



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER
WUŠY ŠOLTA

Herr
René Kaltschmidt
Schillerstraße 64
03046 Cottbus

**DEZERNAT BAUEN
UND LIEGENSCHAFTEN**

20. Oktober 2025

Fachbereich Immobilien

Ansprechpartner/-in
Boris Wiese

Besucheradresse:
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

T +49 355 6122980
F +49 355 612132980
boris.wiese@cottbus.de

www.cottbus.de

Konto der Stadtkasse
Sparkasse Spree-Neiße
IBAN:
DE06 1805 0000 3302 0000 21
BIC: WELADED1CBN



Einwohneranfrage vom 02.10.2025 zur Veränderung der Eigentumsverhältnisse von Garagen aufgrund der Kündigung der Pachtverträge zum 31.12.2025
- EWA-116/25 -

Sehr geehrter Herr Kaltschmidt,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 02. Oktober 2025 und Ihr Interesse an der Thematik der Kündigung der Pachtverträge von Garagengrundstücken sowie den sich daraus ergebenden Eigentumsänderungen. Wir beantworten Ihre Fragen hiermit gern wie folgt:

Frage 1: Wurden oder wurden nicht die Stadtverordneten über die Entignungen und den Zuwachs an Vermögen für die Stadt Cottbus/Chóšebuz als Folge der Maßnahme in Kenntnis gesetzt, und wenn dies erfolgt ist, wann und in welcher Form ist dies geschehen?

Bereits in der Stadtverordnetenversammlung vom 20.11.2024 wurde die „Umwandlung von Pacht- in Mietgaragen“ vom Geschäftsbereichsleiter für Wirtschaftsentwicklung, Finanzmanagement und Soziales - Herrn Dr. Niggemann - als Konsolidierungsmaßnahme für den Haushalt 2025 vorgestellt (nachzusehen im Live-Stream ab 1:16:29). Im Ausschuss für Bau und Verkehr wurde die Maßnahme sodann am 04.12.2024 inhaltlich von der Fachbereichsleiterin Immobilien - Frau Kolter - vorgestellt (nachzusehen im Live-Stream 1:34:00 bis 1:36:50), wobei sie auch eine diesbezügliche Frage des Stadtverordneten Herrn Kaps ausführlich beantwortete.

Außerdem konnten sich die Stadtverordneten über regionale Presseveröffentlichungen informieren. So berichtete die Lausitzer Rundschau am 22.05.2025 online und in ihrer Zeitungsausgabe am 24.05.2025 (Seite 21) ausführlich über das Vorhaben der Stadtverwaltung. Ferner berichtete auch Lausitz Radio am 22.05.2025 über die bevorstehenden Kündigungen.

Im Artikel der Lausitzer Rundschau vom 22.05.2025 bzw. 24.05.2025 wurden auch die rechtlichen Konsequenzen der ausgesprochenen Kündigungen detailliert vorgestellt.

Für die Stadtverordneten gab es daher unserer Meinung nach ausreichend Gelegenheit, sich über die Thematik zu informieren.

Frage 2: Wurden oder wurden nicht, die Stadtverordneten über die möglichen Entschädigungszahlungen (auch wenn diese von der Verwaltung lediglich als hypothetisch angesehen werden) in Kenntnis gesetzt, damit dies in den Beratungen der Stadtverordneten diskutiert werden konnte und wenn dies erfolgt ist, wann und in welcher Form ist dies geschehen?

Die Sicht der Stadt Cottbus/Chósebus und des Immobilienamtes zur Frage von Entschädigungsforderungen geht dahin, dass solche Forderungen allenfalls in Einzelfällen denkbar sind. Garagen haben nach bewertungsrechtlichen Kriterien eine normative Nutzungsdauer von 40-50 Jahren (vgl. Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005, S. 294). Diese Nutzungsdauer ist für die meisten Garagenstandorte in Cottbus seit langem abgelaufen.

