



**Betreff:**  
**Rechtsgutachten betreffend Stiftung Garnisonkirche Potsdam**

öffentlich

**bezüglich**  
**DS Nr.: 22/SVV/0071**

Erstellungsdatum 22.08.2022

Eingang 502:

Einreicher: Büro des Oberbürgermeisters

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

31.08.2022 Hauptausschuss

**Inhalt der Mitteilung:**

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

In Umsetzung des Beschlusses 22/SVV/0071 vom 26. Januar 2022 hat der Oberbürgermeister zu den stiftungs- und grundstücksrechtlichen Fragen die Erstellung eines Rechtsgutachtens beauftragt, das nunmehr vorliegt und mit dieser Vorlage dem Hauptausschuss zur Kenntnis gegeben wird (Anlage). Die rechtlichen Kernaussagen sind unter Punkt II. dargestellt. Aus den rechtlichen Ausführungen lassen sich folgende Schlussfolgerungen für das weitere Vorgehen ziehen:

1. Die weitere Entwicklung des Areals ist nur im Einvernehmen mit der Stiftung möglich.
2. Eine dauerhafte Übertragung bzw. Überlassung des Grundstückes auch auf Grundlage eines Erbbaupachtvertrages von der Stiftung an die Landeshauptstadt Potsdam setzt die Änderung der Stiftungssatzung voraus.
3. Die Stiftung hat keinen Anspruch auf Rückbau des Rechenzentrums, solange der Grundstückteil nicht für Stiftungszwecke verwendet werden soll.
4. Das Grundstück wurde gestiftet und ist daher nicht mehr im Eigentum der Landeshauptstadt. Aufgrund des Stiftungsrechts gibt es keinen Rückübertragungsanspruch.
5. Der Erhalt des Rechenzentrums ist möglich, setzt jedoch bei einem vollständigen Erhalt eine Vereinbarung mit der Stiftung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen voraus.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat keine Beschlusskompetenzen, Mitwirkungs- oder Weisungsrechte bzw. Auskunftsansprüche in Angelegenheiten der Stiftung. Dies gilt auch bezüglich der in das Stiftungsvermögen eingebrachten Grundstücke und damit verbundener Angelegenheiten, wie z.B. die Genehmigung von Grundpfandrechten.

Die Schlussfolgerungen sind unter Punkt I. näher beschrieben.



## II.

### Schlussfolgerungen in Auswertung des Rechtsgutachtens betreffend die Stiftung Garnisonkirche Potsdam

#### **1. Weitere Schritte zur Umsetzung des Forums an der Plantage sind nur im Einvernehmen mit der Stiftung möglich:**

Zum einen stehen der Stiftung die Rechte aus §5 Ziff. 5 des Grundstücksübertragungsvertrages zu. Die Nutzung des Rechenzentrums ist weiterhin nur mit Zustimmung der Stiftung möglich, auch wenn die Zustimmung nur unter der Bedingung verweigert werden kann, dass diese Nutzung einem konkret anstehenden Bauabschnitt der Garnisonkirche entgegensteht. Gleiches gilt für ein mögliches Abrissverlangen.

Zum anderen ist ein Ankauf des Grundstücksteils für das Kirchenschiff durch die Landeshauptstadt derzeit nicht möglich. Eine unentgeltliche Übertragung ist der Stiftung auch dann nicht möglich, wenn der Stiftungszweck beschränkt würde.

#### **2. Ein langfristiger Erbbaupachtvertrag und damit ein langfristiger Betrieb des „Hauses der Demokratie“ setzt die Änderung der Stiftungssatzung voraus:**

Ein Erbbaupachtvertrag über den Grundstücksteil des Kirchenschiffes zwischen der Landeshauptstadt und der Stiftung Garnisonkirche ist derzeit nur zur temporären Überlassung für kommunale Zwecke (Haus der Demokratie) möglich, da die Stiftung jederzeit ihren Stiftungszweck erfüllen können muss. Ein üblicher Erbbaupachtvertrag über einen langen Zeitraum (z.B. 99 Jahre) würde eine Satzungsänderung der Stiftung mit einer Beschränkung des Stiftungszwecks voraussetzen. Eine Bereitschaft der Stiftung zu solch einem Schritt ist derzeit nicht bekannt.

