

Juristische Einschätzung zur Situation von Eigentumsgaragen auf kommunalem Grund und Boden in Cottbus, insbesondere Kündigung und Entschädigungsanspruch

27.08.2025

Vorbemerkung

Der Verband Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN) ist ein bundesweiter Dachverband von mehr als 400 Vereinen der Nutzer von Eigenheimen, Eigentumswohnungen, Erholungsgrundstücken und Kleingärten sowie von Garagen. Er vertritt die Interessen seiner mehr als 100.000 Mitglieder gegenüber der Politik und berät und unterstützt sie bei Fragen rund um das Gebäudeeigentum einschließlich des Verbraucherschutzes.

In den vergangenen Wochen ist eine Reihe von Garagengemeinschaften mit mittlerweile über 1000 Mitgliedern dem Verband Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN) beigetreten. Dazu gehören unter anderem Garagenvereine in der Dahlitzer-, in der Poznaner- und in der Jänschwalder Straße. Angesichts der seitens der Stadt ergangenen Kündigungen der Pachtgrundstücke zum Ablauf des Jahres 2025 haben deren Vorstände den VDGN um eine juristische Prüfung gebeten.

Eigentumsverhältnisse in den Garagenkomplexen

Für den Großteil der Garagengrundstücke besteht nach aktuellem Informationsstand des VDGN noch ein DDR-Vertragsverhältnis über die Pacht eines stadteigenen Grundstücks, auf dem eine Eigentumsgarage steht. Dabei handelt es sich um Nutzer, die noch einen alten DDR-Vertrag aus der Zeit vor dem 3. Oktober 1990 haben, oder um Nutzer, die mit vertraglicher Zustimmung der Stadt (als Grundstückseigentümer) die Garage nach dem 3. Oktober 1990 gekauft haben und in das bestehende DDR-Pachtvertragsverhältnis des Verkäufers eingetreten sind. Die zu diesem Zweck abgeschlossenen dreiseitigen Vereinbarungen sind eindeutig als Zusatzvereinbarungen zu den DDR-Verträgen gekennzeichnet. (siehe Anlage 1) Damit wurde der Fortbestand des DDR-Vertragsverhältnisses gesichert. Die dreiseitigen Vereinbarungen entsprechen voll und ganz der vom Bundesjustizministerium gegebenen Empfehlung für einen rechtssicheren Verkauf von Eigentumsgaragen auf fremden Grund und Boden. Es besteht also nach wie vor eine Trennung von Gebäude- und Grundeigentum sowie eine Situation im Anwendungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG). Davon geht offensichtlich auch die Stadtverwaltung Cottbus aus. Entsprechend informierte sie die Stadtverordneten am 23. Januar 2023 darüber, dass sich auf städtischen Grundstücken 4.168 Pachtgaragen (gemeint sind offensichtlich Eigentumsgaragen) und 507 Mietgaragen (Garagengebäude, die bereits Eigentum der Stadt sind und von dieser vermietet werden) befinden (siehe Anlage 2).

Zum Anwendungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes:

In § 1 SchuldRAnpG heißt es: „Dieses Gesetz regelt Rechtsverhältnisse an Grundstücken in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Beitrittsgebiet), die aufgrund eines Vertrages zum Zwecke der

kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung oder zur Errichtung von Garagen oder anderen persönlichen, jedoch nicht Wohnzwecken dienenden Bauwerken überlassen ... worden sind.“

Das heißt, dort wo noch das DDR-Vertragsverhältnis besteht bzw. nach dem 3. Oktober 1990 eine obenstehend erläuterte Dreiseitige Zusatzvereinbarung unterschrieben wurde, ist weiterhin das Schuldrechtsanpassungsgesetz in Anwendung.

Relevante Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

Laut Schuldrechtsanpassungsgesetz § 11 Absatz 1 kann das Eigentum an Baulichkeiten auf fremdem Grund und Boden auch nach bundesdeutschem Recht weiterbestehen, und zwar so lange, bis das DDR-Vertragsverhältnis beendet wird. Erst mit dieser Beendigung geht das bauliche Eigentum an den Grundstückseigentümer über. So wird es von der Stadt Cottbus jetzt angestrebt.

Möglichkeit der Kündigung

Nach § 23 SchuldRAnpG ist es schon seit Jahren grundsätzlich möglich, dass der Grundstückseigentümer den Pachtvertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigt. Eine im SchuldRAnpG verankerte Kündigungsschutzfrist ist auf der Grundlage eines Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts (1 BvR 995795) speziell für Garagengrundstücke vorzeitig zum 31. Dezember 1999 ausgelaufen. In dieser Sache gibt es also seit nunmehr fast 26 Jahren keinen neuen Stand und auch keine Änderung.

Keine gesetzliche Pflicht zur Kündigung der DDR-Vertragsverhältnisse

Wenn jedoch in den Erklärungen der Stadt und in den entsprechenden Kündigungsschreiben suggeriert wird, dass eine Kündigung zwangsläufig geschehen müsse, weil das Schuldrechtsanpassungsgesetz jetzt ausgelaufen sei und getrennte Eigentumsverhältnisse von Grundstück und Gebäuden nun nicht mehr möglich wären, so ist das falsch.

