

VON TROTT ZU SOLZ LAMMEK

VON TROTT ZU SOLZ LAMMEK · Kurfürstendamm 29 · 10719 Berlin

FÜR Freundliche Übernahme Rechenzentrum e.V.
Dortusstr. 46
14467 Potsdam

Per E-Mail

22. Juni 2026

Constanze Krüger

Sekretariat: Jacqueline Schädel
Durchwahl: +49 30 5900330-0
E-Mail: ckrueger@vontrott-lammek.de
Unser Zeichen: 00249/26 CKR.ako

Dr. Jost von Trott zu Solz †
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

Clemens Lammek*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Imke Gielen
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Kai Schulz*
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Andreas Möller*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Andreas Ingendoh, LL.M.*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Falk von Wackerbarth
Rechtsanwalt

Cecil Graf Vitzthum, LL.M.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Constanze Krüger
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Maximiliane Hatz
Rechtsanwältin

Klaus Sturm
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Amos Leskien
Rechtsanwalt

Lothar Hüttenhein
Rechtsanwalt

* Partner im Sinne des PartGG

Freundliche Übernahme Rechenzentrum e.V. - Beratung

Sehr geehrter Herr Weber,
sehr geehrter Herr Oswald,

zu der Beschlussvorlage vom 15.06.2026 betreff: *Befristete Weiternutzung Rechenzentrum – Konkretisierung der Beschlüsse 25/SVV/0798 und DS25/SVV/0676* nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Punkte 1 – 6

Gegen die Punkte 1 – 6 der Beschlussvorlage ist aus unserer Sicht rechtlich nichts einzuwenden.

www.vontrott-lammek.de

II. Punkt 7

Laut Punkt 7 soll die Oberbürgermeisterin beauftragt werden, den mit der Stiftung Garnisonkirche ausgearbeiteten Entwurf zum 2. Nachtrag des Grundstücksübertragungsvertrages vom 25.02.2010 (gem. Anlage 5) in Vertretung für die Landeshauptstadt Potsdam zu unterzeichnen. Parallel wird der Konzessionsvertrag mit der Stiftung SBI um 7 Jahre verlängert.

Der Vertragsentwurf sieht u.a. folgende Formulierung vor:

Die Stiftung hat den Turm der Garnisonkirche Potsdam im Jahr 2024 errichtet. Damit ist die in § 3 des Übertragungsvertrages sowie im ersten Nachtrag geregelte Bauverpflichtung erfüllt, sodass ein Rückübertragungsanspruch der Landeshauptstadt nach § 3 Abs. 3 des Übertragungsvertrages vom 25.02.2010 nicht mehr besteht.

1. Derzeitige Rechtslage

1.1. Mit Vertrag zur Urkundenrollen-Nr.: 16Wz/2010 des Notars Ewald Weitz vom 25.02.2010 zwischen der Sanierungsträger Potsdam GmbH / Landeshauptstadt Potsdam einerseits und der Stiftung Garnisonkirche Potsdam andererseits vom 25.02.2010 – im Folgenden auch „**Vertrag**“ - übertrug die Sanierungsträger Potsdam GmbH die neu gebildeten Flurstücke 1654 und 1656 (Gemarkung Potsdam, Flur 25) und die Landeshauptstadt Potsdam die Flurstücke 1651 und 1654 (Gemarkung Potsdam, Flur 25) an die Stiftung Garnisonkirche Potsdam.

In § 3 (Bauverpflichtung) war folgendes geregelt:

1. *Die Stiftung verpflichtet sich, auf dem übertragenen Grundbesitz die Garnisonkirche wieder aufzubauen und entsprechend dem Stiftungszweck zu nutzen.*
2. *Sollte der Stiftung der Wiederaufbau der Garnisonkirche endgültig nicht gelingen, so ist sie auf Antrag der Landeshauptstadt verpflichtet, die mit diesem Vertrag übertragenen Grundstücke nach Wahl der Landeshauptstadt auf eine von dieser benannte Institution oder auf die Landeshauptstadt selbst unentgeltlich und – mit Ausnahme der nach diesem Vertrag von der Stiftung zu übernehmenden Lasten in Abt. II – grundbuchlich unbelastet zu übertragen. Im Hinblick auf diese Verpflichtung bedarf die Stiftung für jede Belastung des übertragenen Grundbesitzes mit Grundpfandrechten einer Zustimmung der Landeshauptstadt.*