#### **3. Die Zuständigkeit über Entscheidungen zu Grundschuldbestellungen liegt bei der Verwaltung:**

Da der Grundstücksübertragungsvertrag vom 25.02.2010 das Stiftungsgeschäft vollzieht, sind die übertragenen Flurstücke gestiftet und damit für den vorgesehenen Zweck gewidmet. Das Stiftungsvermögen ist für die Stifter nicht rückholbar. Der Rückübertragungsklausel kann daher die vorbehaltslose Übertragung im Rahmen des Stiftungsgeschäfts entgegengehalten werden. Es ist daher zweifelhaft, ob sie überhaupt wirksam ist. Der weiter in § 3 des Grundstücksübertragungsvertrages geregelte Genehmigungsvorbehalt der Landeshauptstadt Potsdam für die Eintragung von Grundpfandrechten soll den bedingten Rückübertragungsanspruch sichern, der jedoch – wie oben beschrieben – dem Stiftungsgeschäft widerspricht und im Übrigen bereits durch eine Rückübertragungsvormerkung zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam im Grundbuch gesichert.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung sieht das BauGB vor. Diese ist vom Grundstückseigentümer nach § 144 BauGB einzuholen und durch die Bauaufsichtsbehörde gemäß §145 Abs. 2 BauGB zu erteilen, wenn keine Gründe für die Annahme ersichtlich sind, dass die Belastung des Grundstücks die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Sanierungszielen zuwiderlaufen. Anträge auf Genehmigung eines Grundpfandrechts für das Grundstück der Stiftung Garnisonkirche wird der Oberbürgermeister in Zukunft dem Hauptausschuss aufgrund der politischen Bedeutung in nicht-öffentlicher Sitzung bekannt geben. Die Entscheidung erfolgt jedoch in Anwendung des Baugesetzbuches durch die zuständige Behörde als Geschäft der laufenden Verwaltung und obliegt daher nicht der Stadtverordnetenversammlung.

#### **4. Der Oberbürgermeister ist bei seiner Tätigkeit im Kuratorium der Stiftung nicht an Weisungen gebunden:**

Eine Stiftung ist vom Willen der Stifter abgekoppelt und gehört nur sich selbst. Eine über die Besetzung eines Sitzes im Kuratorium der Stiftung hinausgehende Einflussmöglichkeit auf die Stiftung und ihre Organe besteht für die Landeshauptstadt nicht. Daher stehen auch der Stadtverordnetenversammlung keinerlei Rechte gegenüber der Stiftung und dem Kuratorium als Organ der Stiftung zu. Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung, die sich auf die Tätigkeit des Oberbürgermeisters im Kuratorium der Stiftung Garnisonkirche beziehen, sind als Anweisung rechtswidrig und als Ausdruck des allgemeinen Willens der Gemeindevertretung für den Oberbürgermeister im Kuratorium nicht bindend, da der Oberbürgermeister dort ausschließlich das Stiftungsinteresse zu verfolgen hat.

Die allgemeine Unterrichtungspflicht nach §54 Abs. 2 BbgKVerf begründet keine Auskunfts- und Akteneinsichtsrechte der Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung nach §29 BbgKVerf oder ein Auskunftsrecht des Hauptausschusses nach §97 Abs. 7 BbgKVerf. Denn bei Angelegenheiten der Stiftung ist weder die Verbandskompetenz der Gemeinde berührt noch liegt eine wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde vor.

Aufgrund des politisch-öffentlichen Interesses wird der Oberbürgermeister die bereits in den Jahren 2012 und 2014 gegebenen „Berichte zur Tätigkeit des Oberbürgermeisters im Kuratorium der Stiftung Garnisonkirche“ (12/SVV/0174 und 14/SVV/0241) wieder regelmäßig vorlegen.

