

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Verena Kämmerling und Dr. Marco Mohrmann (CDU)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wissenschaft und Kultur namens der Landesregierung

Warum steigen die Erbbauzinsen der Klosterkammer Hannover um bis zu 1 000 %?

Anfrage der Abgeordneten Verena Kämmerling und Dr. Marco Mohrmann (CDU), eingegangen am 23.07.2025 - Drs. 19/7889,
an die Staatskanzlei übersandt am 29.07.2025

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wissenschaft und Kultur namens der Landesregierung vom 27.08.2025

Vorbemerkung der Abgeordneten

Die *Neue Osnabrücker Zeitung* vermeldete am 25. Juni 2025, dass viele der 2 100 Osnabrücker Erbpachtverträge mit der Klosterkammer Hannover in den kommenden Jahren auslaufen werden. In den Anschlussverträgen komme es zu erheblichen Preiserhöhungen um bis zu 1 000 %. Für einen konkreten Einzelfall wird ein Anstieg des Erbbauzinses von 562 Euro auf 6 477 Euro pro Jahr berichtet.

Nach Angaben der *Neuen Osnabrücker Zeitung* orientieren sich die Erbbauzinsen am Bodenrichtwert, von dem 5 % anzusetzen seien.

Im Kuratorium der Klosterkammer Hannover sind je ein Vertreter des Ministeriums für Wissenschaft und Kultur, des Finanzministeriums sowie des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vertreten.

Vorbemerkung der Landesregierung

Die Klosterkammer Hannover ist eine Sonderbehörde der unmittelbaren Landesverwaltung, die im Jahr 1818 durch ein Patent des welfischen Prinzregenten Georg mit dem Ziel gegründet wurde, das säkularisierte Kirchen- und Klostergut zu erhalten. Sie verwaltet die vier öffentlich-rechtlichen Stiftungen Allgemeiner Hannoverscher Klosterfonds (AHK), Hospitalfonds St. Benedikti, Domstrukturfonds Verden und Stift Ilfeld, wobei der AHK mit einer Bilanzsumme in Höhe von rund 750 Millionen Euro die weitaus größte Stiftung ist. Der AHK ist als überkommene heimatgebundene Einrichtung im Sinne des Artikel 72 Abs. 2 Niedersächsische Verfassung anerkannt und genießt daher verfassungsrechtlichen Bestandsschutz.

Die Klosterkammer erhält keine Zuwendungen des Landes, sondern erfüllt ihre Leistungsverpflichtungen ausschließlich aus den Erträgen des Stiftungsvermögens. Allein die Leistungsverpflichtungen des AHK umfassen dabei die bauliche Unterhaltung der fünf Calenberger Klöster, die Erhaltungsverpflichtung für das sogenannte Historische Gütererbe (Unterhaltung hochrangiger Denkmäler), die Unterstützung der Lüneburger Klöster sowie Leistungsverpflichtungen gegenüber Kirchengemeinden beider christlicher Konfessionen. Hinzu tritt die Förderung von Projekten in den Bereichen Kirche, Bildung und Soziales (Milde Zwecke).

Die Erträge zur Erfüllung dieser Leistungsverpflichtungen stammen dabei im Wesentlichen - neben land- und forstwirtschaftlichem Vermögen - aus Erbbaurechten. Um ihren Leistungsverpflichtungen nachkommen und ihren Stiftungszweck erfüllen zu können, ist die Klosterkammer auf die Einnahmen aus Erbbaurechten maßgeblich angewiesen.

Die von der Klosterkammer verwalteten Stiftungen unterliegen der Rechtsaufsicht des Niedersächsischen Ministeriums für Wissenschaft und Kultur. Im Zusammenhang mit den Erbbaurechten bedeutet dies, dass ein Einschreiten der Rechtsaufsicht nur dann in Betracht kommt, sofern ein rechtswidriges Handeln der Klosterkammer vorliegt.

Die Klosterkammer steht grundsätzlich in einem privatrechtlichen Vertragsverhältnis mit den Erbbaurechtsnehmern, allerdings wird der Rahmen der Erbbaurechtsvergabe durch die Landeshaushaltsordnung bestimmt.

