

Einwohnerfrage: „Veränderung der Eigentumsverhältnisse von Garagen aufgrund der Kündigung der Pachtverträge durch die Stadt Cottbus“

René Kaltschmidt

Cottbus, 02.10.2025

Büro für Stadtverordnetenangelegenheiten
Stadthaus
Erich Kästner Platz 1
03046 Cottbus

Einwohnerfrage: „Veränderung der Eigentumsverhältnisse von Garagen aufgrund der Kündigung der Pachtverträge durch die Stadt Cottbus“

Sehr geehrte Stadtverordnete,

In der Stadtverordnetenversammlung vom 24.9.2025 wurde durch Frau Kolter die Einwohneranfrage EWA-107/25 dankenswerterweise beantwortet. Leider werfen die Ausführungen mehr neue Fragen auf, als Antworten gegeben werden.

Daher möchte ich Fragen zu drei(vier) Themen im Zusammenhang mit der Kündigung der Pachtverträge von Garagengrundstücken stellen, zu denen ich zunächst einleiten möchte, um Kontext herzustellen.

Mir ist bekannt, dass es mir lediglich erlaubt ist, drei Fragen zu stellen, aber vielleicht ist es in Anbetracht der Tragweite der Thematik möglich, auch eine vierte Frage zu beantworten. Wenn nicht, lassen Sie die letzte Frage in der Beantwortung einfach weg, ich würde diese dann für die nächste Stadtverordnetenversammlung erneut einreichen.

Anmerkung: sollten die Stadtverordneten aufgrund der hier gestellten Fragen oder der zugehörigen Antworten Beratungs – oder Handlungsbedarf sehen, so ist anzumerken, dass diese Beratungen oder Handlungen vor dem wirksam werden der Kündigungen am 1.1.2026

Einwohnerfrage: „Veränderung der Eigentumsverhältnisse von Garagen aufgrund der Kündigung der Pachtverträge durch die Stadt Cottbus“

abgeschlossen sein müssen, da sonst der Übergang des Eigentums mit allen Konsequenzen unumkehrbar vollzogen ist.

Enteignung

Frau Kolter führte den ihren Antworten zur Einwohneranfrage EWA-107/25 aus, dass es sich bei der Maßnahme der Stadtverwaltung nicht um eine Enteignung handeln würde, da hier kein hoheitliches Handeln zu Grunde läge. Dies ist formaljuristisch natürlich völlig korrekt, vielmehr handelt es sich hier um einen faktischen Entzug des Eigentums durch die Maßnahme der Stadtverwaltung. Da es im Ergebnis für die betroffenen Bürger jedoch keinen Unterschied gibt (sie verlieren ihr Eigentum) und es sich bei den Betroffenen und den Vertretern in der Stadtverordnetenversammlung in der Regel nicht um Juristen handelt, möchte ich der Einfachheit halber bei dem Begriff „Enteignung“ bleiben – in dem Wissen, dass es natürlich nicht der korrekte Terminus ist.

Zur Frage. Frau Kolter führte aus, dass die Maßnahme „im Zuge der öffentlichen Haushaltsberatungen vorgestellt und in einer begleitenden Präsentation detailliert benannt“ wurde. Ich habe mir die Mühe gemacht und mir die entsprechende Präsentation angeschaut und auch die öffentlich zugänglichen Niederschriften und Mitschnitte der Beratungen im Zeitraum 27.11.2024 bis 29.1.2025 studiert. Hierbei konnte ich weder in der Präsentation, noch in den Beratungen eine auch nur mindeste Detailtiefe finden, die dem Umstand der Enteignung von 3800* Garageneigentümern und damit immerhin einem Vermögenstransfer von insgesamt mindestens 4 - 6 Millionen Euro** von Cottbuser Bürgern zur Stadt Cottbus hin, gerecht wird. In der Präsentation selbst wird auf Seite 35 die entsprechende Konsolidierungsmaßnahme mit dem Titel „Umwandlung von Pachtgaragen in Mietgaragen“ genannt. Das allein ist schon irreführend, denn meines Wissens gibt es in Cottbus keine Pachtgaragen. Es gibt Mietgaragen und es gibt Pachtland, auf dem Bürger eine Eigentumsgarage besitzen. Eine korrekte Bezeichnung hätte vielleicht die Stadtverordneten selbst auf die Idee gebracht, entsprechende Nachforschungen anzustellen. So wird aber der Eindruck erweckt, dass es sich hier lediglich