**5. Bei Auflösung oder Aufhebung der Stiftung Garnisonkirche entstehen keine Verpflichtungen der Landeshauptstadt:**

Ein „automatischer“ Vermögensanfall zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam im Falle der Auflösung der Stiftung Garnisonkirche scheint ausgeschlossen, da im Turm der Garnisonkirche ein „kirchlich nutzbarer Gebäudeteil“ vorhanden ist und die Stiftungssatzung in diesem den Vermögensanfall beim Kirchenkreis Potsdam vorsieht. Selbst wenn der Fall für die Landeshauptstadt Potsdam eintreten würde, könnte die Stadt den Vermögensanfall ausschlagen, ihn jedoch nicht auf einen Teil des Vermögens beschränken. Auch bei Übernahme des Grundstücks ergäbe sich keine schuldrechtliche Haftung der Landeshauptstadt, es könnte lediglich ggf. durch die Grundschuldgläubiger eine Verwertung des Grundstücks betrieben werden.

## **II.**

### **Rechtsgutachtens betreffend die Stiftung Garnisonkirche Potsdam**

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 26.01.2022 in Ergänzung des Beschlusses 20/SVV/0295 beschlossen, dass ein „Forum an der Plantage“ auf der Grundlage des vorgelegten Umsetzungskonzeptes „Platz da!“ mit dem Turm der Garnisonkirche, dem Rechenzentrum und einem verbindenden Haus der Demokratie geschaffen werden soll (22/SVV/0071).

Als Realisierungsschritt in der Phase 3 des 4-Phasen-Prozesses ist der Oberbürgermeister beauftragt, eine Machbarkeitsstudie durchzuführen, die einen räumlich-funktionalen, städtebaulichen und rechtskonformen Vorschlag für die Realisierung des Forums an der Plantage erarbeitet.

Der Beschluss 22/SVV/0071 sah daher vor, dass spezifische Einzelfragen zur Konzeptionierung der Umsetzung des Forums an der Plantage in einem Rechtsgutachten vorzulegen sind. Darin sollte

- eine Auslegung der vertraglichen Rückübertragungsklausel aus dem Grundstücksübertragungsvertrag vom 25.02.2010 und
- eine Bewertung einer vorfristigen, kostenfreien Rückübertragung des Grundstücks gemäß Satzung der Stiftung Garnisonkirche und die damit verbundenen Pflichten der Kuratoriumsmitglieder

untersucht werden. Im Nachgang des Beschlusses am 26.01.2022 traten weitere stiftungsrechtliche und vertragsrechtliche Fragestellungen hinzu, die von der Verwaltung in einem entsprechenden Fragenkatalog zusammengestellt wurden. Der Hauptausschuss hat die Aufgabenstellung für das Rechtsgutachten zur Kenntnis genommen.

Das Gutachten wurde im Ergebnis eines Vergabeverfahrens durch die Rechtsanwaltskanzlei Dorn Krämer & Partner GbR erstellt. Die zu prüfenden Fragen wurden – zusammengefasst – durch die Kanzlei rechtlich wie folgt beantwortet:

**Frage 1. Ist eine Übertragung des für das Kirchenschiff vorgesehenen Grundstücksteils aus dem Stiftungsvermögen an die Landeshauptstadt Potsdam möglich, ohne dass die Erfüllung des Stiftungszwecks beeinträchtigt wird? Wenn ja, unter welchen Voraussetzungen? Ist eine Teilung des Gesamtgrundstücks möglich?**

Auf der Grundlage der gegenwärtigen Satzung der Stiftung Garnisonkirche Potsdam eine Übertragung des für das Kirchenschiff vorgesehenen Grundstücksteils an die Landeshauptstadt nicht möglich.

Ob eine Änderung der Stiftungssatzung dahingehend wirksam beschlossen werden kann, dass der Stiftungszweck auf die Wiedererrichtung lediglich des Turms der Garnisonkirche eingeschränkt wird und damit u.U. das restliche Grundstück gegen den vollen Verkehrswert übertragen werden kann, hängt davon ab, ob eine belastbare Prognose ergibt, dass die Erfüllbarkeit des aktuellen Stiftungszwecks der Wiedererrichtung der gesamten Garnisonkirche ausgeschlossen ist und letztlich das Fortbestehen der Stiftung insgesamt von einer derartigen Zweckänderung abhängig ist.

