

Zusammenfassende Ergebnisse der rechtsgutachtlichen Stellungnahme

Gutachtenfrage	Verfassungsrechtliche Umsetzbarkeit des Berliner Volksentscheids über einen Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen
erstattet durch die Rechtsanwälte	Prof. Dr. Dr. h. c. Ulrich Battis, Dr. Jan Hennig und Theresa Lauer, GSK STOCKMANN, unter Mitarbeit von Niklas Eder und Margarita Golubkova
für	Neue Wege für Berlin e.V.
Datum	22.09.2021

BERLIN
Mohrenstraße 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

**Verzeichnis der Partner
unter [gsk.de](https://www.gsk.de)**

GSK STOCKMANN
Rechtsanwälte
Steuerberater Partner-
schaftsgesellschaft mbB
Sitz München,
Amtsgericht München
Partnerschaftsregister 533

GSK.DE

Dieses Dokument fasst die wesentlichen Ergebnisse der rechtsgutachtlichen Stellungnahme von GSK STOCKMANN in verkürzter Form thesenartig zusammen. Einzelheiten sind der Langfassung der rechtsgutachtlichen Stellungnahme (88 Seiten) zu entnehmen.

1. **Vergesellschaftung ist kein Selbstzweck. Wie alles staatliche Handeln, das in Grundrechte eingreift, muss sie verhältnismäßig sein.** Dass der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz in Art. 15 GG nicht ausdrücklich angesprochen ist, ändert daran nichts. Anders als nach der originalistischen Schule in den USA, die von den konservativen Mitgliedern des US Supreme Court geprägt ist und eine textgetreue oder rein historische Auslegung der Verfassung fordert, besteht in der deutschen Verfassungslehre breiter Konsens, dass die Formulierungen des Grundgesetzes aus dem Jahr 1949 in die Zeit zu stellen sind und einem Verfassungswandel unterliegen. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ist danach heute Leitregel allen staatlichen Handels und Kontrollinstrument zugleich.
2. **Die von der „Initiative Deutsche Wohnen & Co Enteignen“ geforderte Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen wäre unverhältnismäßig.** Zwar ist das verfolgte Ziel, die Stadtbevölkerung mit Wohnraum zu leistbaren Mieten zu versorgen, ein legitimer Zweck. Es ist jedoch zweifelhaft, ob das angestrebte Vergesellschaftungsgesetz zur Erreichung dieses Ziels überhaupt geeignet ist. Jedenfalls wäre der Eingriff in das private Eigentum nicht erforderlich, da dem Gesetzgeber etliche andere Maßnahmen zur Steuerung des Wohnungsmarktes zur Verfügung stehen, die ebenso, wenn nicht sogar besser geeignet sind, Wohnraum zu leistbaren Mieten zu schaffen. Außerdem wären die Belastungen der betroffenen Wohnungsunternehmen unangemessen, da sie außer Verhältnis zu den Vorteilen stehen, die sich für die Allgemeinheit aus einem Vergesellschaftungsgesetz ergeben könnten.



3. **Ein Vergesellschaftungsgesetz wäre europarechtlich unzulässig, weil eine unverhältnismäßige Sozialisierung in nicht zu rechtfertigender Weise in die Kapitalverkehrsfreiheit eingriffe.** Soweit ein Vergesellschaftungsgesetz Investitionen in Berliner Wohnungsbestände aus anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union beschränkte, wäre dies unionsrechtlich nicht zu rechtfertigen, weil mildere Mittel zur Verfügung stehen. Im Übrigen enthält das Recht der Europäischen Union eine klare Entscheidung für eine marktwirtschaftliche und wettbewerbsorientierte Wirtschaftsordnung, die durch eine Vergesellschaftung unterlaufen würde.
4. **Dem Berliner Landesgesetzgeber fehlt die Gesetzgebungskompetenz, das von der Initiative in Aussicht genommene Vergesellschaftungsgesetz zu erlassen.** Dem steht die Gesetzgebungskompetenz des Bundesgesetzgebers entgegen. Dieser hat sich zwar nicht ausdrücklich mit der Frage der Vergesellschaftung von Wohnraum befasst, jedoch umfassende Regelungen im Bereich des sozialen Mietrechts erlassen, die dieselbe Sachmaterie betreffen und dasselbe Ziel bezahlbaren Wohnraum – verfolgen. Jedenfalls steht dem Bundesgesetzgeber die Möglichkeit offen, sich zur Wahrung der Wirtschaftseinheit und Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse mit der Frage der Vergesellschaftung von Wohnraum zu befassen und so dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz zu entziehen und die in Aussicht genommene Vergesellschaftung zu verhindern.
5. **Die zur Finanzierung der Vergesellschaftung geplante Kreditaufnahme durch eine Anstalt öffentlichen Rechts wäre eine verfassungsrechtlich unzulässige Umgehung der Schuldenbremse.** Die Schuldenbremse des Art. 109 Abs. 3 GG gilt zwar unmittelbar nur für den Landeshaushalt. Da die Anstalt öffentlichen Rechts jedoch eigens für die Finanzierung der Entschädigung gegründet werden soll, die für die Vergesellschaftung zu leisten ist, und das Land Berlin als Gewährträger für die Verbindlichkeiten haften soll, wäre dies eine missbräuchliche Umgehung der Schuldenbremse.
6. **Für eine Vergesellschaftung von Wohnungen ist eine Entschädigung zu leisten, für deren Höhe der Verkehrswert ein Anhaltspunkt ist, der nicht beliebig weit unterschritten werden darf.** Die Höhe der Entschädigung ist nach Art. 15 Satz 2 i.V.m. Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Hierzu kann auf die gefestigte Rechtsprechung zur Enteignungsentschädigung zurückgegriffen werden.
7. **Die Vergesellschaftung aller Wohnungsbestände ab einer Schwelle von 3.000 Wohnungen mit Ausnahme der landeseigenen Wohnungsgesellschaften wäre gleichheitswidrig.** Die Schwelle von 3.000 Wohnungen ist – zumindest ohne Datengrundlage, die einen Effekt großer Wohnungsunternehmen auf die Mietentwicklung nachweist – willkürlich. Auch die Differenzierung zu Unternehmen, die in staatlicher Hand sind, aber nicht gemeinwirtschaftlich handeln, lässt sich nicht rechtfertigen und verstößt gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG.

