



„Schrödingers Eigentum“

Warum „Deins“ nicht „Deins“ ist

René Kaltschmidt, Sprecher BI „Cottbuser Garagen“



Fahrplan

1. Ausgangslage
2. „Die Wende“
3. Schuldrechtsanpassungsgesetz
4. Was ist jetzt geschehen?
5. Wie ist der Stand?
6. Fazit



Die Ausgangslage

- In der DDR konnten Bürger auf volkseigenem Grund und Boden gegen Ende der 1970er Jahre Garagen errichten
- Das Land wurde gepachtet, die Garage gehörte dem Bürger (selbstständiges Gebäudeeigentum nach §295 (2) ZGB)
- Es wurden 1000e Garagen in der ehem. DDR auf diese Weise unter teils schwierigsten Bedingungen errichtet



Dann kam „Die Wende“

- Das BGB der BRD kennt die Ausnahme für selbstständiges Gebäudeeigentum nach §295 (2) ZGB d. DDR) nicht
- Übergangslösung durch EGBGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch)
- Klare Regelungen durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchRAnpG) seit 1994



Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchRAnpG)

→ Allgemein

- Regelt seit 1994 die Rechtsverhältnisse an Grundstücken auf dem Gebiet der ehem. DDR, die über einen Vertrag zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung (nicht in Kleingartenanlagen), Erholung oder Freizeitgestaltung oder zur Errichtung von Garagen [...] überlassen worden sind. (§1 (1) Nr. 1)
- → Pachtvertrag
- → „Dreiseitiger Vertrag“ nach Empfehlung des Bundesministeriums für Justiz



Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchRAnpG)

→ Fristen (Garagen)

- Totale Kündigungsschutzfrist bis 31.12.1999 und wenn der Nutzer bis 3.10.1990 bereits 60 Jahre alt war
- Kündigungsschutzfrist bis 31.12.2005, bei besonderen Ausnahmen erlaubt
- Kündigungsschutzfrist bis 31.12.2015, bei Ausnahmen erlaubt
- Entschädigung nach Zeitwert bis 31.12.2022 (7 Jahre nach Kündigungsschutzfristen)



Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchRAnpG)

→ Beendigung des Vertrages

- Nach Ende der Kündigungsschutzfristen kann der Grundstückseigentümer (Stadt) den Pachtvertrag kündigen
- → Bauwerk geht in das Eigentum des Grundstückseigentümers über (§ 11 (1))
- → Entschädigung nach Zeitwert bei Kündigung bis 31.12.2022 (§ 12 (2))
- Kündigung danach → Entschädigung nur bei Verkehrswerterhöhung des Grundstücks (§ 12 (3))



Was ist jetzt geschehen?

- Stadt braucht Geld!
- → Idee: Pachtverträge für Garagengrundstücke kündigen + Garagen aneignen + Garagen vermieten = 467.000 €/Jahr Einnahmen
- → Idee in den Haushaltsentwurf 2025ff integriert: „Umwandlung von Pachtgaragen in Mietgaragen“ (Seite 35)
- → und gleich noch Mieterhöhungen ab 2026



7. AUSGEWÄHLTE KONSOLIDIERUNGSMAßNAHMEN (3/6)

in TEUR

Konsolidierungsmaßnahme	2025	2026	2027	2028	Bemerkung/ Folgen
Globale Minderausgaben/ Mehreinnahmen					
Effektiver Einsatz des sonstigen Schulpersonals	600	600	600	600	Bildung von "Multiprofessionalen Teams"
Erhöhung Verwaltungsgebühren Negativatteste (Verzicht Vorkaufsrecht Stadt)	-	22	22	22	Erhöhung von 59 € auf 130€ pro Attest
Umwandlung von Pachtgaragen in Mietgaragen	-	467	467	467	Durchschnittlich 30 – 200 € mehr pro Jahr in Abhängigkeit der Kategorie Enteignung der Bürger? Entschädigungen?
Erhöhung Mietverträge Garagen	-	94	94	94	Wertgutachten erforderlich, Mietvertrags-Änderungen, Sonderkündigungsgefahr
Vermietung Parkplätze an Schulen	-	143	143	143	Kosten für Beschilderung, Anschreiben, Verträge, Kontrolle
Einstellung Erstwohnsitzmodell	-	50	50	50	Aufhebung Satzung / STVV-Beschluss erforderlich





Was ist jetzt geschehen?