**Frage 2. Sollte das Eigentum am Grundstück nicht auf die Landeshauptstadt Potsdam übertragen werden können, kann der Grundstücksteil dann für nichtkirchliche, sondern kommunale Zwecke auf schuldrechtlicher Basis zur Verfügung gestellt werden? Wenn ja, unter welchen Voraussetzungen?**

Eine Überlassung des für das Kirchenschiff vorgesehenen Grundstücksteils an die Landeshauptstadt für kommunale Zwecke auf schuldrechtlicher Basis oder durch Bestellung eines Erbbaurechts ist auf der Basis der aktuellen Satzung nur für einen vorübergehenden Zeitraum möglich, für den seitens der Stiftung belastbar prognostiziert werden kann, dass die Errichtung des Kirchenschiffs nicht in Angriff genommen werden kann, ferner dürfen keine die spätere Nutzung durch die Stiftung erschwerenden Maßnahmen auf dem überlassenen Grundstücksteil gestattet werden bzw. muss deren für die Stiftung kostenfreie Beseitigung bei Beendigung der Nutzung gesichert werden.

Eine diese Voraussetzungen nicht erfüllende Nutzungsüberlassung oder Bestellung eines Erbbaurechts setzt eine Beschränkung des Stiftungszwecks durch Satzungsänderung unter den im Rahmen der Erörterung der vorstehenden Frage genannten Voraussetzungen voraus.

**Frage 3. Wann sind die Voraussetzungen für einen Vermögensanfall nach § 13 Abs. 2 der Stiftungssatzung erfüllt?**

Ein Vermögensanfall des Grundstücks an die Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 13 Abs. 2 der Stiftungssatzung kann nicht mehr eintreten, wenn auf dem Grundstück mit der weitestgehenden Fertigstellung und Nutzbarkeit des Turms zumindest mit der Kapelle ein kirchlich nutzbarer Gebäudeteil vorhanden ist.

**Frage 4. Kann die Landeshauptstadt Potsdam, im Falle des § 13 Abs. 2 Stiftungssatzung eine „Rücknahme“ des Grundstücks ganz oder teilweise, z.B. nur in Bezug auf den Grundstücksteil „Kirchenturm“ ablehnen?**

Der Landeshauptstadt Potsdam kann den Vermögensanfall insgesamt ausschlagen, ihn allerdings nicht auf einen Teil des Vermögens beschränken.

**Frage 5. Kann von der Landeshauptstadt Potsdam verlangt werden, dass sie im Falle der Aufhebung oder Auflösung der Stiftung das Grundstück übernimmt, obwohl noch nicht alle Verbindlichkeiten der Stiftung beglichen worden sind? Haftet die Landeshauptstadt Potsdam dann weiter für die Verbindlichkeiten der Stiftung?**

Von der Landeshauptstadt Potsdam kann nicht verlangt werden, dass sie bei Auflösung oder Aufhebung der Stiftung das Grundstück übernimmt. Eine Haftung für Verbindlichkeiten der Stiftung wird nicht begründet; selbst bei einer Übernahme des Grundstücks ergäbe sich auch aus den im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechten keine (schuldrechtliche) Haftung der Landeshauptstadt für die durch diese gesicherten eventuellen Verbindlichkeiten, es könnte lediglich ggf. durch die Grundscheduldgläubiger die Verwertung des Grundstücks betrieben werden.

**Frage 6. Mit welchen sonstigen wirtschaftlichen/finanziellen Auswirkungen ist zu rechnen?**

Sonstige wirtschaftliche oder finanzielle Auswirkungen auf die Landeshauptstadt Potsdam oder deren Vertreter ergeben sich aus den für das Gutachten vorliegenden Unterlagen nicht.

