

Es gilt das gesprochene Wort!



Hans-Christian Biallas
Präsident

**Rede des Präsidenten der Klosterkammer Hannover
vor dem Rat der Gemeinde Wennigsen
am 08.12.2011**

I. Vorbemerkung

Die Klosterkammer Hannover ist Verwaltung und Stiftungsorgan für vier Stiftungen öffentlichen Rechts

- Allgemeiner Hannoverscher Klosterfonds (AHK)
- Hospitalfonds St. Benedikti Lüneburg
- Domstrukturfonds Verden
- Stift Ilfeld

Anders als andere Stiftungen öffentlichen Rechts erhalten diese Stiftungen keinerlei laufende Mittel von dritter Seite, insbesondere keine Mittel aus dem Landeshaushalt, sondern müssen ihren gesamten Aufwand aus den Erträgen ihrer jeweiligen Stiftungsvermögen finanzieren.

Der AHK ist die größte von der Klosterkammer verwaltete Stiftung. Auf ihn entfallen rd. 95 % des gesamten von der Kammer verwalteten Stiftungsvermögens, ebenso rd. 95 % der Erträge. In konkreten Zahlen ausgedrückt: Der AHK hat zum 31.12.2011 eine Bi-

lanzsumme von rd. 659 Mio EUR. Vereinfacht gesagt: Er verfügt über ein Vermögen in dieser Höhe. Den bedeutendsten Posten bilden hierbei mit rd. 379 Mio EUR die Grundstücke, an denen Erbbaurechte bestellt sind. MaW: rd. 58 % des Vermögens des AHK entfallen auf die Erbbaurechtsgrundstücke. Diese Größenordnung zeigt, welche Bedeutung die Erbbaurechte für den AHK haben. Gleiches gilt auch für die Erträge: Der AHK erzielte in 2010 insgesamt Erträge von 33,6 Mio EUR. Aus Erbbaurechten entstammten hierbei 15,3 Mio. EUR. Dies entspricht einem Anteil von rd. 46 %.

Nach Abzug der Personal- und Sachaufwendungen stehen für die Erfüllung der Leistungsverpflichtungen des AHK, für die Gewährung von Fördermitteln und die Bildung von Rücklagen in 2010 rd. 14,3 Mio. EUR zur Verfügung. Hier zeigt sich der Unterschied zu einer privaten Vermögensverwaltung oder einem Unternehmen der Wirtschaft: Die Erträge kommen nicht einer einzelnen Person zugute, sondern der Allgemeinheit, indem der AHK umfangreiche Leistungsverpflichtungen erfüllt:

- gegenüber Kirchengemeinden beider Konfessionen (Vorhaltung von Kirchen und Pfarrhäusern, Bauunterhaltung, Sach- und Personalkosten). Umfang historisch bedingt sehr unterschiedlich: von den Kosten für die Altarkerzen bis zu den gesamten Kosten der Kirchengemeinde (St. Michaelis Lüneburg)
- durch Unterhaltung der fünf Calenberger Klöster (Barsinghausen, Mariensee, Marienwerder, Wennigsen, Wülfighausen). Diese seit der Reformation bestehenden Evangelischen Damenstifte sind zusammen mit den Lüneburger Klöstern und den Stiften Teil einer einzigartigen Kulturlandschaft.

- Durch Unterhaltung der sechs Lüneburger Klöster (Ebstorf, Isenhagen, Lüne, Medingen, Walsrode, Wienhausen.
- Durch die Unterhaltung zahlreicher hochrangiger Baudenkmale (vorstehend genannte Kirchen und Klostergebäude, historische Gutsanlagen. (Beispiele: Lamspringe, Grauhof, Wöltingerode)

Aus den danach verbleibenden Mitteln fördert der AHK Projekte in den Bereichen Kirche, Bildung und Soziales.

In Zahlen ausgedrückt:

In 2010 entfielen auf

- innere Leistungsverpflichtungen (Calenberger Klöster, Unterhalt von Baudenkmälern): rd. 2,4 Mio EUR,
- Leistungsverpflichtungen gegenüber Kirchengemeinden: rd. 1,5 Mio EUR
- Leistungsverpflichtungen gegenüber den Lüneburger Klöstern: rd. 2,1 Mio. EUR

Für Projektförderungen wurden in 2010 rd. 2,1 Mio. EUR aufgewandt.

II. Zur Situation in Wennigsen

II.1 Erbbaurechte

Rechtsauffassung der Klosterkammer hinsichtlich des Anspruchs des AHK auf Anpassung des Erbbauzinses durch obergerichtliche Rechtsprechung bestätigt (Beschluss 4. Senat des OLG Celle vom Oktober 2011 zur beabsichtigten Nichtannahme der Berufung wegen offenkundiger Aussichtslosigkeit, danach Rücknahme der Berufung durch die Erbbauberechtigten, mittlerweile ist das erstin-

stanzliche Urteil des LG Hannover rechtskräftig; Urteil des OLG Braunschweig vom 08.12.2011.