Ein endgültiges Scheitern des Wiederaufbaus der Garnisonkirche durch die Stiftung ist anzunehmen, wenn bis zum 31.12.2030 nicht wesentliche Teile der Garnisonkirche wiedererrichtet sind und die Finanzierung des Wiederaufbaus zu diesem Zeitpunkt nicht konkret absehbar ist.

3. *Zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs nach Abs. 2 bewilligt und beantragt die Stiftung die Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung zu Gunsten der Landeshauptstadt in das Grundbuch der übertragenen Flurstücke. Die Landeshauptstadt ist verpflichtet, die Löschung dieser Rückkauflassungsvormerkung zu bewilligen, wenn der Wiederaufbau der Garnisonkirche von der Stiftung durch Vorlage der Dokumente über die bauaufsichtliche Abnahme des Gesamtbauwerks nachgewiesen ist.*

Mit Vertrag zu Urkundenrollen-Nr. T426/2013 der Notarin Sabine Popp, Potsdam, vom 23.04.2013 verkauften die Sanierungsträger Potsdam GmbH / Landeshauptstadt Potsdam an die Stiftung Garnisonkirche Potsdam Ergänzungsflächen, und zwar das Flurstück 1655 und Teilflächen der Flurstücke 1653,1652,1650,1658 und 1657. Zur Veranschaulichung wird auf die anliegenden Lagepläne verwiesen.

Ferner vereinbarten die Parteien in § 3 folgendes:

Die in § 3 der Verweisungsurkunde von der Stiftung übernommene Bauverpflichtung einschließlich der bedingten Rückübertragungsverpflichtung erstreckt sich auch auf den heutigen Kaufgegenstand. Die Vereinbarungen werden insoweit ergänzend wiederholt.

Der Turm ist zwischenzeitlich errichtet; das Kirchenschiff nicht.

Mit einem 2. Nachtrag zu dem Vertrag soll folgendes geregelt werden:

„Die Stiftung hat den Turm der Garnisonkirche Potsdam im Jahr 2024 errichtet. Damit ist die in § 3 des Übertragungsvertrages sowie im 1. Nachtrag geregelte Bauverpflichtung erfüllt, sodass ein Rückübertragungsanspruch der Landeshauptstadt nach § 3 Abs. 2 des Übertragungsvertrages vom 25. Februar 2020 nicht mehr besteht.“

- 1.2. Der Rückübertragungsanspruch der Stadt Potsdam ist aufschiebend bedingt vereinbart. Bedingung für das Entstehen des Rückforderungsanspruches ist nach dem Vertrag, dass der Stiftung der Wiederaufbau der Garnisonkirche endgültig nicht gelingt.

Der Inhalt dieses bedingten Anspruches ist auslegungsbedürftig.

Aus dem Zusammenspiel von Ziffer 2 und Ziffer 1 des § 3 des Vertrages vom 25.02.2010 ergibt sich zunächst, dass die Stiftung verpflichtet ist, "Die Garnisonkirche" wieder aufzubauen und entsprechend dem Stiftungszweck zu nutzen. Unter "die Garnisonkirche" haben die Parteien des Vertrages das gesamte historische Kirchenbauwerk, bestehend aus Kirchenschiff und Kirchturm, verstanden; gleichwohl ist im Hinblick auf die Regelung zu Ziffer 2 des vorgenannten Vertrages zweifelhaft, wann von einem bedingungsauflösenden „endgültigen Nichtgelingen des Wiederaufbaus“ ausgegangen werden kann. Im Wege eines **Beispiels** soll von einem endgültigen Scheitern des Wiederaufbaus der Garnisonkirche durch die Stiftung auszugehen sein, wenn bis zum 31.12.2030 nicht wesentliche Teile der Garnisonkirche wieder errichtet sind und die Finanzierung des Wiederaufbaus zu diesem Zeitpunkt, also am 31.12.2030, nicht konkret absehbar ist.