**Frage 7. Muss die Stiftung aufgelöst werden, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile so errichtet sind, dass sie für kirchliche Zwecke zwar nutzbar sind, jedoch tatsächlich mangels Bewirtschaftungsmitteln dauerhaft nicht genutzt werden können?**

Wenn eine Nutzung der wiedererrichteten Gebäudeteile durch die Stiftung Garnisonkirche Potsdam, z.B. auf Grund fehlender Bewirtschaftungsmittel, die auch nicht in absehbarer Zeit beschafft werden können, endgültig nicht mehr dauernd und nachhaltig verwirklicht werden kann, müsste der Stiftungszweck geändert werden. Ist dies nicht möglich bzw. auch ein geänderter Stiftungszweck nicht dauernd und nachhaltig zu erfüllen, müsste die Stiftung aufgelöst oder aufgehoben werden.

**Frage 8. Für den Fall, dass das Grundstück auf die Landeshauptstadt Potsdam nach Begleichung aller Verbindlichkeiten der Stiftung zurückfällt: Darf die Landeshauptstadt Potsdam und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen, den Turm für kulturelle oder andere Zweck der kommunalen Daseinsvorsorge nutzen?**

Sollten die Voraussetzungen für den Anfall des Grundstücks an die Landeshauptstadt Potsdam – abweichend von der in dem Gutachten dargestellten Einschätzung – eintreten, besteht nach der Regelung der Stiftungssatzung über den Vermögensanfall keine Bindung der Landeshauptstadt an eine bestimmte Nutzung des Grundstücks.

**Frage 9. Ist die Stadtverordnetenversammlung an einer eventuellen Genehmigung der Bestellung von Grundschulden, die zur Absicherung eventueller Rückforderungsansprüche von Fördermittelgebern gegenüber der Stiftung auf dem Grundstück der Stiftung eingetragen werden sollen, durch die Landeshauptstadt Potsdam zu beteiligen?**

Eine Genehmigung der von der Stiftung zur Erfüllung der Auflage aus dem Fördermittelbescheid beabsichtigten Grundschuldeintragung auf dem Grundstück der Stiftung ist weder als sanierungsrechtliche Genehmigung noch auf Grund der Regelungen des Übertragungsvertrages erforderlich bzw. muss erteilt werden.

Eine eventuell erforderliche Genehmigung würde als Geschäft der laufenden Verwaltung dem Oberbürgermeister obliegen, die Stadtverordnetenversammlung ist hieran nicht zu beteiligen.

**Frage 10. Welche Rechte hat die Stiftung in Bezug auf das weitere „Schicksal“ des Rechenzentrums, insbesondere: Steht der Stiftung ein Anspruch zu, den Rückbau des Rechenzentrums zu verlangen?**

Der Stiftung stehen über die in § 5 Ziff. 5 des Übertragungsvertrages vom 25. Februar 2010 geregelten Rechte hinaus keine Rechte in Bezug auf das Gebäude des Rechenzentrums zu. Das in § 5 Ziff. 5 des Übertragungsvertrages eingeräumte Recht, den Abriss zu verlangen, kann zeitlich und hinsichtlich des Umfangs des Rückbaus nur geltend gemacht werden, wenn und soweit der Rückbau für einen konkret anstehenden Bauabschnitt des Wiederaufbaus des Kirchenschiffs der Garnisonkirche oder für die baurechtliche Genehmigung der Inbetriebnahme und Nutzung des Turms erforderlich ist und keine baurechtlich zulässige Lösung vereinbart werden kann.

**Frage 11. Welche Rechte hat die Stadtverordnetenversammlung gegenüber dem Kuratorium der Stiftung bzw. welche Pflichten hat der Oberbürgermeister als Mitglied des Kuratoriums gegenüber der Stadtverordnetenversammlung?**

Der Stadtverordnetenversammlung stehen keinerlei Rechte gegenüber der Stiftung und gegenüber dem Kuratorium als Organ der Stiftung zu.

Der Oberbürgermeister ist in der Ausübung des Amtes als Mitglied des Kuratoriums der Stiftung nicht weisungsunterworfen und übt dieses Amt nach Gesetz und Stiftungsverfassung aus. Bei der Unterrichtungspflicht gegenüber der Stadtverordnetenversammlung über diese Tätigkeit ist die Verschwiegenheitspflicht gegenüber der Stiftung zu beachten.