Dies vorausgeschickt, werden die Fragen namens der Landesregierung wie folgt beantwortet:

1. Wie bemisst sich die Höhe des an die Klosterkammer Hannover als Erbbaurechtsgeber zu zahlenden Erbbauzinses?

Grundsätzlich bemisst sich die Höhe des an die Klosterkammer zu zahlenden Erbbauzinses nach den Vorgaben der Landeshaushaltsordnung (LHO) und den korrespondierenden Verwaltungsvorschriften. Für die von der Klosterkammer verwalteten Stiftungen gelten gemäß § 105 Abs. 1 Nr. 2 LHO die Vorschriften der §§ 1 bis 87 LHO entsprechend und damit auch die Verwaltungsvorschriften in entsprechender Anwendung.

Die LHO sieht zur Bemessung des Erbbauzinses einen bestimmten Prozentsatz des Bodenwertes vor. Im Einzelnen regelt die LHO bzw. die Verwaltungsvorschriften zur LHO die Berechnung des Erbbauzinses wie folgt:

Bodenwert:

Ziffer 4.1 der Anlage 3 zu VV Nr. 2.3.2 zu § 64 LHO sieht vor, dass für die Bestellung des Erbbaurechts ein wiederkehrendes Entgelt (Erbbauzins) zu vereinbaren ist, das einem bestimmten Prozentsatz des Bodenwertes im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entspricht.

Der Bodenwert ergibt sich dabei aus dem Produkt des Bodenrichtwertes und der Grundstücksfläche. Als Bodenrichtwert bezeichnet man wiederum den durchschnittlichen Lagewert (Preis) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Prozentsatz:

Gemäß Ziffer 4.3 der Anlage 3 zu VV Nr. 2.3.2 zu § 64 LHO beträgt der Prozentsatz, nach dem der Erbbauzins errechnet wird,

- 4 % bei Erbbaurechten für öffentlich geförderte Wohnungen oder Vorhaben, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben bestimmt sind,
- 5 % bei Erbbaurechten für sonstige Wohnungen und
- 6 % bei Erbbaurechten für gewerbliche, berufliche oder sonstige Vorhaben.

Das Niedersächsische Ministerium für Wissenschaft und Kultur (MWK) hat für die Klosterkammer Abweichungen von dieser grundsätzlichen Bemessung zugelassen:

Um der Klosterkammer bei der Neuvergabe von Erbbaurechten insbesondere eine Verbesserung der Chancen am Markt und mehr Flexibilität zu ermöglichen, wurde ihr mit Erlass vom 03.07.2009 gewährt, in diesen Fällen mit marktfähigen Erbbauzinsen zu arbeiten.

In einem weiteren Schritt wurde der KKH mit Erlass vom 15.11.2012 genehmigt, bei der vorzeitigen Verlängerung eine abweichende Berechnung des Erbbauzinses vorzunehmen. Die vorzeitige Verlängerung umfasst die Konstellation, in der mit einem bereits bestehenden Erbbaurechtsnehmer eine Verlängerung des Erbbaurechtes vor Ende der Vertragslaufzeit vereinbart wird.

Die Genehmigung vom 15.11.2012 erfolgte mit der Intention, sowohl für den Erbbaurechtsnehmer einen wirtschaftlichen Vorteil bei der vorzeitigen Vertragsverlängerung zu ermöglichen als auch für die Stiftungen die nachhaltige Ertragskraft zu sichern. Die abweichende Berechnung sieht vor, dass

zunächst ein um die Erschließungskosten reduzierter Bodenwert („Netto-Bodenwert“) zugrunde gelegt wird. Der Prozentsatz, nach dem der Erbbauzins errechnet wird, wird auf 4 % reduziert und der sich hieraus ergebende Erbbauzins mit jedem Jahr Restlaufzeit um ein Prozent gesenkt. Dies entspricht folgender Formel:

$$\text{Erbbauzins ermäßigt} = (\text{Netto-Bodenwert}) \times \text{Prozentsatz} \times (100 - \text{Restlaufzeit}) \%$$

Von diesem Angebot können bislang alle Erbbauberechtigten Gebrauch machen, deren Verträge eine Restlaufzeit von mehr als fünf und weniger als 40 Jahren haben.