Was „wesentliche Teile der Garnisonkirche“ sind, bedarf ebenfalls der Auslegung. Nach der Funktion der Kirche dürfte unter einem wesentlichen Teil das Kirchenschiff als solches, nicht aber der Kirchturm zu verstehen sein. Bei wertender Betrachtung könnte aber gerade der Kirchturm, der dem Kirchenbauwerk als Ganzem erst sein prägendes und unverwechselbares Antlitz verleiht, auch wesentlicher Teil der Garnisonkirche sein. Hierfür spricht auch, dass das Wiederaufbauvorhaben in mehrere Bauabschnitte geteilt ist, wobei der erste Bauabschnitt, unterteilt in 2 Bauphasen, die Errichtung des Turmes nebst Treppenhäuser betraf, der abgeschlossen ist. Dann wäre der bereits errichtete Kirchturm wohl wesentlicher Teil im Sinne der Regelung zu Ziffer 2 von § 3 des notariellen Vertrages vom 25.02.2010. Dann käme es auf den Stichtag, 31.12.2030, zu dem die Finanzierung des Wiederaufbaus der übrigen Kirchenteile, also insbesondere des Kirchenschiffes, konkret absehbar sein sollte, nicht mehr an. Dann ist auch die Entscheidung, was unter einer konkreten Absehbarkeit zu verstehen ist, was wiederum durch Auslegung zu ermitteln wäre, nicht erheblich.

Aus der zeitlichen Festlegung des endgültigen Scheiterns im Sinne der Bauverpflichtungsvorschrift des § 3 des Vertrages vom 25.02.2010 kann geschlossen werden, dass die vollständige Fertigstellung der Garnisonkirche nach den Vorstellungen der Vertragsparteien auch längere Zeit in Anspruch nehmen kann, wenn denn bis zum 31.12.2030 jedenfalls wesentliche Teile der Garnisonkirche wieder errichtet sind. Über die Finanzierung der Errichtung des Restes ist dann jedenfalls keine abschließende Entscheidung zu treffen.

Dann wäre auf den Willen der Stiftung, den Wiederaufbau der Garnisonkirche zu betreiben abzustellen; da die Stiftung die Wiedererrichtung der Garnisonkirche in ihrer Satzung festgelegt hat, wäre eine Abkehr hiervon entweder von der Stiftung zu

erklären oder anhand äußerer Umstände, die die Abkehr von dem satzungsgemäßen Ziel des Wiederaufbaus nachweisen, darzulegen.

Der Rückforderungsanspruch könnte durch Errichtung des Kirchturms, d.h. durch Errichtung von einem wesentlichen Teil der Garnisonkirche, erfüllt sein.

Dem steht bereits entgegen, dass sich die Wiederaufbauverpflichtung auf die Garnisonkirche als Ganzes, einschließlich des Kirchenschiffs bezogen hat. Die Errichtung eines wesentlichen Teils der Garnisonkirche führt deshalb nicht dazu, dass die auf die Garnisonkirche als Ganzes bezogene Wiederaufbauverpflichtung insgesamt erfüllt wäre. Die Errichtung des Kirchturms, mithin eines wesentlichen Teils der Garnisonkirche, der auch ohne das Kirchenschiff im Sinne des (damaligen) Stiftungszwecks nutzbar ist, dürfte aber als Teilerfüllung des umfassenden Wiederaufbauanspruchs verstanden werden, mit der Folge, dass bezogen auf die seinerzeit übertragenen Grundstücke insoweit das Rückforderungsrecht nicht mehr entstehen kann. Bei wertender Betrachtung dürften also diejenigen seinerzeit der Stiftung übertragenen Grundstücke von einem Rückforderungsanspruch ausgenommen sein, die für das errichtete Bauwerk in der seinerzeit zugrunde gelegten Nutzung benötigt werden.

