

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0643/2025
Amt/Aktenzeichen 80/23 Eb 02 6/03	Datum 22.07.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.08.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Anhörung	21.08.2025	Ö
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	26.08.2025	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	28.08.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	03.09.2025	Ö

Betreff:

Grundstücksangelegenheit;
Beendigung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück der Kindertagesstätte "In den Kläuern 2",
Mainz-Ebersheim

Haushaltsangelegenheit;
Entschädigung der Aufbauten an die Wohnbau Mainz GmbH
hier: Bereitstellung überplanmäßiger Aufwendungen und Auszahlungen in Höhe von
1.077.000,00 Euro

Mainz, 28.07.2025

Mainz, 29.07.2025

gez.
Manuela Matz
Beigeordnete

gez.
Jana Schmöller
Beigeordnete

Anlage: Lageplan

Mainz, 05.08.2025
In Vertretung

gez. Günter Beck

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

A) Der Ortsbeirat Mainz-Ebersheim, der Wirtschaftsausschuss und der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfehlen, der Stadtrat beschließt, das an dem stadteigenen Grundstück

Gemarkung Ebersheim

Flur 2, Nr. 704 – Gebäude und Freifläche, In den Kläuern – 1.856 qm

für den Bau und Betrieb einer Kindertagesstätte bestellte Erbbaurecht zugunsten der Wohnbau Mainz GmbH, Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20, 55122 Mainz nicht weiter zu verlängern, so dass das Erbbaurecht zum vereinbarten Zeitpunkt ausläuft.

Für die Aufbauten hat die Stadt Mainz aufgrund der bestehenden vertraglichen Regelungen eine Entschädigung in Höhe von 1.070.000,00 Euro an die Wohnbau Mainz GmbH als Erbbauberechtigte zu leisten. Dies entspricht der Hälfte des gemeinen Wertes des Bauwerkes und der sonstigen dauernden Anlagen auf dem Erbbaugrundstück zur Zeit des Ablaufs des Erbbaurechtes.

Die Zahlung der Entschädigung wird von der Wohnbau Mainz GmbH ab dem Zeitpunkt des vertragsgemäßen Ablaufs des Erbbaurechtes (28.07.2025) bis zum 28.09.2025 gestundet.

Für die Zeit der Stundung wird eine Verzinsung in Höhe von 2,5% veranschlagt. Die Wohnbau Mainz GmbH verzichtet auf die Forderung dieser Zinsen.

Im Gegenzug verzichtet die Stadt Mainz auf die Erbbauzinszahlung für das Jahr 2025 (01.01.-27.07.2025).

Die Wohnbau Mainz GmbH behält sich vor, nach Ablauf des ersten Stundungszeitraumes gem. § 288 II BGB höhere Verzugszinsen zu berechnen.

Etwaige Zahlungen von Stundungszinsen werden zusammen mit dem Entschädigungsbetrag für die Aufbauten an die Wohnbau Mainz GmbH geleistet.

Die Vertragsbeteiligten teilen sich die Notarkosten des Vertrages und des Vollzugs.

Die Wertermittlung für die Aufbauten basiert auf der fachlichen Beurteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Mainz.

Das Gebäude der betroffenen Kindertagesstätte wird in dem Zustand übernommen, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses besteht.

Die nach der Besitzübergabe anfallenden Sanierungs- und Unterhaltungsaufwendungen trägt die Stadt Mainz.

Die Wohnbau Mainz GmbH übernimmt keine weitere Haftung oder Gewährleistungen. Gewährleistungsansprüche der Wohnbau gegenüber Dritten gehen auf die Stadt Mainz über.

- B) Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat beschließt die überplanmäßige Bereitstellung von 1.070.000,00 Euro im Haushaltsjahr 2025 für die Entschädigung der Aufbauten aufgrund des Erbbaurechtsvertrages über die Kindertagesstätte „In den Kläuern 2“ zuzüglich 7.000,00 Euro Nebenkosten.

Die ersten Verzugszinsen für den Zeitraum vom 28.07. bis 28.09.2025 in Höhe von 4.458,33 Euro (2,5% des Entschädigungsbetrages) werden mit dem Erbbauzins für den Zeitraum 01.01.-

28.07.2025 in Höhe von 4.292,87 Euro ohne weiteren Ausgleich verrechnet.

Sofern eine Zahlung der Entschädigung für die Aufbauten nicht bis zum 28.09.2025 erfolgen kann, fallen weitere Verzugszinsen in noch nicht bekannter Höhe an.

Sachverhalt

1. Sachverhalt:

Zwischen der Stadt Mainz als Grundstückseigentümerin bzw. Erbbaurechtsgeberin und der Wohnbau Mainz GmbH als Erbbaurechtsnehmerin wurde am 04.03.2005 für die Dauer von 20 Jahren ein Erbbaurechtsvertrag für die Errichtung und den Betrieb der Kindertagesstätte „In den Kläuern 2“, Mainz-Ebersheim geschlossen. Die Stadt Mainz mietete die Räumlichkeiten nach Fertigstellung zur Nutzung als Kindertagesstätte an. Der Erbbaurechtsvertrag endet am 28.07.2025. Eine Verlängerung dieses Vertrages wird von den Vertragsbeteiligten nicht angestrebt. Die Wohnbau Mainz GmbH verzichtet auf das ihr zustehende Recht der Vertragsverlängerung.

