

Antwort auf eine Kleine Anfrage
— Drucksache 10/4103 —

Betr.: **Klosterkammer—Erhöhung der Erbpacht um bis zu 1000 % in Wennigsen**

Wortlaut der Kleinen Anfrage des Abg. Aller (SPD) vom 15. 3. 1985

Im Januar berichtete die „Landkreis-Zeitung West“ der „Hannoverschen Allgemeinen Zeitung“ und der „Neuen Presse, Hannover“, über drastische Erhöhungen des Erbpachtzinses für Grundstücke der Klosterkammer in Wennigsen. Die von der Klosterkammer angestrebten Erhöhungen von zwischen 400 und 1000 % sind bei den Betroffenen auf massive Kritik gestoßen.

Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein, der rund 50 Betroffene vertritt, hat einen Musterprozeß für den Fall angekündigt, daß Verhandlungen scheitern sollten. Bisherige Gespräche mit der Klosterkammer sind nach dem Pressebericht gescheitert.

Der Klosterkammer wird von dem Verein vorgeworfen, sie wolle möglichst hohe Erträge erzielen, „weil ihr der Landesrechnungshof im Nacken sitzt“. Die Klosterkammer dagegen beruft sich auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 24. Februar 1984, nach der sie sich berechtigt fühlt, den Erbpachtzins in der geschilderten drastischen Weise heraufzusetzen.

Ich frage die Landesregierung:

1. Trifft der am 29. Januar 1985 in der „Landkreis-Zeitung“ geschilderte Sachverhalt zu?
2. Zu welchen Konditionen wurden wie viele Erbbaugrundstücke in Wennigsen abgegeben?
3. Welche Staffelungen und welche Möglichkeiten für Erhöhungen waren in den Erbpachtverträgen grundbuchlich abgesichert?
4. In welcher Weise sind seit Vertragsabschluß vertraglich mögliche Erhöhungen durchgesetzt worden?
5. Wie hat sich die Klosterkammer in vergleichbaren Fällen in Niedersachsen verhalten, und welche Erhöhungen sind in vergleichbaren Zeiträumen durchgeführt worden?
6. Wie beurteilt die Landesregierung die jetzt von der Klosterkammer angestrebten drastischen Erhöhungen?
7. Welche nachteiligen Auswirkungen für Private, den Wasserbeschaffungsverband Hannover-West oder die Gemeinde Wennigsen insgesamt sind gegen die Klosterkammerentscheidung vorgebracht worden?
8. Ist die Landesregierung bereit, diese Argumente zu würdigen und auf dem Verhandlungswege für die Betroffenen zumutbare Konditionen in Wennigsen zu akzeptieren?

Antwort der Landesregierung

Der Niedersächsische Minister
für Wissenschaft und Kunst

Hannover, den 21. 8. 1985

— Z 1— 01 420/5 —

Die Erbbaurechte, um die es in der Kleinen Anfrage geht, bestehen an Grundstücken des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds, einer rechtlich selbständigen Stiftung des öffentlichen Rechts. Es handelt sich also nicht um Grundstücke im Eigentum des Landes. Der Grundbesitz des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds bildet einen wesentlichen Teil des Stiftungsvermögens. Pachten und Erbbauzinsen sind folglich für ihn eine wichtige Einnahmequelle. Die Überschüsse aus der Verwaltung des Fonds werden bestimmungsgemäß für kulturelle, soziale und kirchliche Zwecke verwendet.

Erbbauverträge, die vor der Mitte der 50er Jahre abgeschlossen worden sind, enthalten in aller Regel keine Vereinbarung über die Anpassung des Erbbauzinses an die Änderung des Preis- und Einkommensgefüges. Die Erbbauzinsen aus diesen alten Verträgen blieben daher über mehrere Jahrzehnte unverändert. Dagegen waren die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse durch die stetige Verringerung des Geldwertes und die Erhöhung des Lebensstandards einem so nachhaltigen Wandel unterworfen, daß die alten Erbbauzinsen bei weitem nicht mehr als angemessene Gegenleistung für die Überlassung der Grundstücke gewertet werden können. Der Bundesgerichtshof hat das in seiner Rechtsprechung anerkannt. In seinem Urteil von 24. 2. 1984 (BGHZ Band 90, S. 227; NJW 1984, S. 2212) hat er diese Rechtsprechung erneut bestätigt und festgestellt, die Geschäftsgrundlage für die unveränderte Beibehaltung des Erbbauzinses sei jedenfalls dann entfallen, wenn die Lebenshaltungskosten seit dem Vertragsabschluß um 150,3 % gestiegen sind. Dem Grundstückseigentümer könne in derartigen Fällen nicht zugemutet werden, an dem vor langer Zeit vereinbarten Erbbauzins festzuhalten. Er könne vielmehr verlangen, den Erbbauzins in dem Maße zu erhöhen, das dem Durchschnitt des Anstiegs der Lebenshaltungskosten und des Einkommens eines Arbeitnehmerhaushalts entspricht.

