

# Vergesellschaftung von Grund und Boden

Dr. Benedikt Wolfers und Dr. Kai-Uwe Opper

*Eine Berliner Initiative fordert die Vergesellschaftung von Grund und Boden nach Art. 15 GG. Sie übersieht, dass ein Berliner Landesgesetz auch die Landesverfassung beachten muss. Diese lässt eine Vergesellschaftung nicht zu.*

Seit Oktober 2018 fordert die Berliner Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, anders als ihre Bezeichnung irrigerweise vermuten lässt, keine Enteignung eines Unternehmens, sondern eine Vergesellschaftung von Grund und Boden. Der Senat von Berlin solle ein „Gesetz zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 Grundgesetz“ erarbeiten.

Das Ziel ist die Abkehr vom Privateigentum in der Wohnungswirtschaft. Wer Haushalten mit geringen Einkommen Wohnungen zur Verfügung stellen wolle, müsse unterdurchschnittliche Mieten sicherstellen. Das sei mit privaten Wohnungsunternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht nicht zu erreichen. Auch das soziale Mietrecht (z.B. „Mietpreisbremse“) reiche nicht aus. Erforderlich sei deshalb die Vergesellschaftung von Wohnimmobilien in Berlin auf der Grundlage eines Volksentscheids.

## Doppelte Irreführung

Die Initiative bezeichnet dies als „Rekommunalisierung“. Das ist eine weitere Irreführung. Sie tut so, als ginge es darum, vor Jahren erfolgte Privatisierungen von Wohnungen zurückzudrehen. Tatsächlich aber soll die Vergesellschaftung alle Unternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen erfassen, egal ob diese einmal privatisiert wurden oder immer in privater Hand waren. Nach der an der Berliner Landesregierung beteiligten Partei „Die Linke“ ist dies zudem nur ein „Zwischenschritt auf dem Weg hin zu einer rechtssicheren Vergesellschaftung der großen Wohnbestände“.

Die Eigentumsordnung des Grundgesetzes geht vom Privateigentum aus (Art. 14 I 1 GG). Den kompletten Entzug des Privateigentums erlaubt es zum einen für die Enteignung, die hohe Hürden hat und nur unter engen Voraussetzungen zulässig ist, die im vorliegenden Fall offenkundig nicht erfüllt sind (Art. 14 III GG); zum anderen für die Vergesellschaftung, deren Eingriffsermächtigung in Art. 15 GG lautet: „Grund und Boden (...) können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum (...) überführt werden.“

Art. 15 GG ist bisher nie relevant geworden. Denn für die damit verbundene Abkehr vom Privateigentum, dem zentralen Baustein unserer marktwirtschaftlichen Ordnung, gab es bisher keine politische Mehrheit. Ob es sie jetzt im Land Berlin gibt, ist offen.

## Mehr Grundrechtsschutz in Berlin

Erstaunlich ist aber, dass in der seit Anfang des Jahres kontrovers geführten Diskussion über die Volksinitiative eine wichtige Volksabstimmung übersehen wird: Die Berliner Bevölkerung hat 1995 eine Landesverfassung angenommen, die das Privateigentum der Berliner umfassend garantiert und einen Entzug in Art. 23 II nur durch Enteignung, aber nicht durch Vergesellschaftung erlaubt (auch nicht durch Art. 28). Eine Eingriffsermächtigung, die dem Art. 15 GG entspricht, gibt es in der Berliner Landesverfassung nicht. Mit anderen Worten: Das Privateigentum wird in Berlin weitergehend geschützt als im Grundgesetz.

Historisch ist das kein Zufall. Den Berlinern war 1995 die Erfahrung des mit dem sozialistischen Volkseigentum verbundenen wirtschaftlichen Niedergangs der DDR noch frisch in Erinnerung. Das Grundgesetz von 1949 hatte diese Erfahrung noch nicht. Die Berliner aber wollten eine zweite sozialistische Eigentumsordnung gar nicht erst ermöglichen. Sie haben deshalb den Entzug des Privateigentums durch Vergesellschaftung in der Verfassung nicht vorgesehen. Eine Vergesellschaftung von Grund und Boden ist damit in Berlin schon im Ausgangspunkt verfassungswidrig, damals wie heute.

Daran ändert auch der Grundsatz „Bundesrecht bricht Landesrecht“ nichts. Weder Art. 31 GG noch Art. 142 GG hindern den Landesverfassungsgeber daran, den Bürgern eines Landes einen weitergehenden Grundrechtsschutz einzuräumen als im Grundgesetz. Das Grundgesetz setzt einen Mindeststandard, keinen Höchststandard. Dies hat gerade der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin mittlerweile in einer Reihe von Entscheidungen eindrucksvoll bestätigt. •

---

Die Autoren sind Rechtsanwälte für Öffentliches Wirtschaftsrecht in der Kanzlei Posser Spieth Wolfers & Partners (pswp) in Berlin