Der Anspruch wäre von der Landeshauptstadt Potsdam gegenüber der Stiftung geltend zu machen, wobei sich der Inhalt des Anspruchs auf Rückübertragung wohl nur auf diejenigen Grundstücke beziehen dürfte, die nicht für den Betrieb der bereits als wesentlicher Teil der Garnisonkirche wiedererrichteten Teile benötigt werden. Soweit wesentliche Teile der Garnisonkirche, das heißt also der Kirchturm, bereits errichtet sind, dürfte eine Rückforderung auf der Grundlage der Rückgabvereinbarung in § 3 des vorgenannten notariellen Vertrages ausgeschlossen sein, da die Vertragsparteien durch die Regelung, wann mit einem endgültigen Scheitern des Wiederaufbaus der Garnisonkirche zum Stichtag 31.12.2030 ausgegangen werden kann, jedenfalls vorgesehen hatten, dass die Garnisonkirche auch nur in Teilen wiedererrichtet sein kann. Da der Kirchturm, d.h. ein wesentlicher Teil der Garnisonkirche, zum Stichtag errichtet ist, ist die Wiederaufbauverpflichtung jedenfalls insoweit erfüllt, mit der Folge, dass insoweit eine Rückforderung wohl ausgeschlossen sein dürfte.

2. Sollte der 2. Nachtrag wie vorgeschlagen vereinbart werden, gilt was folgt:

Sollte der 2. Nachtrag in der oben zitierten Fassung geschlossen werden, würde die Stiftung Garnisonkirche nicht mehr verpflichtet sein, das Kirchenschiff wieder herzustellen. Durch die feststellende Vereinbarung „Damit ist die in § 3 des Übertragungsvertrages sowie im 1. Nachtrag geregelte Bauverpflichtung erfüllt“ wird die ursprünglich auf die gesamte Kirche (Turm und Kirchenschiff) bezogene

Wiederaufbauverpflichtung von den Vertragsparteien des Vertrages auf die Wiederherstellung des Kirchturms beschränkt. Der Rückforderungsanspruch der Stadt Potsdam wäre dann aufgrund Änderung des Inhalts der Wiederaufbauverpflichtung erloschen, was dazu führt, dass die Teilflächen (heutige Flurstücke 1704, 1656, 1654, 1651, 1706, 1708), auf denen das Kirchenschiff errichtet werden sollte, bei der Stiftung Garnisonkirche verbleiben und nicht mehr zurückgefordert werden können.

3. Rechtslage in Bezug auf die Nutzung des Rechenzentrums für weitere 7 Jahre aufgrund des bestehenden Grundstücksübertragungsvertrages zur UR-Nr. 16Wz/2010 des Notars Ewald Weitz vom 25.02.2010:

Laut § 5 des Vertrages zur UR-Nr. 16Wz/2010 des Notars Ewald Weitz vom 25.02.2010 zwischen der Sanierungsträger Potsdam GmbH/Landeshauptstadt Potsdam einerseits und der Stiftung Garnisonkirche Potsdam andererseits haben die Parteien folgende Regelungen getroffen:

1. Duldung der Überbauung

Die Stiftung duldet die bestehende Bebauung des Flurstückes 1656. Die Gebäude auf diesem Flurstück verbleiben entschädigungslos im Eigentum des Sanierungsträgers. Der beurkundende Notar erläuterte in diesem Zusammenhang die Möglichkeit einer dinglichen Sicherung der Überbauungsduldung, die Beteiligten verzichteten trotz der Erläuterungen über die damit verbundenen Risiken auf diese dingliche Sicherung.

2. Verzicht auf Überbaurente

Die Stiftung verzichtet ferner auf die Geltendmachung einer Überbaurente für diesen Grundstücksteil. Der Sanierungsträger nimmt den Verzicht hiermit an.

3. Haftungsfreistellung

Der Sanierungsträger stellt die Stiftung im Innen- und Außenverhältnis von jeglicher Haftung für Schäden im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und deren Nutzung frei.