Es gibt nach wie vor keinerlei gesetzliche Verpflichtung für die Stadt, die aus DDR-Zeit stammenden Vertragsverhältnisse über Garagengrundstücke jetzt zu beenden. Das ist eine rein politische Entscheidung, die die Stadt als solche auch gegenüber ihren Einwohnern zu vertreten hat. Da das Schuldrechtsanpassungsgesetz weiterhin die Möglichkeit von selbstständigem Gebäudeeigentum auf fremdem Grund und Boden einräumt, könnte alles so weiterlaufen wie bisher. Und viele Städte praktizieren das auch so. Es gibt für das Schuldrechtsanpassungsgesetz kein Ablaufdatum. Es gilt weiterhin, solange der Deutsche Bundestag als Gesetzgeber nichts Anderes beschließt. Keinesfalls sind alle Regelungen des Gesetzes ausgelaufen, wie von der Stadt suggeriert wird.

Entschädigungsanspruch der Garageneigentümer bei Eigentumsübergang

Kündigt die Stadt Cottbus die DDR-Vertragsverhältnisse für Garagengrundstücke auf, gehen die Garagenbauwerke nach § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG auf die Stadt als Grundstückseigentümer über. Davon geht die Stadt auch aus, wie aus ihrer Mitteilung vom 21. Mai 2025 sowie den Kündigungsschreiben hervorgeht. Demnach will die Stadt künftig nicht mehr nur die Garagengrundstücke, sondern auch alle Garagen vermieten (**siehe Anlage 2**). Das heißt im Umkehrschluss, dass es für die Standorte zumindest keine kurz- oder auch langfristigen Bebauungspläne gibt.

Bei der Darstellung der rechtlichen Situation hat die Stadt den Eindruck erweckt, dass in Folge dieses Eigentumsübergangs grundsätzlich keine Entschädigungsansprüche seitens der bisherigen Garageneigentümer bestehen (**siehe Anlage 2**). Das ist falsch.

Richtig ist zwar, dass mittlerweile auch der im SchuldRAnpG begründete Investitionsschutz ausgelaufen ist. Das ist nach § 12 Abs. 2 SchuldRAnG, sieben Jahre nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist der Fall und somit bereits mit Ablauf des Jahres 2006 eingetreten. Auch in dieser Sache gibt es also keinen neuen Stand und auch keine Änderung, und das seit nunmehr fast 19 Jahren.

Ablauf der Investitionsschutzfrist bedeutet laut § 12 Abs., 2 SchuldRAnG aber nur, dass es bei Kündigung des Vertragsverhältnisses durch den Grundstückseigentümer für die enteigneten Garagennutzer keine Entschädigung nach dem Zeitwert des Bauwerkes mehr gibt.

Weiterhin in Anwendung kommen jedoch § 12 Abs. 1 und 3. In § 1 Abs. 1 SchuldRAnpG heißt es: „Der Grundstückseigentümer hat dem Nutzer nach Beendigung des Vertragsverhältnisses eine Entschädigung für ein entsprechend den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik errichtetes Bauwerk nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zu leisten.“ Bei dieser Regelung handelt es um eine zwingende Rechtsfolge. **Die Höhe der Entschädigung ergibt sich dann aus § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG nach der Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe.** Nach ständiger und höchstgerichtlicher Rechtsprechung ist in diesen Fällen nicht der reine Wert des Gebäudes zu ermitteln, sondern nach der geplanten künftigen Nutzung das Ertragswertverfahren anzuwenden (vgl. **Anlage 3**: Bundesgerichtshof, Urteil vom 24.06.2015, XII ZR 72/14).

Beim Ertragswertverfahren spielen die zu erwartenden künftigen Erträge und die wahrscheinliche Nutzungsdauer eine entscheidende Rolle zur Ermittlung einer angemessenen Entschädigung. In der vorliegenden Rechtsprechung wurden hierzu bei einer weiteren Vermietung der Garagen Entschädigungen von 2.000 bis 3.400 Euro zugesprochen, selbst wenn diese Nutzung gegebenenfalls nur noch wenige Jahre andauern würde (BGH, siehe oben.; Amtsgericht Stolberg vom 10.07.2013, LG Gera vom 17.05.2017, 1 S 263/16, **siehe Anlage 3**). Der Entschädigungsanspruch nach Verkehrswerterhöhung des Grundstücks besteht auch, wenn die Garage nach Eigentumsübergang an deren ehemaligen Eigentümer vermietet wird. Der Grundgedanke des Gesetzgebers hinsichtlich der Anwendung von § 12 SchuldRAnpG war, dass kein Grundeigentümer durch den Eigentumsverlust des Garageneigentümers bevorteilt werden soll.

Somit läuft die Stadt bei insgesamt über 4000 Eigentumsgaragen Gefahr, Entschädigungen in Höhe von mehreren Millionen Euro zahlen zu müssen.

Der Entschädigungsanspruch kann vom einstigen Garageneigentümer innerhalb von drei Jahre nach Besitzübergang geltend gemacht werden. Diese Frist wurde vom Landgericht Gera in einem Verfahren, dass der VDGN stellvertretend geführt hat, noch einmal ausdrücklich bestätigt (LG Gera a.a.O.).


Hans-Joachim Kloetz

Syndikusrechtsanwalt


Dr. Hagen Ludwig

Mitglied des Präsidiums
Referent für Garagenvereine