

Herrn
Oberbürgermeister Tobias Schick
Stadt Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Betrifft: Juristische Stellungnahme zur Situation der Eigentumsgaragen auf kommunalem Grund und Boden in der Stadt Cottbus, insbesondere Kündigung und Entschädigungsanspruch

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

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.

Nach der Bewertung der vorliegenden Dokumente und Vorgänge stellt sich zusammenfassend folgendes Ergebnis dar:

1. Der Großteil der Pachtverhältnisse befindet sich eindeutig im Anwendungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG).
2. Eine Kündigung der vorliegenden Pachtverträge ist möglich, aber nicht notwendig.
3. Nach einer Kündigung der Pachtverträge und der von der Stadt angekündigten Weitervermietung der Garagen besteht für die einstigen Garageneigentümer ein Entschädigungsanspruch nach § 12 Abs. 1 und 3 SchuldRAnpG.

Insbesondere möchten wir um Beachtung von Punkt 3 bitten. Bisher geht die Stadtverwaltung Cottbus offensichtlich davon aus, dass keine nennenswerten Entschädigungsansprüche bestehen. Diese falsche Annahme könnte gravierende finanzielle Auswirkungen für den kommunalen Haushalt haben. Nach ständiger und höchstrichterlicher Rechtsprechung bestünde in Cottbus in einem Großteil der Fälle ein Anspruch auf Entschädigung entsprechend der Verkehrswerterhöhung der Grundstücke durch die Bebauung mit den Garagen. Die Höhe dieser Entschädigung ist nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln (Details und Verweise zu entsprechenden Urteilen finden Sie in der angefügten umfassenden Stellungnahme). In der vorliegenden Rechtsprechung wurden nach diesem Verfahren bisher Entschädigungen von 2.000 bis 3.400 Euro je Garage zugesprochen. Nach unserem Kenntnisstand würde das über 4000 Garagen auf kommunalen Grundstücken betreffen.

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

Im Interesse sowohl der Stadt als auch Ihrer Garagengrundstückspächter und angesichts der eindeutigen Rechtslage empfehlen wir deshalb dringend, die ausgesprochenen Kündigungen im Einvernehmen mit den Pächtern zurückzunehmen. In diesem Zusammenhang bieten wir Ihnen an, in einem Gespräch mit Vertretern des VDBG und der im VDBG organisierten Garagengemeinschaften nach einer einvernehmlichen Lösung hinsichtlich der weiteren Verfahrensweise zu suchen.

Da der Übergang des Garageneigentums, verbunden mit dem Wirksamwerden der Entschädigungsansprüche, nach bisherigen Plänen bereits zum Ablauf des Jahres 2025 erfolgen soll, bitten wir um eine Rückmeldung hinsichtlich des weiteren Verfahrensweges innerhalb der nächsten 14 Tage.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Ohm
1. Vizepräsident