



MÜHLHAUSEN

Mittelalterliche Reichsstadt



Bodenwertentwicklung und Ausgleichsbeträge

Informationen für Grundstückseigentümer



„Altstadtsanierung Mühlhausen“

Was umfasst das Sanierungsgebiet?

Seit 1991 besteht das ca. 49 Hektar große Sanierungsgebiet „Altstadt Mühlhausen“. Eine Vielzahl von Gebäuden konnte in diesem Zeitraum dank der umfassenden finanziellen Unterstützung von Bund und Land – und nicht zuletzt der Eigentümer – gesichert und saniert werden. Dadurch hat sich unsere Altstadt zu einem Schmuckstück nicht nur für Mühlhäuserinnen und Mühlhäuser, sondern auch für Touristen entwickelt.

Zugleich konnte die Nachfrage nach sanierten, barrierefreien Wohnungen in der Innenstadt gesteigert und der Leerstand reduziert werden. Die Attraktivität der Altstadt zeichnet sich zudem durch die Revitalisierung von Brachflächen und die Aufwertung öffentlicher Räume sowie Grünflächen aus.



Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Der Ausgleichsbetrag stellt die Beteiligung der Eigentümer an der Finanzierung der Gesamtsanierungsmaßnahme dar. Berechnungsgrundlage ist die Wertsteigerung des Bodenwertes (ohne Gebäude), welche infolge der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eingetreten ist.

Der Abschluss des Sanierungsgebietes ist zum 31.12.2021 vorgesehen. Damit verbunden ist die Zahlung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Baugesetzbuch. Wie alle Kommunen, die von der Städtebauförderung profitieren, ist die Stadt Mühlhausen verpflichtet, von den Grundstückseigentümern einen sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag zu erheben.

Wie wird der Ausgleichsbetrag errechnet?

Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages erfolgt auf der Grundlage einer exakten Wertermittlung durch den beim Freistaat Thüringen angesiedelten Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises. Die Höhe des ermittelten Betrages hängt davon ab, inwieweit die einzelnen Sanierungsmaßnahmen in der Nachbarschaft und im Sanierungsgebiet den Wert des jeweiligen Grundstücks beeinflusst haben.