- → Haushaltsentwurf 2025ff Ende 2024 in der StVV unter falschen Tatsachen (Pachtgaragen gibt es nicht, erweckt aber den Eindruck, die Garagen gehören der Stadt bereits) vorgestellt
- → Tatsache des Entzugs des Eigentums verschleiert
- → Möglichkeit von Entschädigungen zu Lasten des Haushalts verschwiegen
- → Haushalt am 29.1.2025 durch die StVV beschlossen



Was ist jetzt geschehen?

- → Stadt kündigt mit Datum 3.6.2025 rund 3800 Pachtverträge für Garagengrundstücke und bietet Mietverträge an
- → Missachtung StVV Beschluss AT-42-44/23 (Nutzer min. 18 Monate zuvor schriftlich in Kenntnis setzen)
- Verlangt Entscheidung, ob die Garage dann weiter gemietet werden möchte, oder nicht, innerhalb von nicht einmal 14 Tagen (Nötigung)



Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Die Stadt Cottbus **wird Nutzer** von Garagen in kommunalem Eigentum rechtzeitig, das heißt spätestens 18 Monate vor einer beabsichtigten Kündigung des Pacht- / Mietverhältnisses, über das Ansinnen der Kündigung schriftlich in Kenntnis setzen.

Der Antrag ist mehrheitlich mit Ergänzung angenommen.

Nein 8 Enthaltung 13

Beschlusnummer: AT-42-44/23

Entscheidung beschlossen

Antrags-Nr.	Sachverhalt	Beschluss-Nr.
AT-42/23	Umgang mit Garagen verbindlich und fair regeln	AT-42-44/23
I-037-44/23	Antragsteller: Fraktion AUB - Freie Wähler/SUB mehrheitlich angenommen	

Cottbus/Chóšebuz, 22.12.2023



Was passiert, wenn ich den neuen Mietvertrag nicht rechtzeitig zurücksende?

In diesem Fall gehen wir davon aus, dass kein Interesse an einer Fortsetzung der Nutzung besteht.
Die Kündigung bleibt bestehen und die Garage ist dann **zum 31.12.2025 zu räumen**.

Kündigung zum 31.12.2025 und Angebot Mietvertrag

Garagenkomplex:

Kassenzeichen:

Sehr geehrter Herr

Sie sind Pächter/in einer Garage im o. g. Garagenkomplex.

Im Schuldrechtsanpassungsgesetz **wurde** seit dem 01.01.1995 das Gebäudeeigentum an Garagen auf fremden Boden aufrechterhalten. Am 03.10.2022 sind jedoch alle Bestandschutzregelungen abgelaufen.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht getrennte Eigentumsverhältnisse von Grundstück und Gebäuden nicht vor. Gemäß § 94 BGB gehört zu einem Grundstück auch das darauf befindliche Gebäude. In Folge dessen geht die Garage zum Vertragsende in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

Diese Änderung der Eigentumsverhältnisse wird gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2025 zum 01.01.2026 umgesetzt.

Siehe Haushaltsentwurf 2025ff

Aus vorgenannten Gründen kündigen wir den mit Ihnen bestehenden Pachtvertrag fristgerecht zum **31.12.2025**.

Hinsichtlich des weiteren Werdeganges bieten wir Ihnen drei Wahlmöglichkeiten. Bitte kreuzen Sie auf dem Beiblatt **eine** Option an, die Sie ab **01.01.2026** praktizieren möchten und senden Sie das **Beiblatt bis zum 17.06.2025** zurück.

DEZERNAT II.1 BAUEN
UND LIEGENSCHAFTEN

3. Juni 2025

Fachbereich Immobilien

Ansprechpartner/-in

E-Mail:

garage.immobilienam@cottbus.de

Telefon: 0355/

Fr. Gabbert-Harder - 612 2951

Hr. Krause - 612 2359

Fr. Gniel - 612 2982

Fr. Bucher - 612 2986

Fr. Langer - 612 2958

Hr. Kaps - 612 2952

Besucheradresse:

Karl-Marx-Straße 67

03044 Cottbus

Zimmer: 3.065 / 3.067 – 3.071

Sprechzeiten:

Di: 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Do: 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr

www.cottbus.de

Konto der Stadtkasse

Sparkasse Spree-Neiße

IBAN:

DE06 1805 0000 3302 0000 21

BIC: WELADED1CBN



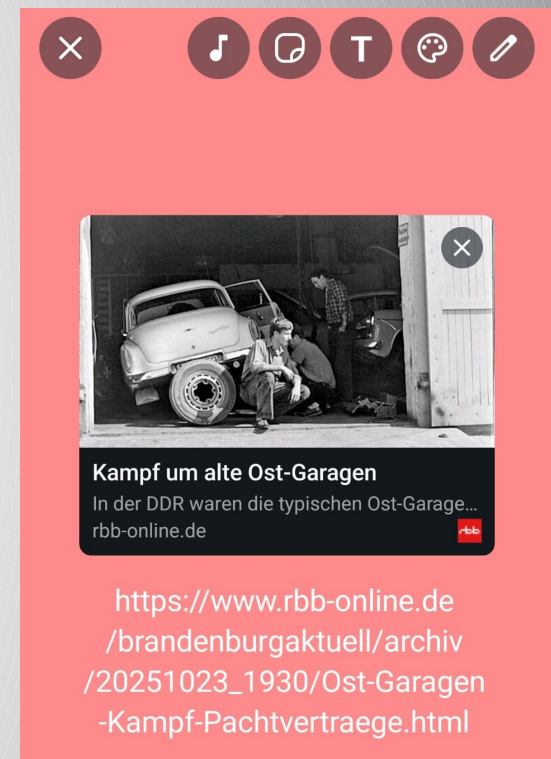
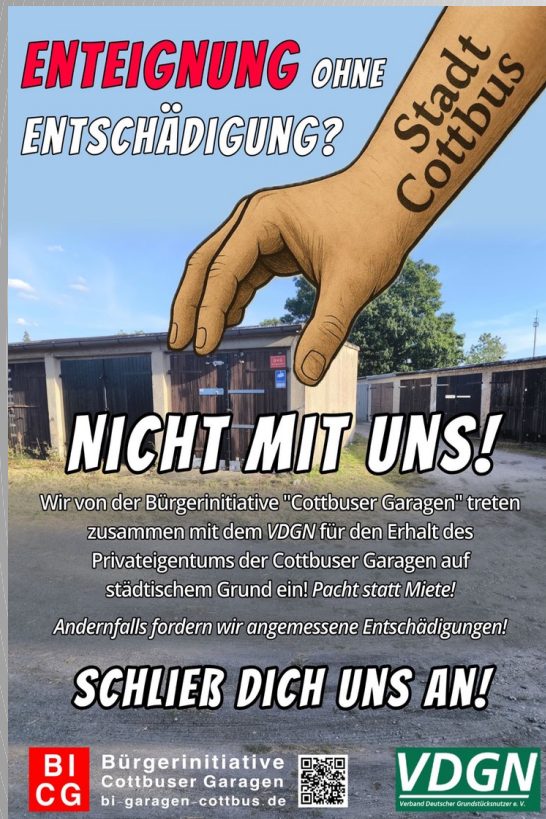


Was ist jetzt geschehen?

- → Gründung der BI „Cottbuser Garagen“
- → Kontakt / Mitgliedschaften zum „Verband Deutscher Grundstücksnutzer e.V.“ (VDGN) → einzigartige Unterstützung
- → Mobilmachung der Eigentümer → Versammlungen, Internetseite, Plakataktion
- → Widersprüche, Petition, Einwohneranfragen mit absurden und respektlosen Antworten, Gesprächsrunden mit der Verwaltung



Was ist jetzt geschehen?





Wie ist der Stand?

- → Die Stadt hält an den Kündigungen der Pachtverträge für unsere Garagengrundstücke fest und schätzt das Risiko von Entschädigungen nur „hypothetisch“ oder als „Einzelfälle“ ein
- → Übergang des Eigentums unserer Garagen an die Stadt
- → wir kämpfen weiter: Antrag der Afd zur Rücknahme der Kündigungen steht noch zur Abstimmung aus
- → Prüfung der Rechtswidrigkeit der Kündigungen wegen Verstoß gegen den StVV Beschluss AT-42-44/23



Wie ist der Stand?

- → Parallel: Vorbereitung von 3 Musterklagen, finanziert durch den VDGN!!!
- Es gibt auch kleine Erfolge:
 - keine Mieterhöhungen für die nächsten 5 Jahre
 - mögliches Zahlungsmoratorium bis zur Klärung der Rechtsfolgen des Verstoßes gegen den StVV Beschluss AT-42-44/23
 - Überarbeitete Mietverträge



Fazit

- → Die Stadtverwaltung bleibt stur, ignorant und respektlos
- → Wir halten am Erhalt unseres Eigentums fest – noch ist nichts verloren!
- → Wir bereiten Entschädigungsklagen vor und rufen dazu auf, sich uns anzuschließen!



Vielen Dank!

Gibt es Fragen?