4. Vermietung

Bei der vorgenannten Bebauung handelt es sich um einen Teil des Gebäudes B (vgl. Anlage 2) Der gesamte Gebäudeteil B ist an verschiedene Nutzer vermietet. Diese bestehenden Mietverträge sind der Stiftung bekannt.

Eine Verlängerung der bestehenden Mietverträge über den 31.12.2013 hinaus sowie der Neuabschluss von Mietverträgen über den Gebäudeteil B

für die Zeit nach dem 31.12.2013 darf nur mit Zustimmung der Stiftung erfolgen. Sehen die vorgenannten Mietverträge eine automatische Verlängerung der Vertragsdauer bei Unterbleiben einer Kündigung des Vermieters vor, so ist die Stiftung verpflichtet, dem Sanierungsträger spätestens einen Monat vor Ablauf der Kündigungsfrist ihren Kündigungswunsch mitzuteilen.

Beabsichtigt der Sanierungsträger den Neuabschluss von Mietverträgen über den Gebäudeteil B für einen über den 31.12.2013 hinausgehenden Zeitraum, so hat er der Stiftung den abzuschließenden Mietvertrag spätestens einen Monat vor Abschluss zur Zustimmung vorzulegen.

Die Stiftung ist nur insoweit berechtigt, ihre Zustimmung zur Verlängerung oder zum Neuabschluss von Mietverträgen des vorbezeichneten Inhalts zu verweigern, wie dies zur Realisierung eines konkret anstehenden Bauabschnitts beim Wiederaufbau der Garnisonkirche erforderlich ist.

5. Beendigung der Überbauungsduldung, Abriss des Gebäudeteils B

Da die Stiftung das mit diesem Vertrag zu übertragende Grundstück zu dem Zweck erwirbt, dort die Garnisonkirche wiederaufzubauen, ist sie berechtigt – nach Anhörung des Sanierungsträgers – die Duldung der Überbauung des Flurstück 1656 nach dem 31.12.2013 zu beenden.

Die Stiftung ist berechtigt, nach Beendigung der Überbauungsduldung von dem Sanierungsträger den Abriss des Gebäudeteils B in dem Umfang zu verlangen, der zum Wiederaufbau der Garnisonkirche erforderlich ist.

Der Sanierungsträger ist verpflichtet, diesem Abrissverlangen Folge zu leisten, ohne die Stiftung mit den Kosten dieser Maßnahme zu belasten.

Die Stiftung darf die Rechte aus dieser Ziffer 5 nur geltend machen, wenn dies zur Realisierung eines konkret anstehenden Bauabschnitts beim Wiederaufbau der Garnisonkirche erforderlich ist.

Da ein konkreter Bauabschnitt beim Wiederaufbau der Garnisonkirche nachweislich nicht ansteht, ist die Stiftung Garnisonkirche verpflichtet, auf Wunsch der Sanierungsträger Potsdam GmbH/Landeshauptstadt Potsdam einer auch 7-jährigen Verlängerung des Konzessionsvertrages zuzustimmen. Aus dem Vertrag zur UR-Nr. 16Wz/2010 des Notars Ewald Weitz vom 25.02.2010 ergibt sich auch, dass die Stiftung Garnisonkirche den Überbau auch weiterhin ohne Nutzungsentschädigung zu dulden hat.

