



Herrn Gerhard Schild  
Jippensgorn 2  
30938 Burgwedel

**Bearbeitet von:** Herrn Dr. Hartmut-Jürgen Voß  
**E-Mail:** hartmut-juergen.voss@mwk.niedersachsen.de  
**Fax:** 0511 120 99 2495

Ihre Nachricht von  
Februar 2017

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)  
27323 – 1/2

Durchwahl (0511) 120-  
2495

Hannover, den  
20.06.2017

**hier: Ihre Anregung an Herrn Ministerpräsidenten Weil**

Sehr geehrter Herr Schild,

zunächst danke ich Ihnen für Ihr Schreiben, das im Büro des Ministerpräsidenten am 14.02.2017 eingegangen ist. Herr Ministerpräsident Weil hat Ihr Schreiben gelesen und das Ministerium für Wissenschaft und Kultur, dem die Rechtsaufsicht über die Klosterkammer obliegt, um Prüfung gebeten.

Zuständigkeitshalber erlaube ich mir folgende Anmerkungen:

Die Klosterkammer, deren Wurzeln bis in das Jahr 1542 zurückreichen und die als „überkommene heimatverbundene Einrichtung“ des ehemaligen Landes Hannover verfassungsrechtlichen Schutz genießt (Art. 72 Abs. 2 der Niedersächsischen Verfassung), entscheidet im Rahmen der geltenden Gesetze in ihren Angelegenheiten autonom. So obliegt es grundsätzlich auch ihrer Entscheidung, ob und in welcher Höhe sie Erbbauzinsen erhöht und von welchen Konditionen sie eine vorzeitige

Ausgezeichnet mit  
dem



**Dienstgebäude u. Paketanschrift**  
Leibnizufer 9, 30169 Hannover

**Stadtbahnen:**  
Linien 10 u. 17 Clevertor

**Telefon**  
(0511) 120-0  
**Telefax**  
(0511) 120-2801 oder  
(0511) 120-99-Durchwahl  
**E-Mail:**  
Poststelle@mwk.niedersachsen.de

**Überweisung an das  
Niedersächsische Ministerium  
für Wissenschaft und Kultur**  
Konto 106 022 304 Nordd. Landesbank Hannover  
(BLZ 250 500 00)  
IBAN: DE19250500000106022304  
SWIFT-BIC: NOLADE2HXXX

Verlängerung der Erbbaupachtverträge abhängig macht. Das Ministerium für Wissenschaft und Kultur hat entgegen Ihrer Ansicht keine allgemeine Dienst- und Fachaufsicht inne, sondern übt lediglich die Rechtsaufsicht über die Klosterkammer aus. Nur bei einem rechtswidrigen Verhalten der Klosterkammer darf – und muss – das Ministerium für Wissenschaft und Kultur einschreiten. Anhaltspunkte hierfür hat die rechtliche Prüfung Ihres Vorbringens jedoch nicht ergeben.

Die Klosterkammer ist gesetzlich verpflichtet, das Vermögen der ihr unterstehenden Stiftungen wie dem Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds zu wahren und zu mehren. Sie ist daher gehalten, ihre Flächen zu marktüblichen Konditionen zu verpachten und kommt somit nicht umhin, den Pachtzins nach Maßgabe des jeweiligen Pachtvertrages gelegentlich an die Lebenshaltungskosten anzupassen. Es wäre auch unbillig, das Pachtzinsniveau für nahezu ein Jahrhundert – Erbbaupachtverträge laufen, wie Sie zu Recht ausgeführt haben, in der Regel über 99 Jahre – einzufrieren, während alle übrigen Lebenshaltungskosten und auch die Einkommen steigen. Ein Erbbaupächter, der in dem von Ihnen genannten Beispiel eine jährliche Erbbaupacht von 4.000,00 € zahlen muss, wendet monatlich gerade einmal 333,33 € für ein Einfamilienhaus mit Grundstück auf. Dies ist deutlich weniger als ein Mieter für eine kleine Wohnung zahlen muss. Es mag zwar sein, dass ein Erbbaupächter im Laufe der Zeit höhere Zinsen als ein Käufer zu zahlen hat, jedoch haben Sie bei ihrer Berechnung nicht berücksichtigt, dass der Käufer – anders als der Erbbaupächter – noch das zur Finanzierung des Kaufpreises aufgenommene Darlehen abbezahlen hat. Dass ein Erbbaupächter kein Eigentum an dem von ihm genutzten Hausgrundstück erwirbt, liegt in der Natur der Sache und ist ihm bei Abschluss des Erbbaupachtvertrages auch bekannt. Ich erlaube mir den Hinweis, dass auch ein Mieter im Laufe der Jahre erhebliche Zahlungen an den Vermieter erbringen muss, ohne jeweils Eigentum an der von ihm genutzten Wohnung zu erwerben. Die von der Klosterkammer vorgenommenen Erbbauzinserhöhungen waren stets angemessen und entsprachen den Vorgaben der Billigkeitsklausel von § 9a des Erbbaurechtsgesetzes, in deren Rahmen als einer von verschiedenen Aspekten auch der Kaufkraftschwund zu berücksichtigen ist (vergleiche dazu Oberlandesgericht Braunschweig, Urteil vom 8.12.2011, Aktenzeichen 8 U 172/10, Leitsatz 3 sowie Rn. 77, nach Juris). Die Klosterkammer hat daher bisher alle Rechtsstreitigkeiten, die

Erbbaupächterinnen und -pächter vor den Gerichten gegen Pachterhöhungen angestrengt haben, für sich entscheiden können. Da Sie sich seit Jahren mit dem Erbbaurecht befassen, wird Ihnen dies sicherlich nicht entgangen sein.

Da die Klosterkammer sich an Recht und Gesetz gehalten hat, ist es dem Ministerium für Wissenschaft und Kultur leider nicht möglich, im Wege der Rechtsaufsicht zu Gunsten der Erbbaupächterinnen und -pächter einzugreifen.

Es sei noch der Hinweis erlaubt, dass die Klosterkammer in der letzten Zeit durchaus auf die Erbbaupächterinnen und Erbbaupächter zugegangen ist. Sie bot beispielsweise an, die Intervalle für Zinsanpassungen zu verkürzen und so die Erhöhungsbeiträge zu verkleinern, verzichtete auf Zinserhöhung bei weiterer Ausnutzung des Grundstücks durch Um- und Anbauten, stellte zur Vermeidung von Notargängen und Kosten auf automatische Wertsicherung um und erhöhte die Heimfallentschädigung bei Ablauf des Vertrages auf 100 %, wenn der volle Wert am Markt erzielt werden kann.

Ich verstehe, dass es Ihnen ein Anliegen ist, Erbbaupächterinnen und -pächter vor Pachtzinserhöhungen zu schützen. Leider kann ich Ihnen aber keine erfreulichere Antwort übermitteln.

Ich hoffe gleichwohl, Ihnen mit meinen Ausführungen gedient zu haben, und verbleibe mit freundlichen Grüßen.

  
Dr. Voß