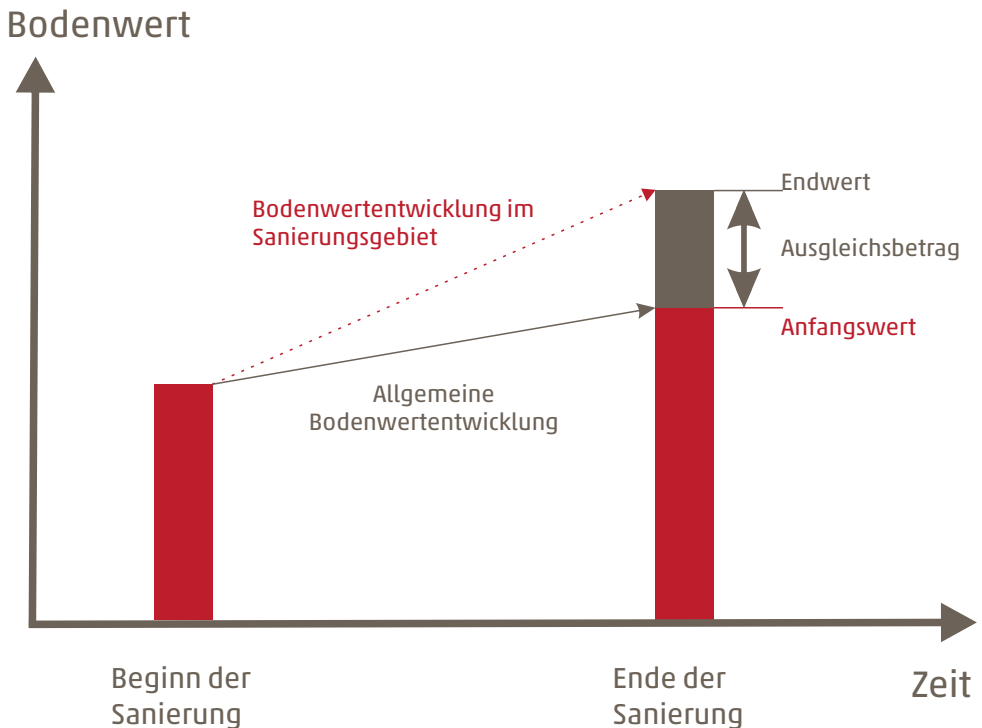
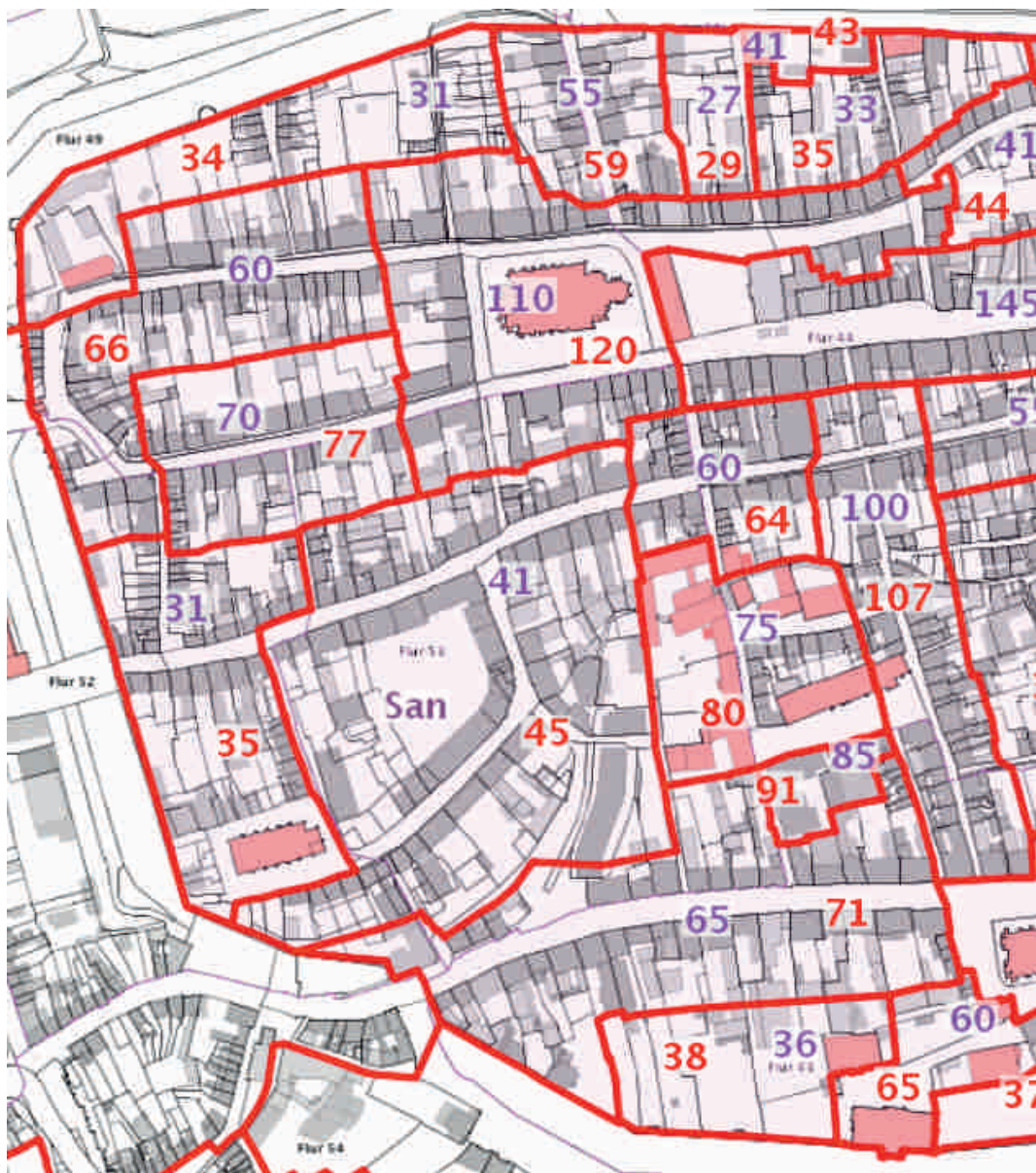


Abbildung: Bodenwertentwicklung und Ausgleichsbeträge © Stadt Mühlhausen

Wie hoch ist mein Ausgleichsbetrag?

Die Bodenrichtwerte wurden für die Stadt Mühlhausen Ende 2018 / Anfang 2019 durch den Gutachterausschuss ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte können von allen Bürgern über das Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) abgerufen werden. Im Sanierungsgebiet sind diese differenziert nach „**sanierungsbeeinflusst**“ und „**sanierungsunbeeinflusst**“. Dort werden die Bodenrichtwerte je Quadratmeter (2 bis 11 Euro/m²) angegeben.

Die Karte und den Direktlink zum Bodenrichtwertsystem BORIS finden Sie auf www.muehlhausen.de/ausgleichsbetrag.