Die Klosterkammer hält sich an die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Grundsätze. Sie hat dabei festgestellt, daß trotz der teilweise starken prozentualen Erhöhung die Erbbauzinsen aus den alten Erbbauverträgen immer noch niedriger bleiben, als wenn an denselben Grundstücken neue Erbbaurechte mit dem nach wie vor üblichen Erbbauzinssatz (5 % des Grundstückswertes) bestellt würden. Sollte ausnahmsweise der angepaßte Erbbauzins 5 % des heutigen Grundstückswertes übersteigen, so würde die Klosterkammer die Erhöhung auf 5 % des heutigen Grundstückswertes begrenzen.

Dies vorausgeschickt, beantworte ich die gestellten Fragen wie folgt:

Zu 1:

Ja.

Zu 2:

An Grundstücken des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds in Wennigsen bestehen z. Z. 104 Erbbaurechte ohne Anpassungsklausel und 349 Erbbaurechte mit Anpassungsklausel.

Zu 3:

a) Bei Erbbauverträgen, die bis 1957 abgeschlossen worden sind, ist grundbuchlich gesichert, daß der Erbbauzins alle 20 Jahre um $\frac{1}{2}$ % des ursprünglichen Grundstückswertes

- wertes steigt. Die Erbbauzinsen sollten demnach in einigen Fällen von 3,5 auf 5 %, in anderen Fällen von 4 % auf 5,5 % des Grundstückswertes steigen, der beim Vertragsschluß zugrunde gelegt worden war.
- b) Seit 1955 enthalten neu abgeschlossene Erbbauverträge Anpassungsklauseln, nach denen alle 10 Jahre der Erbbauzins in dem Maße erhöht wird, in dem sich der Preisindex für die Lebenshaltung eines Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts mit mittlerem Einkommen geändert hat. Nach § 9a der Verordnung über das Erbbaurecht wäre es auch zulässig, zum Maßstab für die Anpassung des Erbbauzinses die Entwicklung der „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ zu bestimmen. Indikator hierfür ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Mittelwert zwischen der Änderung der Lebenshaltungskosten und der Entwicklung der durchschnittlichen Arbeitnehmer-Einkommen. Hieraus ergaben sich in den Jahrzehnten seit dem 2. Weltkrieg beträchtlich höhere Steigerungssätze als nach den Erbbauverträgen der Klosterkammer.
- c) In Erbbauverträgen aus den Jahren 1955 bis 1957 ist sowohl die Bestimmung zu a) als auch die Anpassungsklausel zu b) enthalten.

Zu 4:

Die vertraglich vereinbarten Erhöhungen sind realisiert worden. In wenigen Fällen mußten sie gerichtlich durchgesetzt werden.

Zu 5:

Die Klosterkammer Hannover verfährt bei allen von ihr vergebenen Erbbaurechten in gleicher Weise. Die Arbeiten sind auch in anderen Gebieten noch nicht abgeschlossen. Insgesamt handelt es sich um 470 Grundstücke des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds, 25 Grundstücke des Domstrukturfonds Verden und 16 Grundstücke des Hospitalfonds St. Benedikti in Lüneburg. Der Domstrukturfonds Verden und der Hospitalfonds St. Benedikti in Lüneburg sind ebenfalls Stiftungen des öffentlichen Rechts, die von der Klosterkammer Hannover verwaltet werden.

Zu 6:

Die seit Jahrzehnten unveränderten Erbbauzinsen stellten keinen angemessenen Gegenwert für die Überlassung der Grundstücke mehr dar. Ein großer Teil des Vermögens des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds und der beiden anderen zu 5. genannten Stiftungen wurde dadurch zunehmend entwertet. Die Erhöhungen sind rechtlich zulässig und wirtschaftlich geboten.

Die erhöhten Erbbauzinsen sind in aller Regel niedriger als bei neu abgeschlossenen Verträgen über gleichwertige Grundstücke.

Zu 7:

Betroffene haben sich gegen die finanziellen Mehrbelastungen ausgesprochen. Nachteilige Auswirkungen (etwa, daß einzelne Erbbauberechtigte ihre Grundstücke nicht mehr halten könnten, daß der Wasserpreis erhöht werden müsse o.ä.) sind weder von Privaten noch vom Wasserbeschaffungsverband Hannover-West noch von der Gemeinde Wennigsen geltend gemacht worden.

Zu 8:

Die Landesregierung hält in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes die Erhöhungen für zumutbar.