Durch diese Sonderkonditionen wird eine niedrigere Verzinsung des Bodenrichtwertes erreicht und dem Erbbaurechtsnehmer ein attraktives Angebot gemacht, das bereits zu umfangreichen Verlängerungen geführt hat. Insgesamt hat die Klosterkammer bislang ca. 2.000 Erbbaurechte vorzeitig verlängern können.

2. Ist es in der jüngeren Vergangenheit zu Änderungen der Formel zur Berechnung der zu zahlenden Erbbauzinsen gekommen? Falls ja, warum? Inwieweit erklären gegebenenfalls diese Änderungen den Anstieg des zu zahlenden Erbbauzinses im Raum Osnabrück?

Eine Änderung der Formel hat es mit dem Erlass vom 15.11.2012 für den Fall der vorzeitigen Vertragsverlängerung gegeben. Hierzu wird auf die Beantwortung der Frage 1 verwiesen. Eine weitere Änderung der Formel seit 2012 hat es für die Klosterkammer nicht gegeben.

Im Verhältnis zu der in der LHO vorgesehenen Berechnung stellt diese Änderung der Formel zur Berechnung des zu zahlenden Erbbauzinses (5 % des Bodenwertes) allerdings eine Besserstellung der Erbbaurechtsnehmer dar, sodass diese den Anstieg des zu zahlenden Erbbauzinses im Raum Osnabrück nicht begründet. Vielmehr ist dieser auf die anhaltenden erheblichen Steigerungen der Bodenrichtwerte gerade in den letzten Jahren zurückzuführen. Die Bodenrichtwerte ergeben sich dabei aus den vor Ort stattgefundenen Verkäufen von Immobilien und entziehen sich dem Einfluss der Klosterkammer.

3. Ist es zu Änderungen von Größen gekommen, die in die Berechnung des Erbbauzinses einfließen, z. B. des Bodenrichtwerts oder des anzusetzenden Prozentsatzes vom Bodenrichtwert? Falls ja, inwieweit erklären diese Änderungen den Anstieg des zu zahlenden Erbbauzinses im Raum Osnabrück?

Eine Änderung von Größen, die in die Berechnung des Erbbauzinses einfließen, hat es in den beiden unter Ziffer 1 genannten Erlassen aus den Jahren 2009 und 2012 gegeben. Im Fall der Neuvergabe (Erlass vom 03.07.2009) ist eine flexible Handhabung des Prozentsatzes vorgesehen. Im Fall der vorzeitigen Vertragsverlängerung (Erlass vom 15.11.2012) ist eine Reduzierung des Prozentsatzes auf 4 % sowie eine Berücksichtigung des Netto-Bodenwertes vorgesehen.

Zudem ist bei etlichen sehr alten Verträgen keine Wertsicherungsklausel zum Inflationsausgleich vorgesehen. Der Erbbauzins ist deshalb in diesen Fällen seit mehreren Jahrzehnten unverändert und steht deshalb in keinem Verhältnis zum Wert des Grundstücks. Auch dies ist als Aspekt bei der Betrachtung mit einzubeziehen.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Frage 2 verwiesen.

4. Wann hat die Landesregierung von dem genannten Anstieg der Erbbauzinsen im Raum Osnabrück Kenntnis erlangt?

Die Landesregierung hat von dem Anstieg der Erbbauzinsen im Raum Osnabrück aus der gelegentlichen Presseberichterstattung Kenntnis erlangt. Ein konkreter Zeitpunkt lässt sich nicht näher definieren.

5. Wurde dazu ein Beschluss im Kuratorium der Klosterkammer Hannover gefasst? Falls ja, wie haben die Vertreter der Landesregierung abgestimmt?