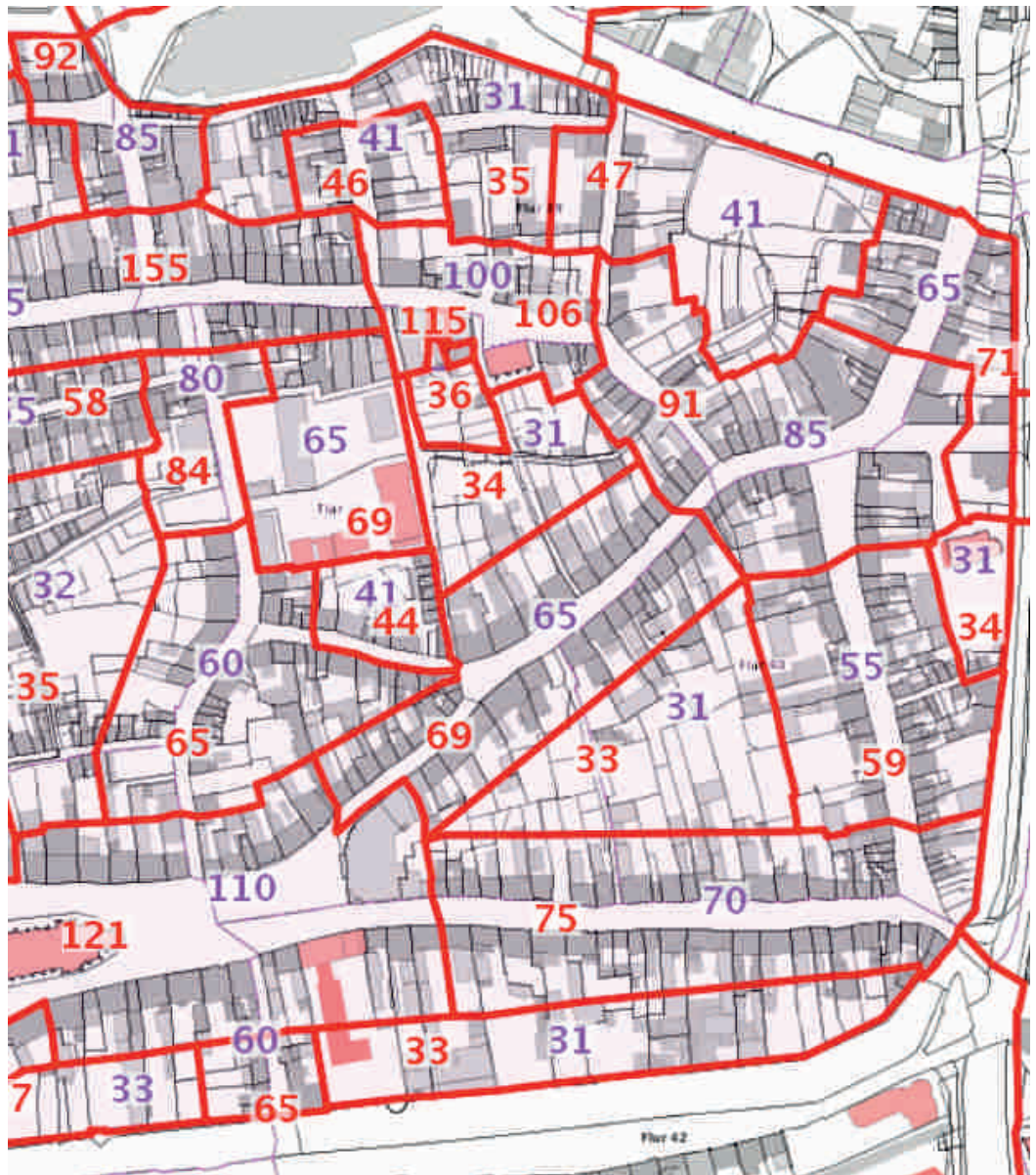
Beispielrechnung - Grundstück in der Linsenstraße:

Ausgleichsbetrag je m² = **sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert** – **sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert**

Ausgleichsbetrag je m² = **107 EUR** – **100 EUR**

Ausgleichsbetrag je m² = **7 EUR**

Bei einer Grundstücksgröße von 200 m² ergibt dies einen Ausgleichsbetrag von 1.400 EUR.



Wann wird der Ausgleichsbetrag fällig?

In der Regel erfolgt die gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichsbetrags-erhebung erst nach Abschluss aller vorgesehenen Maßnahmen im Sanierungsgebiet durch einen förmlichen Bescheid, der innerhalb eines Monats zahlbar ist. Der Gesetzgeber lässt aber auch die Möglichkeit einer vorzeitigen förmlichen Festsetzung oder einer vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages zu.