Soweit in der Rechtsprechung Entschädigungsansprüche für Garagenbauwerke zugesprochen wurden – z.B. im Urteil des Landgerichts Gera vom 20.06.2014 (Az. I S 354/11) und ihm folgend der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 24.06.2015 (Az. XII ZR 72/14) –, ist zunächst zu berücksichtigen, dass in diesen Entscheidungen eine Entschädigung nur dem Grunde nach zugesprochen wurde (dass in ihnen also eine bestimmte Entschädigungshöhe nicht genannt wurde). Außerdem liegt das Datum dieser Entscheidungen zwischenzeitlich über 10 Jahre zurück. Es ist fraglich, ob das Landgericht Gera bzw. der BGH über die Entschädigung von Garagen im Jahr 2025 noch genauso entscheiden würden, wie sie es in den zitierten Entscheidungen getan haben.

Aufgrund des Zeitablaufs und auch aufgrund der rechtlich unscharfen Formulierung der in § 12 Absatz 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) getroffenen Entschädigungsregelung geht die Stadt Cottbus/Chósebus davon aus, dass es allenfalls in Einzelfällen zur Zahlung einer Entschädigung gemäß § 12 Absätze 1 und 3 SchuldRAnpG für die zum 31.12.2025 gekündigten Garagen kommen wird. Die Zahlung von Entschädigungsleistungen bildete bei der Kündigung der Garagen nur einen untergeordneten Aspekt, so dass sich eine ausführliche Auseinandersetzung über das Thema eventueller Entschädigungsleistungen für die gekündigten Garagen für die Stadt Cottbus/Chósebus erübrigte und demnach auch die Einbindung der Stadtverordneten.

Frage 3: Auf welcher rechtlichen Grundlage beruht der Anspruch der Stadt Cottbus/Chósebus, Bedingungen an Zustand und Ausstattung der Garagen zu stellen und wenn es diese nicht gibt, wurde die Stadtverordneten in Kenntnis gesetzt, dass vielleicht eben doch entsprechende Aufwendungen den Haushalt belasten könnten?

Die Stadt Cottbus/Chósebus hat gegenüber den gekündigten Pächtern den Anspruch, dass diese sich vertragsgemäß verhalten. Die entsprechenden Ansprüche ergeben sich aus den §§ 6 Absatz 1 und 12 Absatz 4 SchuldRAnpG sowie den §§ 258 und 280 Absatz 1 BGB. Nach diesen Vorschriften haben die gekündigten Garagenpächter die Wahl: Sie können der Stadt Cottbus/Chósebus die von ihnen genutzte Garage am Ende der Pachtzeit entweder so übergeben wie sie ist oder sie können die Garage auch „mitnehmen“, das heißt, sie können die von ihnen (oder ihren Rechtsvorgängern) errichtete Garage zurückbauen („abreißen“). Wenn sie die Garage abreißen, dann haben sie das von ihnen für die Garagenbaulichkeit genutzte Grundstück aber auf ihre Kosten „in den vorigen Stand zu setzen“ (vgl. § 258 Satz 1 BGB). Dies bedeutet, dass die Wegnahme so durchzuführen ist, dass

- keine Beschädigung an den angrenzenden Garagen entsteht,
- die Standsicherheit und Statik der verbleibenden Bauwerke erhalten bleibt, und
- sämtliche Bauteile, Fundamente, Bauschutt und sonstige Anlagenteile vollständig entfernt werden.

Sollten im Falle des Rückbaus durch unsachgemäße Ausführung oder unzureichende Sicherung der angrenzenden Garagen aber weitere bauliche Maßnahmen durch die Stadt Cottbus/Chósebus erforderlich werden, wird die Stadt Cottbus/Chósebus den Garagennutzern die dafür entstehenden Kosten auf Grundlage des § 280 Abs. 1 BGB in Rechnung stellen.

