

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0413/2020
Amt/Aktenzeichen 80/23 Mz 03 2/56	Datum 13.02.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.02.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	03.03.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Kenntnisnahme	11.03.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.03.2020	Ö

## Betreff:

Grundstücksangelegenheit;  
Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechtes "Haus des Deutschen Weines" - Gemarkung  
Mainz, Flur 3, Nr. 243/2, Gutenbergplatz 3 und 5

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 13. Februar 2020

gez.  
Manuela Matz  
Beigeordnete

Mainz, 21. Februar 2020

gez.  
Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, dem Verkauf des Erbbaurechtes an dem Grundstück

### Gemarkung Mainz

Flur 3, Nr. 243/2 – Hof- und Gebäudefläche, Gutenbergplatz 3 und 5 = 464 qm

seitens der Wohnbau Mainz GmbH (derzeitige Erbbauberechtigte) an die Stadioner Hof GmbH & Co. KG, Ingelheim am Rhein, zuzustimmen. Des Weiteren wird die Verwaltung ermächtigt,

- auf die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechtes an dem Erbbaurecht zu verzichten,
- der Belastung des Erbbaurechtes mit einer Eigentumsübertragungsvormerkung sowie einer Finanzierungsgrundschuld bis zu einer Höhe von 80% des Wertes der Aufbauten bzw. des Gesamtbauvorhabens nach DIN 276 zuzustimmen,
- alle für die Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen (z. B. Verzichtserklärung für gesetzliches Vorkaufsrecht) abzugeben,
- eine vorhandene Überbauung durch den Glasvorbau von ca. 2,5 qm mit dem Erwerber vertraglich zu regeln.

## 1. Sachverhalt:

An dem Grundbesitz Gutenbergplatz 3 und 5 (Parzelle Nr. 243/2) besteht seit 1959 ein Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren. Gemäß den vertraglichen Bestimmungen ist der Erbbauberechtigte berechtigt und verpflichtet, das Erbbaugelände auf und unter der Erdoberfläche mit einem Gebäude nebst Zubehör zu bebauen. In dem Gebäude ist ein weinkultureller Mittelpunkt der deutschen Weinwirtschaft und eine Mustergaststätte für den Ausschank deutschen Weines zu schaffen.

Im Jahr 2003 hat die Wohnbau Mainz GmbH dieses Erbbaurecht übernommen.

Die Wohnbau Mainz hat 2009 im Rahmen der Restrukturierung des Unternehmens beschlossen, sich wieder auf ihr Kerngeschäft, den Mietwohnungsbau zu konzentrieren und Gewerbeimmobilien sowie Restanten aus dem Bauträgergeschäft zu veräußern. Das hier betreffende Gebäude stellt das letzte große Gewerbeobjekt im Portfolio der Wohnbau Mainz dar, das nunmehr verkauft wurde.

Das Objekt „Haus des Deutschen Weines (HDW)“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Staatstheater. Es steht auf zwei rechtlich unabhängigen Grundstücken bzw. einem Erbbaurecht. Veräußert werden das im Eigentum der Wohnbau Mainz stehende Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 3, Nr. 244 (Fuststraße 4) sowie das Erbbaurecht am Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 3, Nr. 243/2 (Gutenbergplatz 3 und 5). Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsausgeber ist die Stadt Mainz. Die Räumlichkeiten sind derzeit vom Innenministerium, einer Steuerberatungskanzlei, einer Hausverwaltung, einem Schuhgeschäft und der gastronomische Teil durch die Staatstheater GmbH gemietet.

Der Mietvertrag mit dem Staatstheater, das von dort die Kantine für die Mitarbeiter/-innen, die Pausenbewirtschaftung sowie ein gastronomisches Angebot für die Öffentlichkeit aber auch für die Besucher des Theaters bereitstellen möchte, läuft zum 30.06.2020 aus. Diese Räumlichkeiten sollen vom Käufer des Objektes für die Bedürfnisse der Staatstheater GmbH umgebaut und hierzu ein Mietvertrag bis 31.07.2035 geschlossen werden. Der Käufer wird in Kürze einen entsprechenden Bauantrag stellen. Der Aufsichtsrat der Wohnbau hat der Veräußerung und dem Mietvertrag bereits zugestimmt.

Käufer ist die Stadione Hof GmbH & Co. KG, Ingelheim. Bei der Stadione Hof GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Gesellschaft, an der die J. Molitor – Immobilien GmbH, Ingelheim und die Sparkasse Rhein-Nahe, Bad Kreuznach, beteiligt sind.

Der Erwerber tritt in sämtliche Mietverträge, auch den mit dem Staatstheater zu schließenden Vertrag, sowie in die Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages mit der Stadt Mainz ein. Der Käufer verpflichtet sich, durch Eintritt in den Mietvertrag mit der Staatstheater GmbH die Gastronomiefläche entsprechend einer dem Mietvertrag beigelegten und mit dem Mieter abgestimmten Baubeschreibung umzubauen.

Der Erwerb und die Finanzierung von Erwerb und Investition stehen noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gremien der Sparkasse Rhein-Nahe. Der Abschluss des Mietvertrages zwischen Wohnbau und Staatstheater GmbH steht ebenfalls noch unter Gremienvorbehalt.

Die Wohnbau Mainz hat die Verwaltung am 05.02.2020 darüber informiert, dass am nächsten Tag der Vertrag mit der Stadione Hof GmbH beurkundet wird. Für die Wirksamkeit dieses Vertrages ist u. A. die Zustimmung der Stadt Mainz als Erbbaurechtsgeber notwendig. Zur Vermeidung

zeitlicher Verzögerungen hat sich die Verwaltung bereit erklärt, zum gegenwärtigen Zeitpunkt die zustimmenden Beschlüsse in den Gremien einzuholen.

Gemäß dem Erbbaurechtsvertrag bedarf die Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung der Stadt Mainz. Laut Erbbaurechtsgesetz ist die Zustimmung zu erteilen, wenn anzunehmen ist, dass durch die Veräußerung der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird und das die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet. Der Stadt Mainz liegen keine Hinweise vor, die eine Versagung der Genehmigung rechtfertigen würden. Somit könnte bei einer Verweigerung der Zustimmung diese im Wege eines Klageverfahrens eingefordert werden.

Im Rahmen eines Umbaus im Jahr 1994 wurde ein Glasanbau hergestellt, der sich zum größten Teil auf dem Erbbaurechtsgrundstück befindet, jedoch auch zu ca. 2,5 qm die städtische Fläche (Theatervorplatz) überbaut. Hinsichtlich dieser Überbauung gibt es bislang keine vertragliche Regelung. Es ist vorgesehen, diese geringfügige Überbauung jetzt vertraglich abzusichern. Die Details diesbezüglich sind noch zu verhandeln.

## **2. Lösung:**

Die Stadt Mainz

- stimmt der Veräußerung des Erbbaurechts an den genannten Käufer zu,
- verzichtet auf die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechtes an dem Erbbaurecht,
- stimmt der Belastung des Erbbaurechts mit einer Eigentumsübertragungsvormerkung sowie einer Finanzierungsgrundschuld bis zu einer Höhe von 80% des Wertes der Aufbauten bzw. des Gesamtbauvorhabens nach DIN 276 zu,
- verzichtet für den Verkaufsfall auf die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts,
- regelt die geringfügige Überbauung der städtischen Fläche durch den Glasvorbau.

## **3. Alternativen:**

Keine

## **4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen:**

Geschlechtsneutral

## **5. Finanzielle Auswirkungen:**

Keine