Was sind Ihre Vorteile bei vorzeitiger Ablösung?

Die Stadt Mühlhausen gewährt allen Eigentümern, die einer vorzeitigen Ablösung einwilligen, einen Nachlass in Höhe von 10 % bis zum 31.12.2021. Eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages hat somit finanzielle Vorteile für den Eigentümer. Die Ablösung des Ausgleichsbetrages bedarf einer schriftlichen Vereinbarung mit der Stadt. Diese kann formlos beantragt werden. Im Einzelfall ist eine Ratenzahlung möglich.



Mit der Ablösung ist die Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages auch für die Zukunft erfüllt. Damit ist sowohl ein Rückforderungsrecht des Eigentümers als auch ein Nachforderungsrecht der Stadt Mühlhausen ausgeschlossen.

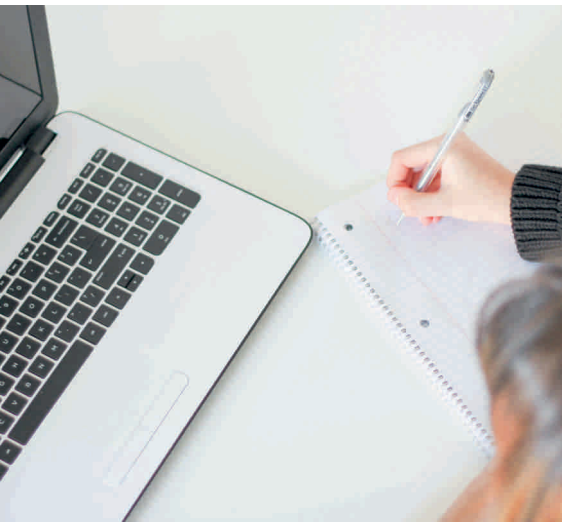
Durch die Ablösung des Ausgleichsbetrages entfällt die Kaufpreisprüfungspflicht für Grundstückskaufverträge. Bei einem evtl. Verkauf des Grundstücks ist der Eigentümer somit nicht mehr an die sanierungsrechtliche Preisbindung gebunden. Je nach Einzelfall kann nach erfolgter Ablösung die Sanierung für das Grundstück auch vollständig für abgeschlossen erklärt und das Grundstück damit förmlich vorzeitig aus der Sanierung entlassen werden. Dies hätte zur Folge, dass keine sanierungsrechtlichen Einschränkungen mehr bestünden.

Was sind die Vorteile für Ihre Altstadt?

Nach den Vorgaben des Gesetzgebers, müssen vorzeitig abgelöste Ausgleichsbeträge wieder der jeweiligen Sanierungsmaßnahme zugeführt werden. Damit würden diese Mittel unmittelbar der weiteren Aufwertung des Sanierungsgebietes „Altstadtsanierung Mühlhausen“ und somit auch den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet zu Gute kommen. Ausgleichsbeträge, welche am Ende der Sanierungsmaßnahme per Bescheid erhoben werden, müssen an die Fördermittelgeber (Bund & Land) zurückgeführt werden und stehen für eine weitere Aufwertung nicht mehr zur Verfügung.

Wir beraten Sie gern!

Für Rückfragen und die Ermittlung Ihres Ausgleichsbetrages stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer 03601 452-329 zur Verfügung. Gern können Sie auch per E-Mail, unter ausgleichsbetrag@muehlhausen.de Kontakt aufnehmen. Für ein persönliches Gespräch bitten wir um Terminvereinbarung.



Weitere Informationen:

Stadtverwaltung Mühlhausen
Fachbereich 7 „Stadtentwicklung und Bauordnung“
Tel. 03601/452-329
Mail: ausgleichsbetrag@muehlhausen.de

www.muehlhausen.de/ausgleichsbetrag



Bildnachweis:

(Titel gesamt) Tino Sieland © Stadt Mühlhausen; (Seite 2 - links) © Daniel McCullough/unsplash; (Seite 2 - links) Archivaufnahme © Stadt Mühlhausen; (Seite 2 - Mitte) Tino Sieland © Stadt Mühlhausen; (Seite 2 - rechts) Archivaufnahme © Stadt Mühlhausen; (Karte Seite 4 und 5) © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2019, www.bodenrichtwerte-th.de; (Seite 6 - links) Tino Sieland © Stadt Mühlhausen; (Seite 6 - Mitte) Barbara Neumann © Stadt Mühlhausen; (Seite 6 - rechts) Barbara Neumann © Stadt Mühlhausen; (Seite 7 - links) © J Kelly Brito/unsplash; (Seite 7 - rechts) Susan Riethig © Stadt Mühlhausen; (Rückseite) Tino Sieland © Stadt Mühlhausen