

## **Zusammenfassung wesentlicher Ergebnisse des Rechtsgutachtens**

### **„Zur Verfassungsmäßigkeit der Sozialisierung von Immobilien privater Wohnungswirtschaftsunternehmen im Land Berlin“**

Gemäß Art. 15 Satz 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG) können Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Rechtssichere Aussagen zu den *Voraussetzungen einer Vergesellschaftung* gemäß Art. 15 GG zu treffen, ist mit der besonderen Schwierigkeit verbunden, dass ausschließlich auf Literatur zurückgegriffen werden kann. Da der Bund bislang kein Gesetz im Sinne des Art. 15 GG erlassen hat, liegt insofern auch keine verfassungsgerichtliche Rechtsprechung zu einer konkreten Sozialisierung vor.

Das Bundesverfassungsgericht bezeichnete die Sozialisierung als eine der „traditionellen Beschränkungen des Eigentums“. Art. 15 GG beinhaltet ein zwar eng mit der Enteignung verbundenes, aber dennoch *eigenständiges Rechtsinstitut*. Als Beschränkung des Eigentumsrechts ist die Sozialisierung demnach an der Gewährleistung des Eigentums in Art. 14 GG zu messen. Mit dieser Vorschrift trifft das Grundgesetz eine grundlegende Wertentscheidung zugunsten des Privateigentums.

Das angestrebte Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden soll nach dem Beschlusstext der Initiative das Eigentum an Wohnungen und Grundstücken in das Eigentum einer zur Verwaltung des Bestandes zu gründenden Anstalt des öffentlichen Rechts übertragen. Die sich daraus ergebende Vergesellschaftung würde die grundrechtlich durch Art. 14 GG gewährleistete Freiheit privater Wohnungswirtschaftsunternehmen einschränken.

Bei den Grundstücken sowie den darauf errichteten Wohnimmobilien, die nach den Vorstellungen der Initiative von der Vergesellschaftung betroffen sein sollen, handelt es sich nicht um sozialisierungsfähige Güter. Zwar eröffnet Art. 15 Satz 1 GG die Möglichkeit zur Vergesellschaftung von Grund und Boden, so dass prinzipiell Grundstücke und darauf befindliche Immobilien erfasst sind. Der enge Anwendungsbereich des Begriffs *Produktionsmittel* führt jedoch dazu, dass das Merkmal *Grund und Boden* nach Sinn und Zweck der Vorschrift zu reduzieren ist. Aus dem Umstand, dass eine Vergesellschaftung der in Rede stehenden Wohnimmobilien als *Produktionsmittel* unzulässig ist, folgt eine Sperrwirkung für die Anwendung des Merkmals *Grund und Boden*. Weil die mit Wohnimmobilien bebauten Grundstücke keine vergesellschaftungsfähigen Güter darstellen, wäre eine Sozialisierung der Grundstücke unzulässig.

Das angestrebte Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden in Berlin wäre jedenfalls *unverhältnismäßig*. Fragwürdig ist schon, ob hinter der Vergesellschaftung ein *legitimer Zweck* stünde. Durch diese Maßnahme würde das Wohnungsangebot in keiner Weise ausgeweitet. Lediglich den jetzigen Mietern würde ein anderer, nämlich

staatlicher Vermieter gegenübergestellt. Nähme man diese Prämisse dennoch an, wäre eine Sozialisierung aber *nicht erforderlich*. Mildere Mittel, welche mit gleicher Effektivität die Grundrechtsträger weniger stark belasteten, sind durchaus ersichtlich. Ein solches Mittel wäre etwa der rechtsgeschäftliche Erwerb der Grundstücke mitsamt den darauf befindlichen Immobilien. Im Übrigen ist kein Grund ersichtlich, weshalb einigen wenigen Grundrechtsträgern die gewährleistete Freiheit durch Verlust des Eigentums an allen Grundstücken entzogen werden sollte. Schließlich wäre das Gesetz *nicht verhältnismäßig im engeren Sinne*. Die Gemeinwohlgründe könnten den schwerwiegenden Eingriff nicht rechtfertigen.

Ferner läge hier ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG vor. Für eine durch den Gesetzgeber gezogene Schwelle von 3.000 Wohnungen, die über den Anwendungsbereich des Gesetzes entscheiden soll, ist kein sachliches Kriterium ersichtlich.

Gemäß Art. 142 GG bleiben Bestimmungen der Landesverfassungen ungeachtet der Vorschrift des Art. 31 GG („Bundesrecht bricht Landesrecht“) auch insoweit in Kraft, als sie in Übereinstimmung mit den Art. 1 bis 18 GG Grundrechte gewährleisten. In Art. 23 Abs. 1 der Verfassung von Berlin wird das Eigentum gewährleistet; sein Inhalt und seine Schranken ergeben sich aus den Gesetzen. Art. 14 GG lässt in keiner Weise erkennen, dass ein *weitergehender Schutz des Eigentums* auf der Landesebene zu unterlassen ist. Der Umstand, dass die Verfassung von Berlin eine Bestimmung wie Art. 15 GG *nicht* enthält, hindert den Landesgesetzgeber daran, eine Vergesellschaftung im Land Berlin zu regeln. Jedenfalls wäre eine Sozialisierung auch nach *Landesrecht unverhältnismäßig* und verstieße gegen die Eigentumsfreiheit privater Wohnungswirtschaftsunternehmen.

Gemäß Art. 15 Satz 1 GG muss ein Gesetz, das die Überführung in die Gemeinwirtschaft regelt, sowohl *Art als auch Ausmaß der Entschädigung* regeln. Selbst bei einer verfassungsmäßigen, insbesondere verhältnismäßigen Sozialisierung ist als Kompensation also eine Entschädigung zu leisten. Hinsichtlich der Entschädigung verweist Art. 15 Satz 2 GG insbesondere auf Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG, wonach die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen ist. Bei einer Vergesellschaftung müssen im Rahmen der Abwägung allerdings nicht nur die Interessen *eines* Privaten, sondern die vielfach gleichgerichteten Interessen *mehrerer* Privater Berücksichtigung finden. Der Entschädigung kommt jedenfalls mehr als nur ein Billigkeitscharakter zu. Ausgangspunkt der Abwägung ist der *Verkehrswert* des Objekts. Hiervon kann der Gesetzgeber allerdings abweichen, wenn Interessen der Allgemeinheit oder der Betroffenen im Einzelfall zu Besonderheiten führen. Unzulässig ist es jedoch, eine Entschädigung festzusetzen, die „deutlich unterhalb des Marktwertes“ ansetzt. Dieser Vorstellung der Initiative folgt auch die amtliche Kostenschätzung der Senatsverwaltung für Inneres und Sport nicht, wonach hier allein für die Entschädigungen 28,8 bis 36 Milliarden Euro erforderlich wären.