Aufgrund der vertraglichen Regelungen ist mit Ablauf des Erbbaurechtsvertrages eine Entschädigung für die vorhandenen Aufbauten in Höhe von 50% des Verkehrswertes an die Erbbaurechtsnehmerin zu leisten.

Die Aufbauten wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Mainz auf Basis einer Sachwertermittlung mit 2.140.000,00 Euro bewertet (Stichtag: 13.02.2025). Dieser Wert wurde von der Wohnbau Mainz GmbH akzeptiert.

Somit wäre nach Beendigung des Erbbaurechtsvertrages unmittelbar die vereinbarte Entschädigungszahlung für die vorhandenen Aufbauten in Höhe von 1.070.000,00 Euro (= 50% des Verkehrswertes) von der Stadt Mainz an die Wohnbau Mainz GmbH zu zahlen.

Die Entschädigungszahlung ist im Haushaltsjahr 2025 fällig und somit grundsätzlich in diesem Jahr zu zahlen. Aufgrund der derzeitigen haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen der Stadt Mainz wurde vereinbart, dass die ursprüngliche Fälligkeit der Entschädigungszahlung auf den 28.09.2025 verschoben und für diesen Zeitraum eine Verzinsung des Betrages in Höhe von 2,5% vereinbart wird. Der sich aus dieser Verzinsung ergebende Betrag in Höhe von 4.458,33 Euro wird mit dem anteiligen Erbbauzins für das Jahr 2025 in Höhe von 4.292,87 Euro (derzeitiger Jahreserbbauzins: 7.548,82 Euro) verrechnet. Die Wohnbau Mainz GmbH verzichtet auf einen Ausgleich des geringfügigen Differenzbetrages in Höhe von 165,46 Euro. Somit sind keine gegenseitigen Zahlungen zu leisten.

Sofern eine Zahlung des Entschädigungsbetrages für die Aufbauten nicht bis zum 28.09.2025 erfolgen kann, behält sich die Wohnbau Mainz GmbH die Berechnung der gesetzlichen Verzugszinsen gem. § 288 II BGB vor (= neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz, Basiszinssatz ab 01.07.2025: 1,27%). Der sich daraus ergebende Zinsbetrag ist von dem tatsächlichen Zahlungseingang bei der Wohnbau Mainz GmbH abhängig und kann derzeit nicht genannt werden.

Es ist vorgesehen, dass unmittelbar nach Beschlussfassung des Stadtrates zur heutigen Beschlussvorlage die Zahlung des Entschädigungsbetrages zum 28.09.2025 veranlasst wird. Bei einer späteren Auszahlung werden die Stundungszinsen entsprechend berücksichtigt, ggfls. wären dann weitere Stundungskosten nachzumelden und bereitzustellen.

Mit Übernahme der Kindertagesstätte gehen die künftigen Kosten für Instandhaltung, Betrieb, Unterhaltung usw. auf die Stadt Mainz über. Die Höhe dieser Kosten ist aktuell nicht bekannt, jedoch bei den künftigen Haushaltsplanungen zu berücksichtigen.

Der Mietvertrag über die Nutzung der Kita „In den Kläuern 2“ endet mit dem Erbbaurechtsvertrag am 28.07.2025. Die bisherige Kaltmiete inkl. Modernisierungskosten beläuft sich auf 12.845,31 Euro/mtl. (Stand: 01.01.2025).

Die Stadt Mainz wird als Eigentümerin der Einrichtungen nebst Grundstücksflächen künftig frei verfügen können und von den Mietzahlungen befreit.

2. Lösung:

Wie im Beschlussvorschlag vorgesehen.

3. Alternativen:

Keine; mit Ablauf des Erbbaurechtsvertrages ist die Stadt Mainz verpflichtet, die Aufbauten entsprechend der vertraglichen Regelung zu entschädigen und zu übernehmen. Ein Recht auf Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages seitens der Stadt Mainz besteht nicht.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen:

keine

Finanzierung

5. Ausgaben/Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen zu 2. und 3.

a) Einmalige Ausgaben:

1.070.000,00 Euro Entschädigung Aufbauten
ca. 7.000,00 Euro Nebenkosten (Notar, Gericht ...)

(4.458,33 Euro Stundungszinsen für Zeitraum von 28.07.-28.09.2025 werden verrechnet mit anteiligem Erbbauzins in Höhe von 4.292,87 Euro; die Wohnbau Mainz GmbH verzichtet auf die Auszahlung des Differenzbetrages in Höhe von 165,46 Euro)

PSP-Element: 7.000119.700.300
Sachkonto: 78522001

Die Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt ca. 1.077.000,00 Euro sind im Haushalt nicht veranschlagt. Diese Mittel müssen überplanmäßig im Teilhaushalt des Amtes 51 auf einem neu anzulegenden Investitionsprojekt bereitgestellt werden.

Kostenübersicht	
Ursprünglicher Planansatz	0 €
Bereits erfolgte über-/außerplanmäßige Nachbewilligungen	0 €

Zusätzlicher Bedarf/Mehrkosten	1.077.000,00 €
Voraussichtliche Gesamtkosten	1.077.000,00 €

Einnahmen: keine

PSP-Element	Sachkonto	Benötigte Mittel	Haushaltsjahr	Kassenwirksamkeit
7.000119.700.300	78522001	1.070.000,00 €	2025	3/2025
7.000119.700.300	78522001	7.000,00 €	2025	3/2025