Das Kuratorium der Klosterkammer wurde im Jahr 2012 mit Errichtungserlass vom 03.12.2012 (Nds. MBl. Nr. 46/2012 Seite 1250) als Beratungsorgan zur Verbesserung der Transparenz der Stiftungsarbeit errichtet.

Eine Beschlussfassung obliegt dem Kuratorium insbesondere zu Fragestellungen im Zusammenhang mit der Fördertätigkeit der Klosterkammer. Das Gremium wird im Übrigen über die genehmigten Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse unterrichtet. Es kann zudem zu allen Angelegenheiten, die die Klosterkammer betreffen, Stellungnahmen und Empfehlungen abgeben.

Eine derartige Stellungnahme oder Empfehlung hat es im Zusammenhang mit dem Anstieg der Erbbauzinsen im Raum Osnabrück nicht gegeben.

6. Welche rechtlichen Regelungen nach dem Vorbild des Mieterschutzes gibt es in Niedersachsen, um Erbbaurechtsnehmer vor einem Anstieg des Erbbauzinses zu schützen, der - analog zum Bereich der Wohnungsmieten¹ - als unverhältnismäßig wahrgenommen werden kann oder sogar die Zahlungsfähigkeit der Erbbaurechtsnehmer übersteigt?

Viele Erbbaurechtsverträge enthalten während der Vertragslaufzeit Vertragsklauseln, die eine Anpassung des Erbbauzinses ermöglichen. Üblicherweise wurde für solche Anpassungsklauseln auf den Bodenwert als Maßstab zurückgegriffen. Nachdem in der Bundesrepublik die Preisvorschriften für den Verkehr mit bebauten Grundstücken mit Wirkung zum 12.12.1952 und schließlich auch für unbebaute Grundstücke mit Wirkung zum 23.10.1960 aufgehoben wurden (BeckOGK/Toussaint, 01.06.2025, ErbbauRG § 9a Rn. 2.1, beck-online), stiegen die Grundstückspreise überproportional an, welches in der Folge auch für die Erbbauzinsen galt. Um die Erbbauberechtigten in dieser Situation nicht zu überfordern, ist der Bundesgesetzgeber durch Schaffung des § 9a ErbbauRG im Jahr 1974 tätig geworden. Intention dieser Vorschrift ist es, bei zu Wohnzwecken bestellten Erbbaurechten Erbbauzinserhöhungen auf die seit Vertragsschluss bzw. der letzten Anpassung eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse - unter Außerachtlassung von Bodenwertveränderungen - zu begrenzen. Der Gesetzgeber wollte damit aus sozialpolitischen Gründen einer übermäßigen Belastung von typischerweise nur über beschränkte finanzielle Mittel verfügenden Bevölkerungskreisen vorbeugen (BeckOGK/Toussaint, 01.06.2025, ErbbauRG § 9a Rn. 3, beck-online).

Diese Vorschrift ist nicht abdingbar und wird von der Klosterkammer bei allen Anpassungen berücksichtigt.

Derzeit laufen jedoch viele Erbbaurechtsverträge wegen Ablaufs der ursprünglich vereinbarten Vertragslaufzeit aus. Eine der beschriebenen Regelung vergleichbare Regelung für den Abschluss von neuen Erbbaurechtsverträgen nach Auslaufen der ursprünglich vereinbarten Vertragslaufzeit existiert bisher nicht. Der neue Erbbauzins kann daher zwischen Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsnehmer frei vereinbart werden. Gleiches gilt für die vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechtes. Auch hier existiert eine vergleichbare Regelung nicht.