Einwohnerfrage: „Veränderung der Eigentumsverhältnisse von Garagen aufgrund der Kündigung der Pachtverträge durch die Stadt Cottbus“

um einen formalen Akt handeln würde. Ein Objekt, welches zuvor verpachtet wurde, wird jetzt eben vermietet. Insofern gebietet es sich, dass die Stadtverwaltung die Stadtverordneten über diese Maßnahme vollumfänglich informiert, insbesondere mit einer ganzheitlichen Folgeabschätzung und nicht nur der Benennung der Erhöhung der laufenden Kosten für den Bürger. Der Entzug des Vermögens in einer Höhe von geschätzt jeweils 750-4000 € (je nach Wert der entsprechenden Garage) ist eine erhebliche Folge für den Bürger und darf nicht unbenannt bleiben.

Daher meine erste Frage: Wurden oder wurden nicht, die Stadtverordneten über die Enteignungen und den Zuwachs an Vermögen für die Stadt Cottbus als Folge der Maßnahme in Kenntnis gesetzt und wenn dies erfolgt ist, wann und in welcher Form ist dies geschehen?

* hier gibt es verschiedene Zahlen zwischen 3800 und 5374, im Ausschuss für Bau und Verkehr wurde am 4.12.2024 (ab 1:34:00) diese Zahl genannt, daher beziehe ich mich auf diese

** geschätzt und gerundet für einen durchschnittlichen Wert je Garage zwischen 1000 und 1500 €

Entschädigungen

Frau Kolter führte in ihrer Antwort weiterhin aus, dass zwar die Möglichkeit von Entschädigungen in Betracht gezogen wurde, diese aber lediglich als hypothetisch eingeschätzt wurden. Bis auf Einzelfälle, die es zu prüfen gelten würde. Entsprechend Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) §12(3) können Pächter für das entzogene Eigentum eine Entschädigung verlangen, sofern der Verkehrswert des Grundstücks durch die Bebauung (also durch die Garage) erhöht ist. Davon ist per se auszugehen, da die Stadtverwaltung die Garagen vermieten möchte und mit Mehreinnahmen von jeweils 467.000 € für die nächsten drei Jahre rechnet. Ohne die Bebauung, also ohne die Garagen auf den Grundstücken, könnten diese Einnahmen nicht erzielt werden. Allein daraus ergibt sich ein Mehrwert für die Grundstücke gegenüber dem unbebauten Zustand. Nun führt die Stadtverwaltung in Antwortschreiben auf entsprechende Einreden an, dass es ja wirtschaftlichere Nutzungsmöglichkeiten gäbe. Wenn es diese gibt, wäre die Stadt dann nicht angehalten – insbesondere bei der schwierigen Haushaltssituation – diese besseren

Einwohnerfrage: „Veränderung der Eigentumsverhältnisse von Garagen aufgrund der Kündigung der Pachtverträge durch die Stadt Cottbus“

Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren? Offensichtlich ist das aber nicht geplant. Für einige Garagengrundstücke ist innerhalb der Maßnahmen für den Strukturwandel eine andere Nutzung geplant. Genaue Zeitpunkte stehen hier aber noch nicht fest. In der unbestimmten Übergangszeit soll also mit den entzogenen Garagen auf den Grundstücken schlichtweg Geld verdient werden. Daher sind Entschädigungen aufgrund der Verkehrswerterhöhung nicht nur hypothetisch, sondern außerordentlich realistisch! Dies bestätigt auch der „Verband Deutscher Grundstücksnutzer e.V.“ (VDGN) in einer juristischen Einschätzung nebst entsprechenden Urteilen als Anlage, die dem Oberbürgermeister und auch den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung vorliegen. Der VDGN spricht hier von einer Entschädigungssumme von 2000-3400 € je Garage, bei 3800 Garagen also ein Kostenrisiko für die Stadtkasse von insgesamt 7,2 - 12,92 Millionen Euro zuzüglich eventueller Gerichtskosten. Es wird auch geschrieben, dass das Recht auf Entschädigung nicht verwirkt ist, wenn man selbst im Anschluss auf die Enteignung Mieter seiner ehemaligen Garage wird. Auch wird begründet, dass man innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Übergang des Eigentums an die Stadt, diese Entschädigung fordern kann und dass auch ein Anspruch bestehen kann, wenn die Dauer, in der die Vermietung realisiert wird, nur kurz ist. Bei den geplanten Mehreinnahmen von circa 1,4 Millionen Euro über die nächsten drei Jahre würden also nur 700 unterschwellige wirksame Entschädigungsforderungen ausreichen, diesen Punkt der Haushaltskonsolidierung nichtig zu machen (entsprechend deutlich weniger, wenn man die Gerichtskosten noch einberechnet oder höhere Entschädigungen ansetzt). Würden mehr Entschädigungen zugesprochen werden, würden die Stadtkasse und damit alle Bürger der Stadt Cottbus durch diese Maßnahme sogar eine deutliche Mehrbelastung erfahren. Alles in Allem ein sehr realistisches, und schon bei gering angesetzten Zahlen deutlich nachteiliges Risiko für die Stadt.

Daher meine zweite Frage: Wurden oder wurden nicht, die Stadtverordneten über die möglichen Entschädigungsforderungen (auch wenn diese von der Verwaltung lediglich als hypothetisch angesehen werden) in Kenntnis gesetzt, damit dies in den Beratungen der

Einwohnerfrage: „Veränderung der Eigentumsverhältnisse von Garagen aufgrund der Kündigung der Pachtverträge durch die Stadt Cottbus“

Stadtverordneten diskutiert werden konnte und wenn dies erfolgt ist, wann und in welcher Form ist dies geschehen?

Anforderungen an die Garage

In dem der Kündigung des Pachtvertrags beiliegendem Blatt „Häufig gestellte Fragen (FAQ)“ werden in dem Punkt „Übernimmt die Stadt Cottbus/Chóśebuz die Garage so wie sie derzeit ist?“ Bedingungen für die Rückgabe der Garage aufgestellt. Demnach muss die Garage geräumt und besenrein übergeben werden und ebenfalls muss das Tor der Garage verschließbar sein. Dies wurde mir auch noch einmal sinngemäß von der Verwaltung selbst schriftlich mitgeteilt, nachdem ich bekannt gegeben habe, dass ich die Garage vor dem zurücklassen um mein Eigentum geräumen werde, was auch zum Beispiel die Toranlage einschließt. Die Garage befindet sich bis zum Ablauf des 31.12.2025 in meinem Eigentum und somit kann ich dieses Eigentum nach meiner Auffassung auch anderweitig verwenden oder veräußern. Insofern erschließt sich mir also die rechtliche Grundlage für das Aufstellen dieser Bedingungen nicht. In der Folge wurde mir mit Maßnahmen gedroht, deren Kosten ich entsprechend §280 Abs. 1 BGB zu tragen hätte.

Zunächst einmal kann nach meiner Auffassung nur zurückgegeben werden, was man zuvor von dem entsprechenden Gegenüber, hier also der Stadt Cottbus, auch erhalten hat. Im vorliegenden Fall ist das aber nicht gegeben. Vielfach wurden die Garagen von den heutigen Eigentümern noch mit eigenen Händen erbaut, in anderen Fällen wurde sie von einem Dritten käuflich erworben. In der Folge geschlossene, so genannte, dreiseitige Verträge beziehen sich lediglich auf das Pachtland, nicht auf die Bebauung. Ich schulde der Stadt also keine Garage, sondern lediglich ein bereinigtes Grundstück, wonach §280 Abs. 1 BGB für die Garage selbst keine Anwendung finden kann. Mir ist bekannt, dass die Stadtverwaltung aufgrund ihres Anspruchs auf ein bereinigtes Grundstück den Abriss der Garage verlangen kann. In einem Schreiben vom 10.09.2025 habe ich die Stadtverwaltung um Auskunft gebeten, ob sie dies von mir verlangt. Darauf habe ich bisher (30.09.2025) noch keine Antwort erhalten.

