



An den
Vorsitzenden des
Haushalts- und Finanzausschusses
Herrn Thomas Wansch, MdL
55116 Mainz

LANDTAG
Rheinland-Pfalz

18/4480

VORLAGE

DIE MINISTERIN

Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
Postfach 33 20
55023 Mainz
Telefon 06131 16-0
Telefax 06131 16-4300
Ministerbuero@fm.rlp.de
www.fm.rlp.de

14 . September 2023

**Erfüllung des Notarvertrags Urkundenrolle Nr. 1527/2013 B des Notars Dr.
Friedhelm Bauer in Mainz vom 30.08.2013 durch Übertragung der Grundstücke
Neutorschule, Museum für Antike Schifffahrt und Ludwig-Lindenschmit-Forum
durch das Land Rheinland-Pfalz an die Stadt Mainz**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

anbei übersende ich Ihnen eine Vorlage mit der Bitte, die Kenntnisnahme des Haus-
halts- und Finanzausschusses herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung


Dr. Stephan Weinberg



An den
Präsidenten des Landtags
Rheinland-Pfalz
Herrn Hendrik Hering
Platz der Mainzer Republik 1
55116 Mainz

DIE MINISTERIN

Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
Postfach 33 20
55023 Mainz
Telefon 06131 16-0
Telefax 06131 16-4300
Ministerbuero@fm.rlp.de
www.fm.rlp.de

14 . September 2023

**Erfüllung des Notarvertrags Urkundenrolle Nr. 1527/2013 B des Notars Dr.
Friedhelm Bauer in Mainz vom 30.08.2013 durch Übertragung der Grundstücke
Neutorschule, Museum für Antike Schifffahrt und Ludwig-Lindenschmit-Forum
durch das Land Rheinland-Pfalz an die Stadt Mainz**

Sehr geehrter Herr Präsident,

die beigefügte Vorlage über die Übertragung der Grundstücke Neutorschule, Museum für Antike Schifffahrt und Ludwig-Lindenschmit-Forum durch das Land Rheinland-Pfalz an die Stadt Mainz übersende ich Ihnen mit der Bitte um Überweisung an den Haushalts- und Finanzausschuss.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung


Dr. Stephan Weinberg



14. September 2023

Vorlage an den Haushalts- und Finanzausschuss des Landtags Rheinland-Pfalz

Erfüllung des Notarvertrags Urkundenrolle Nr. 1527/2013 B des Notars Dr. Friedhelm Bauer in Mainz vom 30.08.2013 durch Übertragung der Grundstücke Neutorschule, Museum für Antike Schifffahrt, und Ludwig-Lindenschmit-Forum durch das Land Rheinland-Pfalz an die Stadt Mainz

I. Historie

Das Leibniz-Zentrum für Archäologie, vormals das Römisch-Germanische Zentralmuseum (nachfolgend LEIZA genannt) ist eine landeseigene öffentlich-rechtliche Stiftung. Es war seinerzeit in den Räumen des Kurfürstlichen Schlosses der Stadt Mainz und dem angrenzenden Verwaltungsbau Ernst-Ludwig-Platz 2, hier mittels Erbbaurecht, untergebracht.

Mit dem erklärten Ziel, eine zeitgemäße Unterbringung des LEIZA zu ermöglichen, waren die Stadt, das Land und das LEIZA übereingekommen, ein Forschungszentrum in einem Neubau, gelegen neben dem bereits bestehenden Museum für Antike Schifffahrt (MufAS), welches Teil des LEIZA ist, zu errichten.

In einem zweiten Bauabschnitt sollten dann Räumlichkeiten für das Landesmuseum und die Landesarchäologie errichtet werden.

Das hierfür zu bebauende Gesamt-Areal, eingetragen im Grundbuch von Mainz, Blatt 28564, lfd. Nrn. 1 bis 8 befand sich in städtischem Eigentum.

