



## VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung	21.09.2022	
Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss	17.10.2022	vorberatend
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	18.10.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	02.11.2022	beschließend

### **Betreff:**

**Erwerb des alten Mühlbachhauses, Hauptstraße 4, 61389 Schmittener-Niederreifenberg**

### **Sachdarstellung:**

In der Hauptstraße 4, Gemarkung Niederreifenberg, im alten Ortskern befindet sich das sogenannte Mühlbachhaus. Die Entstehungszeit wird um 1800 vermutet – ob das Haus noch älter ist, müssten genauere Untersuchungen klären. Das Mühlbachhaus ist damit nicht nur das älteste, erhaltene Haus in Niederreifenberg, vielmehr steht es sinnbildlich für die Geschichte des ehemaligen Ortsteils Niederreifenberg bzw. der Region und zeugt vom entbehrungsreichen und harten Leben der früheren Nagelschmieden.

Seit vielen Jahren ist das denkmalgeschützte Haus unbewohnt und aktuell in einem sehr schlechten und stark renovierungsbedürftigen Zustand. Der Gemeindevorstand hat den Kontakt zu den beiden Eigentümern initiiert und Gespräche geführt. Daraufhin sind diese an die Gemeinde Schmittener mit einem Verkaufsgesuch herangetreten. Die Eigentümer können die Kosten für die Erhaltung des Gebäudes nicht aufbringen. Aufgrund der hohen Kosten und Auflagen einer denkmalschutzgerechten Renovierung ist das Grundstück samt Haus am freien Markt unverkäuflich und wirtschaftlich wertlos. Die Gemeinde Schmittener möchte es daher zu einem symbolischen Preis von 1 Euro erwerben. (Hinweis: Der Bodenrichtwert beträgt 190 €/qm).

Als weitere Gegenleistung werden die beiden des Grundbuches eingetragenen Grundpfandrechte übernommen.

1. Abt. III lfd. Nr. 1/1: 128,58 G.M. mit fünf vom Hundert jährlich seit 14. Juni 1867 verzinslich. Eingetragen 21.09.1905
2. Abt. III lfd. Nr. 2/1: 20.000 DM Briefgrundschuld mit 15% Zinsen jährlich, bewilligt 2. Februar 1981.

Der Rechtsbeistand der Gemeinde empfiehlt die 1. Eintragung stehen zu lassen. Gesetzesänderungen in absehbarer Zukunft werden hier voraussichtlich die Möglichkeit geben, eine Löschung zu beantragen. Andernfalls ist es unrealistisch, dass hier noch ein Gläubiger einen Anspruch geltend macht.

Der Gläubiger für die 2. Eintragung macht eine Forderung in Höhe von 15.000 € zur Ablöse geltend.

Der Gemeindevorstand hat den Erwerb der Hof- und Gebäudefläche Hauptstraße 4 mit insgesamt 153 qm beschlossen. Der Kaufvertrag wurde am 30. August 2022 unterschrieben mit folgenden aufschiebenden Bedingungen:

1. „Aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit aller schuldrechtlichen Vereinbarungen ist, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmittener dem Abschluss dieses Kaufvertrages zustimmt. Die Gemeindevertretung wird hierüber voraussichtlich in seiner Sitzung im September 2022 entscheiden.
2. Weitere aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit aller schuldrechtlichen Vereinbarungen ist, dass die Löschungsbewilligung für das Recht in Abt. III Nr. 2 vorliegt.

Diese aufschiebende Bedingung ist eingetreten, wenn die Löschungsbewilligung und der Grundschuldbrief für das Recht in Abt. III lfd. Nr. 2 bis spätestens 30.06.2023 vorliegen. Eine eventuelle Treuhandaufgabe darf die Zahlung eines Geldbetrages von Euro 15.000 zuzüglich der Notarkosten und der Löschungsbewilligung nicht überschreiten. Anderenfalls ist der Vertrag unwirksam. Die Kosten der Beurkundung und Rückabwicklung dieses Vertrages trägt in diesem Fall die Käuferin.“

Nach Erwerb des Grundstücks und Ablösung der Grundschuld ist die Sanierung des Gebäudes im Rahmen der Dorfentwicklung denkbar. Sollte nur ein Abriss möglich sein, so könnten hier neue Parkplätze in der Ortsmitte entstehen.