Unbestritten ist, dass wenn man eine Sache übergeben bekommt, diese natürlich wieder in dem Zustand zurückgegeben werden muss, indem man sie erhalten hat. Dieser Anspruch des

Einwohnerfrage: „Veränderung der Eigentumsverhältnisse von Garagen aufgrund der Kündigung der Pachtverträge durch die Stadt Cottbus“

Übergebenden ergibt sich schon aus den normalen Verhaltensweisen im gesellschaftlichen Zusammenleben, aber eben auch nach §280 Abs. 1 BGB. Da hier aber keine Garagen durch die Stadt Cottbus an die Pächter übergeben wurden, sondern lediglich das Grundstück, kann diese weder eine Rückgabe einer Garage verlangen noch einen Anspruch auf Zustand und Ausstattung an die Garage stellen. Die Stadt Cottbus hat also lediglich einen Anspruch auf die Rückgabe des Grundstücks. Überhaupt hat die Stadt gar keinen Anspruch auch eine Garage zu erhalten. Die Garage fällt, wie von Frau Kolter ja auch ausgeführt hat, lediglich aufgrund der Regelungen des Schuldrechts- anpassungsgesetzes in das Eigentum der Stadt, sofern diese zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung des Pachtvertrags eben noch auf dem Grundstück steht. Insofern muss die Stadt nach meiner Auffassung dann eben nehmen, was sie bekommt und in dem Zustand, wie es eben ist - oder auf Übergabe eines bereinigten Grundstücks bestehen, was dem Vorhaben der Vermietung dieser Garagen natürlich konträr gegenüber steht. Abgesehen davon, dass der Zustand natürlich so sein muss, wie es den Pflichten des dann ehemaligen Eigentümers obliegt, den Zustand erhalten zu haben. Als Mindestmaß darf der Zustand also natürlich nicht so schlecht sein, dass das Gebäude einsturzgefährdet ist oder sonst irgendwie eine Gefährdung für Dritte entstehen kann. Einen weiteren Anspruch auf Zustand und Ausstattung der Garage, kann ich nicht erkennen.

Natürlich kann ich den Wunsch der Stadtverwaltung nachvollziehen, mit Übernahme des Eigentums an den Garagen, diese auch in so einem Zustand zu erhalten, dass sie nahtlos vermietet werden können. Es soll schließlich Geld damit verdient werden, um den Haushalt zu entlasten, und nicht erst Geld durch Herstellung eines vermietbaren Zustands verbraucht werden, was den Haushalt zunächst einmal belasten würde. Das kann aber allenfalls nur ein Wunsch sein, kein rechtlicher Anspruch.

Daher meine dritte Frage: Auf welcher rechtlichen Grundlage beruht der Anspruch der Stadt Cottbus, Bedingungen an Zustand und Ausstattung der Garagen zu stellen und wenn es diese nicht gibt, wurden die Stadtverordneten in Kenntnis gesetzt, dass vielleicht eben doch entsprechende Aufwendungen den Haushalt belasten könnten?

Einwohnerfrage: „Veränderung der Eigentumsverhältnisse von Garagen aufgrund der Kündigung der Pachtverträge durch die Stadt Cottbus“