Vertragliche Grundlagen des Projekts sind eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadt, dem Land und dem LEIZA vom 19.12.2008 und eine notarielle Vereinbarung der drei Parteien vom 30.08.2013 – Urkundenrolle Nummer 1527/2013 B des Notars Dr. Friedhelm Bauer in Mainz.



Da es zivilrechtlich nicht möglich ist, das Eigentum am Gebäude vom Eigentum am Grundstück zu trennen, §§ 94, 946 BGB, reichte für die Ermöglichung der Bautätigkeit die bloße Besitzverschaffung nicht aus. Für die Dauer der Bautätigkeit wurde also das Eigentum an dem gesamten städtischen Areal auf das Land übertragen; die Auflassung erfolgte in der o.g. Urkunde vom 30.08.2013.

Land und Stadt sollten nach Durchführung der Bauarbeiten und Fertigstellung der Neubauten als Bruchteilsgemeinschaft Miteigentumsanteile am Gesamtkomplex halten.

Die Größe der jeweiligen Anteile sollte sich jeweils nach dem Verhältnis der finanziellen Aufwendungen der beiden Parteien am Bauprojekt bemessen. Über die Übereignung der Grundstücke hinaus leistete die Stadt im Zuge der Bautätigkeit zudem eine Zahlung von 8.300.000,- € an das Land.

Die Stadt sollte weiterhin eine Dienstbarkeit – als Voraussetzung für eine Widmung – an der vom Land hergerichteten Platzfläche (Lindenschmit-Forum) erhalten.

Das LEIZA sollte ein umfängliches Nießbrauchsrecht am vom Land zu errichtenden Neubau erhalten.

II. Ziel

Nachdem nun der erste Bauabschnitt fertiggestellt ist und es endgültig feststeht, dass keine weitere Baumaßnahme in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen wird, hat sich der Wille von Stadt und Land dahingehend geändert, dass anstatt eines Miteigentumsanteils am Gesamtareal Volleigentum an dem für den zweiten Bauabschnitt vorgesehenen Teil des Areals (Neutorschule und Platzfläche) sowie am MufAS vom Land an die Stadt übertragen wird.

III. Umsetzung

1. bestehende Regelungen gem. der Urkunde vom 30.08.2013

Die Urkunde beinhaltet einen dreiseitigen Vertrag zwischen der Stadt Mainz, dem Land Rheinland-Pfalz und dem LEIZA. Der Vertrag besteht aus Verpflichtungs- sowie Verfügungsgeschäften zwischen den Beteiligten.

Im Wesentlichen enthält die Urkunde folgende Verpflichtungen bzw. Verfügungen:



- a. Die Stadt überträgt dem Land das Eigentum an dem Gesamtareal, Grundbuch von Mainz, Blatt 28564, lfd. Nrn. 1 bis 8 (Auflassung). Der Wert der Grundstücke wurde Stand August 2013 mit 4.200.000,- € angegeben.
- b. Das Land verpflichtet sich in einem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines Neubaus für das LEIZA. Hinsichtlich eines zweiten Bauabschnitts sollte zum damaligen Zeitpunkt keine Vereinbarung getroffen werden.
- c. Eine öffentliche Nutzung der durch das Land hergestellten Platzfläche (Lindenschmit-Forum) ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt zu sichern.
- d. Die Stadt Mainz verpflichtet sich, sich finanziell mit bis zu 15.000.000,- € inklusive des Wertes der Grundstücke an den gesamten Baumaßnahmen (erster und zweiter Bauabschnitt) zu beteiligen.
- e. Das Land verpflichtet sich nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts und Feststehen der Kosten, einen Miteigentumsanteil an dem Gesamtareal an die Stadt zu übertragen. Die Größe des Miteigentumsanteils soll sich nach der prozentualen Beteiligung der Stadt an den Gesamtinvestitionskosten des ersten Bauabschnitts richten.
- f. Stadt und Land verpflichten sich, dem LEIZA an dem im ersten Bauabschnitt zu errichtenden Neubau ein unentgeltliches Nießbrauchsrecht zu bestellen.
- g. Das LEIZA verpflichtet sich, nach Fertigstellung und Bezug des Neubaus die bisher genutzten städtischen Liegenschaften zu räumen und entschädigungsfrei an die Stadt zurückzugeben.