Nach ersten orientierenden Gesprächen mit dem Denkmalpflegeamt sowie dem Amt für ländlichen Raum vom Hochtaunuskreis ist überschlägig von geschätzten Kosten in der Größenordnung von 250.000 EUR für eine denkmalschutzgerechte Renovierung und Gestaltung des Grundstücks zzgl. der Planungskosten auszugehen. Eine Förderung aus der Dorfentwicklung wurde in Aussicht gestellt. Die Förderquote wird jährlich neu festgelegt. In 2022 lag diese für ein solches Projekt bei 75% der förderfähigen Kosten (netto); normalerweise bei 60 – 75%. Die Förderrichtlinie für 2023 wird derzeit noch überarbeitet. Nach vorsichtiger Schätzung wurde eine Höchstsumme von 150.000 € genannt. Auch eine finanzielle Unterstützung aus dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen ist denkbar.

Ziel sollte es sein, den notwendigen Eigenanteil der Gemeinde Schmitten durch intensive Spendenakquise so gering wie möglich zu halten.

Ein Nutzungskonzept für das Objekt muss noch entwickelt werden. Das Pfarr- und Ortsarchiv Reifenberg begrüßt die mögliche Rettung, Sanierung und den Erhalt dieses historisch für die Gemeinde und auch für die Region wichtigen Zeugnisses der Nagelschmiede Tradition sehr. Denkbar wäre, das Ortsarchiv in diesem Gebäude unterzubringen in Kombination mit einem kleinen Museum. Auch ein kleiner Begegnungs- und Veranstaltungsraum wäre ideal. Der Außenbereich kann als Treffpunkt im Ortskern gestaltet werden.

Das Mühlbachhaus sollte im Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK), welches im Rahmen der Dorfentwicklung erstellt wird, berücksichtigt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Erwerb des Grundstücks beläuft sich auf 1,00 € zuzüglich der Grunderwerbskosten. Die Ablösung der Grundschuld im Kaufvertrag Abt. III lfd. Nr. 2/1 beläuft sich auf 15.000,00 €. Diese Mittel sind durch außerordentliche Grundstückserlöse sowie aus Mitteln der laufenden Liquidität gedeckt. Die Ablösung der Grundschuld kann nach vorliegender Haushaltsgenehmigung für 2022 erfolgen.

Die Sanierungskosten müssen nach Erstellung eines Sanierungs- und Nutzungskonzeptes und der Abklärung der Förderhöhe ermittelt und in künftige Haushalte eingeplant werden.

#### **Auswirkungen auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz:**

- Keine -

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt den Kauf des Grundstücks Gemarkung Niederreifenberg, Flur 1, Flurstück 226, 153 qm „Hauptstraße 4“ zum Preis von 1,00 € zuzüglich der anfallenden Grunderwerbskosten.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Löschung der Grundschuld Abt. III lfd. Nr. 2/1 in Höhe von 20.000 DM vom 2. Februar 1981 zu beantragen, unter einer Treuhandauflage der Zahlung von 15.000 € sowie der Löschungsbewilligung anfallenden Notarkosten. Die Zahlung der Treuhandauflage erfolgt erst nach Genehmigung des Haushaltsplanes 2022 und wird durch außerordentliche Grundstückserlöse sowie aus Mitteln der laufenden Liquidität gedeckt.

Darüber hinaus wird der Gemeindevorstand beauftragt, ein Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Mühlbachhaus zu erarbeiten unter Berücksichtigung und Ausnutzung der größtmöglichen Fördermittel.

### **Anlage(n):**

1. Stellungnahme Grundschuld Mühlbach
2. Aktuelle Ansicht Mühlbachhaus
3. Mühlbachhaus Übersichtsplan
4. Pressearchiv Mühlbachhaus

Schmittgen, den 28.10.2022

Sachbearbeiter  
Marion Dietrich

DER GEMEINDEVORSTAND  
Julia Krügers, Bürgermeisterin