Wenn die Garagennutzer von der Option Gebrauch machen, das Garagengebäude der Stadt Cottbus/Chósebus zu übergeben, so muss sich das Garagengebäude in gebrauchsfähigem Zustand befinden. Dieser Anspruch ergibt sich aus dem zwischen der Stadt Cottbus/Chósebus und den einzelnen Nutzern bestehenden Pachtverhältnis und auch aus dem besonderen, sich aus den Vorschriften des Einigungsvertrages und des Schuldrechtsanpassungsgesetzes ergebenden Schuldverhältnis und den daraus resultierenden vertraglichen Pflichten. Es liegt auf der Hand, dass es rechtlich nicht zulässig sein kann, wenn ein Vertragspartner (der Nutzer) dem anderen Vertragspartner (der Stadt Cottbus/Chósebus als Grundstückseigentümerin) ein nicht nutzbares, dem Verfall und Vandalismus preisgegebenes Gebäude überlässt.

In der Praxis waren die durchgeführten Übergabetermine diesbezüglich auch unproblematisch: Die Verwaltung bringt bei Bedarf eine begrenzte Anzahl an Vorhängeschlösser mit, damit das Garagentor grundsätzlich verschließbar ist. Nur so kann verhindert werden, dass leerstehende oder ungesicherte Garagen von Unbefugten betreten, als Müllablage missbraucht oder für Straftaten (z. B. Brandstiftung oder Sachbeschädigung) genutzt werden. Sollte die Stadt Cottbus/Chósebus aber bei einer Garagenübergabe feststellen, dass diese nicht mehr nutzbar ist, wird sie auf den Abriss der baulichen Anlage bestehen und hierfür eine angemessene Frist setzen.

Kommt der Eigentümer dieser Aufforderung nicht nach, wird die Stadt den Abriss der Garage selbst durchführen und die dafür aufgewendeten Kosten dem bisherigen Garageneigentümer in Rechnung stellen.

Frage 4: Wie hat die Verwaltung vor, die genannten rechtlichen und sozialen Unsicherheiten zu beseitigen und das Vertrauen in die Verwaltung der Stadt Cottbus/Chósebus wiederherzustellen?

Die Verwaltung der Stadt Cottbus/Chósebus kann nachvollziehen, dass die Thematik der Kündigung der Pachtgaragen eine große emotionale Bedeutung für viele Cottbuser Bürgerinnen und Bürger hat und dass die nunmehr mit der Umwandlung der Garagen in Mietgaragen einhergehenden Veränderungen zum Teil als belastend empfunden werden.

Der Stadt Cottbus/Chósebus ist es in diesem Zusammenhang aber wichtig, auf Folgendes hinzuweisen: Die in Rede stehende Umwandlung von Eigentumsgaragen in Mietgaragen basiert auf den Vorschriften des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsverhältnisse an bebauten Grundstücken, die vor dem 3. Oktober 1990 aufgrund von Nutzungsverträgen nach dem Zivilgesetzbuch der DDR überlassen wurden. Das SchuldRAnpG sieht keine zwingende Verpflichtung für eine bestimmte Maßnahme vor, aber es ermöglicht dem Grundstückseigentümer - hier also der Stadt Cottbus/Chósebus - die bestehenden Pachtverhältnisse an das bundesrepublikanische Recht anzupassen und sie damit in ein zeitgemäßes Vertragsverhältnis zu überführen. Dieser Prozess soll jetzt eingeleitet und abgeschlossen werden.

Die Stadtverwaltung legt Wert darauf, dass sie über den gesamten Umwandlungsprozess hinweg individuelle Gespräche mit betroffenen Bürgerinnen und Bürgern anbietet sowie auch allen anderen Interessenvertretern der Thematik für Gespräche zur Verfügung steht. Eine Vielzahl von Gesprächen hat bereits stattgefunden. Die Verwaltung steht fortlaufend für persönliche Gespräche zur Verfügung, um offene Fragen zu klären und, soweit rechtlich möglich, einvernehmliche Lösungen in spezifischen Sondersituationen zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Kolter
amtierende Dezernentin für Bauen und Liegenschaften