Sozialer Friede

Wie Frau Kolter in ihrer Antwort auf die dritte Frage ausgeführt hat, hat die Gewährleistung von Rechtssicherheit und Rechtsfrieden einen sehr hohen Stellenwert für die Stadt Cottbus. Entsprechend erschließt sich mir das gewählte Verfahren im Umgang mit dieser Thematik nicht. Es wurde nicht, wie im Antrag AT-42/23 der AUB-Freie Wähler/SUB vom 26.10.2023 gefordert, vorab in irgendeiner Form eine Information an die Pächter herausgegeben. Man hätte dann gemeinsam und auf Augenhöhe nach entsprechenden Lösungen suchen können. Vielmehr wurde ein Kündigungsschreiben mit sehr kurzer Frist zur Entscheidung und unter Aufbau von massiven Druck (siehe Punkt 7 der beigelegten FAQ) an die Pächter verschickt. Ich habe das Kündigungsschreiben am 6.6.2025 erhalten und die darin enthaltene Frist, um sich für oder gegen einen anschließenden Mietvertrag zu entscheiden, wurde bis zum 17.6.2025 gesetzt. Tatsächlich also eine Frist von 11 Tagen. Der Mietvertrag selbst wurde in einer Ausfertigung beigelegt, die man ruhigen Gewissens nicht unterzeichnen kann. In der nachfolgenden Korrespondenz (mit einer Antwortzeit von knapp zwei Monaten) wurde auf meine Einrede entsprechend in einigen Passagen nachgebessert, die zuvor nach meiner nichtjuristischen Einschätzung nah an der Grenze der Sittenwidrigkeit sind oder diese sogar vielleicht überschreiten. Entsprechend des Wortlauts wurde diese Anpassung auch scheinbar nur mir angeboten und nicht allen Eigentümern. Das sind zum Beispiel Vermieterpflichten zur Verkehrssicherung, die dem Mieter auferlegt werden sollten oder auch eine Haftung für Schäden am Gebäude selbst (auch nicht schuldhaft z.B. durch Einbruch durch Vandalismus), der Umgang mit, zum Zeitpunkt der Übernahme der Garage durch die Stadt bereits vorhandenen, elektrischen Anlagen (die dann automatisch zur Mietsache gehören) und der Durchführung von polizeilichen Kontrollen durch die Stadt Cottbus ohne dass hier Gründe für solche Kontrollen aufgeführt sind - also auch ohne konkreten Anlass. Darüber hinaus ist die Kündigungsfrist für diesen Mietvertrag so kurz gehalten (nicht ohne Kalkül, wie ich aus den Mitschnitten der Beratungen entnehmen konnte) und auch ohne irgendeine zeitliche Bindung an den Mietzins, mit dem Wissen, dass eine Mieterhöhung für die Garagen ja bereits geplant und im Haushalt ab 2026 berücksichtigt ist.

Einwohnerfrage: „Veränderung der Eigentumsverhältnisse von Garagen aufgrund der Kündigung der Pachtverträge durch die Stadt Cottbus“

Alles in Allem also eine Verfahrensweise, die der Gewährleistung von Rechtssicherheit und Rechtsfrieden und am Ende dem sozialen Frieden in der Stadt eher nicht zuträglich ist. Einige Betroffene ziehen hier Parallelen zu den Enteignungen, wie sie zu DDR Zeiten vorgenommen wurden und wenige stellen sogar Parallelen zur NS Zeit her. Diese Ansichten teile ich ausdrücklich nicht, das möchte ich betonen, es zeigt aber wie es durch diese Maßnahme eben um den sozialen Frieden in der Stadt Cottbus bestellt ist. Es gilt vielleicht auch zu bedenken, dass 3800 Garageneigentümer ca. 16 %* der Wähler aus dem Innenstadtbereich der Stadt Cottbus ausmachen.

Daher meine letzte Frage: Wie hat die Verwaltung vor, die genannten rechtlichen und sozialen Unsicherheiten zu beseitigen und das Vertrauen in die Verwaltung der Stadt Cottbus wiederherzustellen?

* Entsprechend der Daten der Wahl zur letzten Stadtverordnetenversammlung 2024

(<https://cottbus.de/verwaltung/gb-3/dz-3-1/fb-33-buergerservice/wahlen/ergebnisse-der-europa-undkommunalwahlen-am-09-06-2024/>) Unter Berücksichtigung, dass die meisten Eigentümer einer Garage auf städtischen Grund eher aus dem innerstädtischen Bereich kommen und weniger aus dem dörflichen Umfeld und unterstellt, dass diese auch tatsächlich ihr Wahlrecht ausüben, also nicht zur Gruppe der Wahlberechtigten gehören, sondern zur Gruppe der Wähler.

Für die Beantwortung meiner Fragen bedanke ich mich vielmals!

Mit freundlichen Grüßen,

René Kaltschmidt