2. Werte

Das Competence Center Wertermittlung des Landesbetriebs Liegenschafts- und Baubetreuung hat im Verkehrswertgutachten vom Februar 2023 folgende Werte ermittelt:

Gesamtareal	21.357.000,- €
MufAS	2.848.000,- €
Neutorschule und Freiflächen	7.949.000,- €
Neubau LEIZA inkl. Anlieferhof	10.560.000,- €

Die Gesamtbaukosten für den Neubau belaufen sich auf 60.582.203,- € (Abrechnungsstand Februar 2023).



Die Stadt Mainz hat sich mit Werten von insgesamt 19.069.000,- € an den Kosten beteiligt. Hiervon entfallen 8.300.000,- € auf die geleistete Geldzahlung und 10.769.000,- € auf die übereigneten Grundstücke (Stand Februar 2023). Der Miteigentumsanteil hat dementsprechend eine Größe von 31,48 % und damit einen Wert von 6.723.184,- €.

Die Neutorschule und das MufAS haben insgesamt einen Wert von 10.797.000,- €.

Die Dienstbarkeit zugunsten der Stadt hat einen Wert von 4.151.000,- €.

3. Ergebnis

Der Vertrag 2013 sieht hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse am Gesamtareal eine Bruchteilsgemeinschaft vor. Eine Lösung für den Fall des Wegfalls des zweiten Bauabschnitts oder gar eine Rückübertragung der für den zweiten Bauabschnitt vorgesehenen Flächen ist im Vertrag 2013 nicht geregelt.

Um eine umfangreiche Rückabwicklung des notariellen Vertrags mit zahlreichen ungewollten Folgen zu vermeiden, besteht die Möglichkeit, die Eigentumsverhältnisse über § 364 BGB, die Annahme an Erfüllung statt, dem heutigen Willen der Parteien entsprechend neu zu regeln und gleichzeitig den Vertrag hinsichtlich der übrigen dort getroffenen Vereinbarungen zu erhalten. § 364 BGB ermöglicht eine aus einem Verpflichtungsgeschäft bestehende Schuld durch Hingabe einer anderen als der geschuldeten Leistung zu erfüllen, sofern die Ersatzleistung, das sog. Surrogat, vom Schuldner als Leistung an Erfüllung statt angeboten und vom Gläubiger als solche angenommen wird.

Die aus dem Vertrag vom 30.08.2013 für das Land bestehende Schuld ist die Verpflichtung zur Übertragung des Miteigentumsanteils (Nr. 1 e) sowie die Bestellung der Dienstbarkeit (Nr. 1 c), die unter Anwendung des § 364 BGB durch die Übereignung der Liegenschaften Neutorschule, Lindenschmit-Forum und MufAS erfüllt werden kann.

Haushaltsrechtlich stellen sich die Wertverhältnisse wie folgt dar:

	10.797.000,- €	Neutorschule	und
		MufAS	
./.	6.723.184,- €	Miteigentumsanteil	
		Stadt	
./.	4.151.000,- €	Dienstbarkeit Stadt	
=	- 77.184,- €	Differenz	



Die Differenz ist der rechnerische Barausgleichsanspruch der Stadt, auf den diese verzichtet.

Da es sich hier um die Erfüllung des Notarvertrags vom 30.08.2013 handelt, ist eine Zustimmung des Landtags nach § 64 Abs. 2 LHO nicht erforderlich. In Anbetracht der wirtschaftlichen Bedeutung der Liegenschaften wird die Übertragung der Grundstücke dem Haushalts- und Finanzausschuss jedoch zur Kenntnis gegeben.