Gleichwohl mehrere Änderungen für die kundenfreundlichere Handhabung der Erbbaurechte:

II.1.1 Bereits umgesetzt:

- Veröffentlichung der „Informationen der Klosterkammer Hannover zur Erbbaurechtsvergabe“ unter www.klosterkammer.de, um Interessenten und Erbbauberechtigten eine umfassende und leicht zugängliche Darstellung des Erbbaurechts zu geben,
- Dienstanweisung für die Bearbeitung von Erbbaurechten, veröffentlicht unter http://www.klosterkammer.de/html/pdf/Richtlinien_Erbbaurechte.pdf
- bei zu Wohnzwecken bestellten Erbbaurechten bessere Entschädigungsregelung (bis 100 % statt bisher 2/3 des Verkehrswertes des aufstehenden Gebäudes) bei Ablauf des Vertrages
- Verzicht auf Erhöhung des Erbbauzinses bei erhöhter Ausnutzung der Erbbaurechtsfläche
- Generelle Einführung einer automatischen Wertsicherungsklausel (um Notarkosten für den Erbbaurechtsnehmer entfallen zu lassen)
- Angebot der Verkürzung des Wertsicherungsintervalls auf 5 Jahre
- Angebot der monatlichen Zahlung des Erbbauzinses
- Generelle Anwesenheit eines Mitarbeiters der Klosterkammer beim Notartermin zur Bestellung des Erbbaurechts (statt bisher das Auftreten ggfs. eines Mitarbeiters des Notars als vollmachtloser Vertreter für den AHK mit anschließender Genehmigung durch die Klosterkammer).

II.1.2 In Umsetzung oder Planung

Weitere Maßnahmen, die zu einer besseren Transparenz und Verständlichkeit bei der Bestellung von Erbbaurechten führen sollen, werden gegenwärtig erarbeitet und sollen kurzfristig umgesetzt werden:

- Entwicklung eines kommentierten Erbbaurechtsvertrages
- Neuentwicklung und Konzeption eines nicht an der juristischen Fachsprache, sondern an der allgemeinen Schriftsprache orientierten, mithin „leichter verständlichen“ Erbbaurechtsvertrages
- Regelmäßige Herausgabe eines Informationsblattes (Newsletter) für die Erbbauberechtigten über aktuelle Entwicklungen im Erbbaurecht und im Bereich der Klosterkammer allgemein
- Neuentwicklung Infoblatt über Erbbaurecht
- Erarbeitung von „Grundsätzen guter Erbbaurechtspraxis“ in Zusammenarbeit mit anderen großen Erbbaurechtsausgebern in Deutschland und dem Bundesverband Deutscher Stiftungen

II.1.3 Weiter geplant, aber von der Genehmigung des MWK als Stiftungsaufsicht abhängig:

- Entwicklung möglicher Verkaufsmodelle von Erbbaurechtsgrundstücken, sofern wirtschaftlich und stiftungsrechtlich geboten und steuerlich zulässig. Zu letzterer Frage steht die seit längerer Zeit angeforderte Stellungnahme des MF noch aus. Allerdings: kein Verkauf von Einzelgrundstücken innerhalb geschlossener Flächen von Erbbaurechtsgrundstücken, da dies zu erheblichen Nachteilen führt.
- Entwicklung neuer Berechnungsmodelle für einen marktfähigeren Erbbauzins: Dieser soll sich an den durchschnittlichen

Zinsen für durch ein Grundpfandrecht gesicherte Darlehen und der Entwicklung des Bodenwertes orientieren.)

II.2 Mittelverwendung in Wennigsen

II.2.1 Baumaßnahmen aufgrund der Leistungsverpflichtungen des AHK im Bereich der Gemeinde Wennigsen:

In den letzten zwölf Jahren hat der AHK rd. 2,7 Mio. EUR für größere Baumaßnahmen im Bereich von Kirche und Kloster Wennigsen aufgewandt. Dies entspricht einem jährlichen Durchschnitt von rd. 225.000 EUR. Darin noch nicht enthalten sind die Kosten der laufenden Bauunterhaltung.

II.2.2 Erstattung von Sach- und Personalkosten an die KG Wennigsen aufgrund der Leistungsverpflichtung des AHK.

Im mehrjährigen Durchschnitt werden der Kirchengemeinde Wennigsen an Sach- und Personalkosten 6.000 EUR p.a. erstattet. Nicht berücksichtigt ist hierbei der Mietwert der der Kirchengemeinde aufgrund der Leistungsverpflichtung im Kloster zur Nutzung überlassenen Büro- und Veranstaltungsräume.

II.2.3 Kosten des Klosters Wennigsen

Für den laufenden Betrieb des Klosters Wennigsen werden durchschnittlich pro Jahr gut 118.000 EUR aufgewendet.

II.2.4 Zuwendungen

Darüber hinaus hat die Klosterkammer im Bereich der Gemeinde Wennigsen seit 2004 durchschnittlich pro Jahr rd. 77.000 EUR Zuwendungen vergeben.

Insgesamt wendet die Klosterkammer mithin durchschnittlich gut 425.000 EUR jährlich im Bereich der Gemeinde Wennigsen auf. Ein erheblicher Teil dieser Mittel wird vor Ort ausgegeben und kommt damit der Wirtschaftskraft der Gemeinde zugute.