¹ Vgl. Zur Verwendung des Begriffs der Unverhältnismäßigkeit im Mietrecht beispielsweise https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2022/0501-0600/598-22.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Die derzeitige Rechtslage sieht bei Zeitablauf nach § 27 ErbbauRG vor, dass das Erbbaurecht erlischt. Der Grundstückseigentümer hat dem Erbbauberechtigten allerdings nach § 27 Abs. 1 ErbbauRG eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Diente das Erbbaurecht der Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise muss die Entschädigung nach § 27 Abs. 2 ErbbauRG mindestens zwei Drittel des Wertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat. Der Erbbauberechtigte kann also bei Ablauf der Vertragslaufzeit entweder mit dem Grundstückseigentümer einen neuen Erbbaurechtsvertrag über das bisher genutzte Grundstück zu einem neuen, gegebenenfalls höheren Erbbauzins abschließen, er kann jedoch, wenn ihn der neue Erbbauzins finanziell überfordern sollte, auch entscheiden, sich die Entschädigung auszahlen zu lassen und das Grundstück zu räumen.

7. Welche Folgen hat es, wenn Erbbaurechtsnehmer den Anstieg der Erbbauzinsen der Klosterkammer Hannover wirtschaftlich nicht bewältigen können? Verlieren die Betroffenen dann ihre Eigenheime?

Sofern das Angebot der vorzeitigen Verlängerung nicht angenommen wird, läuft der Vertrag unverändert weiter. Einen Zwang zum Neuabschluss gibt es auf keiner rechtlichen Grundlage. Aus welchen Gründen eine Verlängerung nicht gewünscht ist, ist dabei unerheblich. In diesem Fall läuft der Vertrag aus und das Eigentum am Gebäude fällt dem Grundstückseigentümer zu. Für das auf dem Erbbaurechtsgrundstück befindliche und bisher im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers stehende Gebäude wird den Erbbaurechtsnehmern die vertraglich zustehende Entschädigung gezahlt. Die Höhe der Entschädigung richtet sich dabei nach der individualvertraglichen Regelung zwischen Erbbaurechtsausgeber und Erbbaurechtsnehmer. Bei der Klosterkammer liegen die vertraglichen Entschädigungshöhen zwischen zwei Drittel und bis zu 100 % des Verkehrswertes des Gebäudes bei Ablauf des Erbbaurechts im Wohnungsbereich. In den letzten Jahren hat die Klosterkammer allen Erbbaurechtsnehmern eine Erhöhung der vertraglich vereinbarten Entschädigung auf bis zu 100 % des Verkehrswertes des Gebäudes angeboten, sofern dieser Verkehrswert am Markt zu erzielen sein wird. Die weit überwiegende Anzahl der Erbbaurechtsnehmer hat das Angebot auch inzwischen angenommen.

In allen seit 2015 abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen ist diese Entschädigungsregelung bereits bei Vertragsabschluss enthalten. Damit zahlt die Klosterkammer eine deutlich höhere Entschädigung als die meisten anderen Erbbaurechtsgeber in Deutschland, was zu einer deutlichen Besserstellung ihrer Erbbaurechtsnehmer führt (vgl. Folie 10 des Erbbaurechtsmonitor 2025 des Deutschen Erbbaurechtsverbandes unter <https://www.erbbaurechtsverband.de/2025/05/08/erbbaurechtsmonitor-2025/>).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Bereich Osnabrück (Stadt- und Landkreis Osnabrück zusammen) bis 2045 in Summe 126 Erbbaurechte auslaufen werden. Hierbei nicht mit einberechnet sind Wohnungserbbaurechte; hier ist allerdings der Grundstücksanteil deutlich geringer.

Die Klosterkammer bietet in Fällen, in denen der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zu aktuellen Konditionen für den Erbbaurechtsnehmer wirtschaftlich nicht zu bewältigen ist, als ultima ratio einen Mietvertrag zu ortsüblichen Konditionen an. In der Praxis ist dies bisher aber nur extrem selten erforderlich gewesen.

8. Plant die Landesregierung Maßnahmen, um den Anstieg des an die Klosterkammer Hannover als Erbbaurechtsgeber zu zahlenden Erbbauzinses zu begrenzen? Falls ja, welche und wann? Falls nein, warum nicht?

Das Niedersächsische Ministerium für Wissenschaft und Kultur befindet sich derzeit mit der Klosterkammer in einem intensiven Austausch zu möglichen Abmilderungen der gestiegenen Erbbauzinsen. Dieser Prozess ist jedoch noch nicht abgeschlossen.