4. „Veto-Rechte“ der Stiftung Garnisonkirche öffentlich-rechtlicher Natur

Die Stiftung Garnisonkirche könnte bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf einen etwaigen Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht und gegen Brandschutzanforderungen einen Antrag auf Einschreiten stellen. Ziel wäre dann eine Nutzungsuntersagung bzw. eine Rückbauanordnung hinsichtlich eines Teils des Rechenzentrums. Ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf ordnungsbehördliches Einschreiten, nämlich auf Rückbau/Nutzungsuntersagung dürfte nicht gegeben sein, da die Behörde zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände gehalten ist, die mildesten Mittel zu wählen. Die Ordnungsbehörden haben nämlich von mehreren möglichen und geeigneten Maßnahmen, diejenige zu treffen, die den Einzelnen und die Allgemeinheit voraussichtlich am Wenigsten beeinträchtigen. Hier könnte, wenn überhaupt, die Anordnung ergehen, die Grundstücksteilung rückgängig zu machen und die Grundstücke wieder zu vereinigen. Darüber hinaus dürfte ein Anspruch der Sanierungsträger Potsdam GmbH/Landeshauptstadt Potsdam gegen die Stiftung Garnisonkirche auf Eintragung einer Vereinigungsbaulast auf der Grundlage des Grundstücksübertragungsvertrages vom 25.02.2010 bestehen.

Ferner könnte die Stiftung Garnisonkirche gegen die Duldungsverfügung/die zu erlassende Baugenehmigung vorgehen. Gegen die zu erteilende Baugenehmigung könnte die Stiftung Garnisonkirche Widerspruch erheben, der allerdings keine aufschiebende Wirkung hätte. Rein theoretisch könnte die Stiftung im Wege eines vorläufigen Rechtsschutzverfahrens einen Antrag auf Nutzungsuntersagung bzw. Baustopp erwirken. Das Verwaltungsgericht würde dann im Rahmen des Eilverfahrens prüfen, ob der Widerspruch bei summarischer Prüfung Aussicht auf Erfolg hätte. Zusätzlich würde das Verwaltungsgericht eine Interessenabwägung vornehmen. Die Erfolgsaussichten sind derzeit nicht prognostizierbar, dürften aber im Hinblick darauf, dass es sich um eine zeitlich befristete Nutzung handelt und die Stiftung Garnisonkirche ihr Vorhaben – die Errichtung des Kirchenschiffes – (vorerst) aufgegeben hat, gering sein.

5. „Veto-Rechte“ der Stiftung Garnisonkirche zivilrechtlicher Natur

Ein Anspruch der Stiftung Garnisonkirche auf Rückbau des Gebäudeteils B aus dem Grundstücksübertragungsvertrag (§ 5) dürfte derzeit nicht bestehen, zumal die Parteien davon ausgegangen sind, dass dies erst gegeben ist, wenn dies zur Realisierung eines konkret anstehenden Bauabschnitts beim Wiederaufbau der Garnisonkirche erforderlich ist. Einer weiteren Nutzung des Rechenzentrums müsste sie daher zustimmen (vgl. § 5), es sei denn, sie kann darlegen, dass eine 7-jährige Verlängerung der Realisierung des Kirchenschiffs entgegensteht.

III. Fazit und Änderungsvorschläge

1.

Sollte es der Stiftung Garnisonkirche nur darum gehen, bestätigt zu wissen, dass sie mit der Errichtung des Turms einen wesentlichen Teil der Garnisonkirche errichtet hat, so empfiehlt sich folgende Klarstellung:

„Die Stiftung hat den Turm der Garnisonkirche Potsdam im Jahr 2024 errichtet. Damit ist die Wiederaufbauverpflichtung teilweise aber zu einem wesentlichen Teil im Sinne des § 3 Abs. 3 des Übertragungsvertrages vom 25. Februar 2025 erfüllt. Insoweit ist der Rückübertragungsanspruch der Landeshauptstadt Potsdam erloschen“

2.

§ 1 Abs. 3 des Vertragsentwurfs sollte, um Missverständnisse zu vermeiden, gestrichen werden oder auf den Zeitraum der Duldung begrenzt werden.

3.

Es ist auch geboten, in § 4 Abs. 1 des Vertrages die Eintragung einer Vereinigungsbaulast zu regeln.

4.

Des Weiteren sollte für den Fall, dass einer vertraglichen Regelung nicht zugestimmt werden sollte bzw. eine solche nicht zustande kommt, aufgenommen werden, dass die Landeshauptstadt Potsdam ersucht wird, die Zustimmung der Stiftung Garnisonkirche gemäß § 5 Abs. 4 des Übertragungsvertrages vom 25.02.2010 einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen


Krüger
Rechtsanwältin