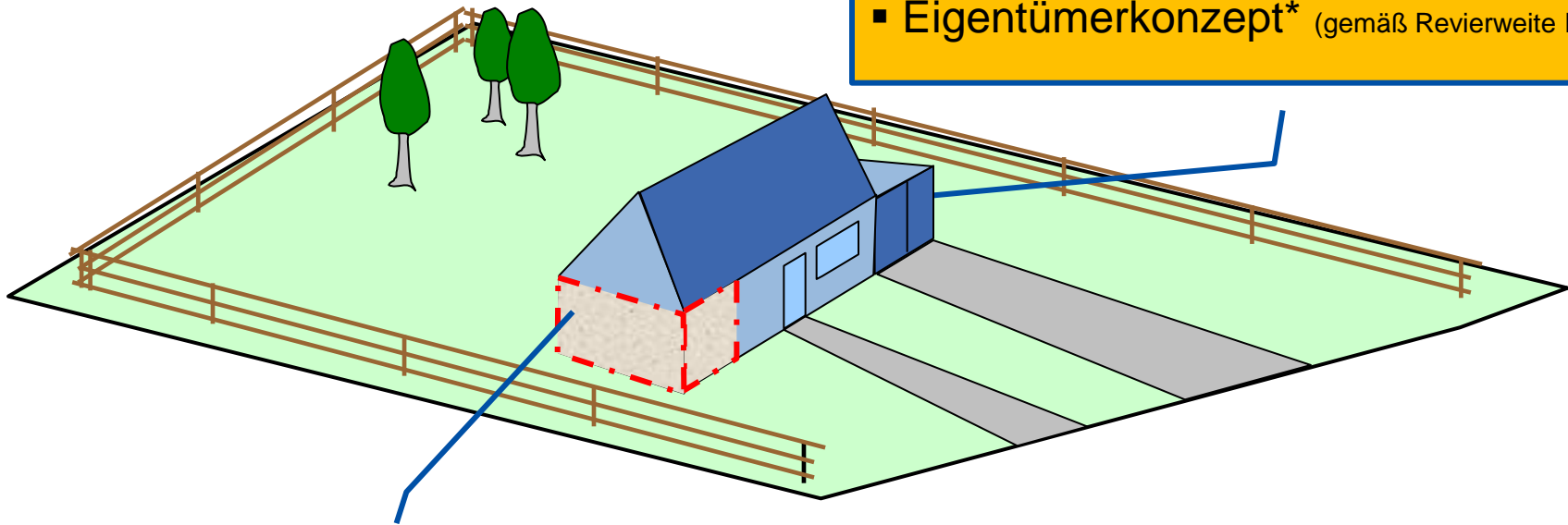
Beispiel gemischt-genutztes Grundstück im alleinigen Eigentum (2)

## Anwesen:

- Verkehrswert der Immobilie (Rechtsanspruch)

## Selbstgenutzter Wohnanteil:


- Eigentümerkonzept\* (gemäß Revierweite Regelung)



## Selbstgenutzter Gewerbeanteil:

- Betriebsverlagerungsfolgekosten (Voraussetzung s.a. Folie 13)
- ggf. Zulagen (Voraussetzung s.a. Folie 13)

\* Zulagen, Nebenentschädigungen, Leistungen am Ersatzgrundstück

 Gewerblich genutzter Gebäudeanteil

# 5. Fazit



Fotolia © Bluebat

- Grundsätzlich kann jeder verlagerungswürdige Betrieb an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen. Bei Bedarf können unter Einbeziehung fachlich zuständiger Beratungen Konzepte für die Umsiedlung entwickelt werden.
- Bei Betrieben, die von der Laufkundschaft abhängig sind, sollte sich die Umsiedlung des Betriebes an der Umsiedlung des Kundenstammes orientieren.
- Mit den gesetzlichen Bestimmungen wird sichergestellt, dass ein Betrieb für seine Immobilien und für die weiteren Vermögensnachteile eine Entschädigung erhält.
- Zusätzlich bietet RWE Power in Abhängigkeit von der Gebäudeerrichtung und der Versorgung des Umsiedlungsstandortes Zulagen unter Bezug auf den alten Betrieb an, um die wirtschaftliche Basis des Ersatzbetriebes zu unterstützen.
- Auf Basis der gesetzlichen Entschädigungsverpflichtung fördert RWE Power die Betriebsverlagerung der Betriebe vorrangig an den Umsiedlungsstandort.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Fragerunde / weiterer Austausch