



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER
WUŠY ŠOLTA

Herr Kossack

**DEZERNAT BAUEN
UND LIEGENSCHAFTEN**

24. September 2025

Ihr Zeichen: Zeichen

Aktenzeichen: Aktenzeichen

Fachbereich Immobilien

Ansprechpartner/-in

Sarah Marose

Besucheradresse:

Karl-Marx-Straße 67

03044 Cottbus

T +49 355 6122313

M +4915165266928

F +49 355 612 132312

sarah.marose@cottbus.de

www.cottbus.de

Konto der Stadtkasse

Sparkasse Spree-Neiße

IBAN:

DE06 1805 0000 3302 0000 21

BIC: WELADED1CBN



Cottbus
Chóšebuz

Ihre Anfrage an die Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2025

EWA 107/25:

Sehr geehrter Herr Kossack,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 12. August 2025 an die Stadtverordnetenversammlung zur Veränderung der Eigentumsverhältnisse von Pachtgaragen durch die Stadt Cottbus/Chóšebuz. Ihre Fragen beantworte ich gern wie folgt:

Frage 1: Haben Sie mit mehrheitlicher Zustimmung zum Haushaltsplan 2025 die Stadt Cottbus ermächtigt, die Garagenbesitzer zu enteignen?

Zunächst möchten wir richtigstellen, dass es sich bei der Anwendung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes nicht um eine Enteignung im Sinne des Grundgesetzes handelt.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz welches am 01.01.1995 in Kraft getreten ist, regelt allgemein die Rechtsfolgen für eine Vielzahl von Nutzungsverhältnissen, die in der DDR-Zeit entstanden sind, und passt diese an die Systematik des Bürgerlichen Gesetzbuches an. Der Übergang einer Garage in das Eigentum des Grundstückseigentümers nach Beendigung des Nutzungsvertrages stellt daher keine hoheitliche Maßnahme dar, sondern ist die gesetzliche Folge der Vertragsbeendigung.

Die Kündigung der ursprünglichen Garagenpachtverträge und das Angebot eines Mietvertrages ist Ergebnis einer haushaltswirtschaftlichen Konsolidierungsmaßnahme, die im Rahmen der Aufstellung der Haushaltsatzung und des Haushaltsplanes der Stadt Cottbus/Chóšebuz für das Haushaltsjahr 2025 beschlossen wurde. Die vorhergenannte Maßnahme

wurde im Zuge der öffentlichen Haushaltsberatungen vorgestellt und in einer begleitenden Präsentation detailliert benannt. Diese Präsentation ist dem Beschluss über die Haushaltsatzung und den Haushaltsplan als Anlage beigelegt.

Damit ist die Wirkung der Maßnahme haushaltswirksam abgebildet und Bestandteil des verbindlichen Haushaltsbeschlusses.

Die Kündigung der Pachtverträge und das Angebot der Mietverträge erfolgten daher auf Grundlage einer durch die Stadtverordnetenversammlung legitimierten haushaltspolitischen Entscheidung. Sie dient der Umsetzung der Konsolidierungsziele, die für die Stadt unverzichtbar sind, um ihre finanzielle Leistungsfähigkeit zu sichern.

Frage 2: Warum haben Sie nicht geprüft, ob die Mehreinnahmen der o.g. Konsolidierungsmaßnahme nicht durch den Verkauf der Garagengrundstücke an die Garageneigentümer generiert werden können und haben Sie mögliche Entschädigungsforderungen bedacht?

In vielen Fällen sind die Grundstücke mit Garagenkomplexen städtebaulich überplant und werden mittel- bis langfristig für andere Zwecke als zur Garagenvermietung benötigt. Daher ist von Anfang an kein Verkauf der Garagen geplant gewesen. Mögliche Entschädigungsforderungen haben wir bedacht, wir sehen jedoch nur einen hypothetischen Anspruch. Ein solcher Anspruch könnte nur gesehen werden, wenn das Grundstück eine Wertsteigerung durch die Garage erfahren hätte, was jedoch durch die Stadt nicht gesehen wird. Dies schließt jedoch eine Prüfung im Einzelfall nicht aus.

Frage 3: Welchen Stellenwert hatte für Sie die Gewährleistung von Rechtssicherheit und Rechtsfrieden in Abwägung zur Konsolidierung des Haushaltes der Stadt Cottbus bei Ihrer Entscheidungsfindung?

Die Gewährleistung von Rechtssicherheit und Rechtsfrieden hat für die Stadt Cottbus/Chóšebuz einen hohen Stellenwert.

Es war zu keinem Zeitpunkt die Absicht der Stadt, das Vertrauen der Pächter oder der Garagenvereine zu beeinträchtigen. Die vorgenommenen Veränderungen beruhen nicht auf einer willkürlichen Entscheidung, sondern auf einer notwendigen rechtlichen Neuordnung der Vertrags- und Eigentumsverhältnisse als Maßnahme der Haushaltskonsolidierung. Ziel ist einerseits, die langfristige Sicherung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Stadt Cottbus/Chóšebuz. Andererseits ist es Ziel, die bestehenden Sonderkonstellationen, die ihren Ursprung in den früheren DDR-Regelungen haben, in ein dauerhaft tragfähiges und mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) im Einklang stehendes Vertragsverhältnis zu überführen.

Gerade durch die Umstellung auf Mietverträge wird eine verlässliche Grundlage für die künftige Nutzung geschaffen, die den Pächtern eine klare Rechtsposition bietet. Auf diese Weise sollen Transparenz und Verbindlichkeit gestärkt werden.

Frage 4: Welchen zeitlichen Bestand haben die angebotenen, neuen Mietverträge im Hinblick auf das Ansinnen der Stadt, Garagengrundstücke im Zuge öffentlicher Ausschreibungen zu veräußern (Höchstgebot) aber gleichzeitig die Garagenvereine oder Garageneigentümer vom

Grundstückserwerb auszuschließen (Ablehnungen eingereichter Kaufanträge liegen zwischenzeitlich vor)?

Für alle Garagenstandorte gibt es unterschiedliche planungsrechtliche Perspektiven. Pauschale Aussagen zur künftigen Nutzung aller Garagenstandorte sind daher nicht möglich. Als planungsrechtliche Perspektiven könnten die jetzigen Garagenstandorte als Wohnbaufläche für Mehrgeschossiger, Studentenwohnen oder auch zur Erweiterung der LSP-Fläche eingesetzt werden.

Seitens der Stadt können für den dauerhaften Fortbestand der Mietverträge keine verbindlichen Sicherheiten gegeben werden. Grundsätzlich besteht für die Kommune die Möglichkeit, städtische Grundstücke – und damit auch Garagengrundstücke – zu veräußern. Vor einem solchen Verkauf ist jedoch ein internes Stellungnahmeverfahren innerhalb der Stadtverwaltung durchzuführen, in dem die betroffenen Fachbereiche den Vorgang prüfen und bewerten. Öffentliche Belange werden in diesem Verfahren ebenfalls geprüft und entsprechend abgewogen.

Nach dem derzeitigen Stand sind kurz- oder mittelfristig keine Verkäufe von Garagengrundstücken geplant. Sollte es jedoch zu einem Verkaufsbeschluss kommen, wird dieser im Rahmen der dafür vorgesehenen öffentlichen Bekanntmachung veröffentlicht. Eine Information hierüber erfolgt insbesondere über das Amtsblatt der Stadt Cottbus/Chóšebuz.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Kolter
amtierende Dezernentin für Bauen und Liegenschaften