

Wiss. Mit. Benjamin Nadolczak, Potsdam*

„Vergesellschaftung jetzt!“

THEMATIK	Eigentumsgarantie, Enteignung, Vergesellschaftung, Entschädigung, konkrete Normenkontrolle
SCHWIERIGKEITSGRAD	Anfängerklausur mit erhöhtem Schwierigkeitsgrad
BEARBEITUNGSZEIT	2 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte: GG und BVerfGG

■ SACHVERHALT

Die D-AG mit Sitz in Berlin ist Eigentümerin von rund 150.000 Wohnungen und damit die zweitgrößte Wohnungsgesellschaft Deutschlands. Der größte Anteil der Objekte (rund

* Der Autor ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Öffentliches Recht, insbesondere Staatsrecht, Verwaltungs- und Kommunalrecht an der Universität Potsdam (Prof. Dr. Thorsten Ingo Schmidt). Die Klausur wurde in abgewandelter Form als Wiederholungsklausur zur Vorlesung Grundrechte an diesem Lehrstuhl gestellt.

112.000) befindet sich im Land B und dient Wohnzwecken. Nachdem der durchschnittliche Mietpreis je m² für Wohnraum in B zwischen 2009 und 2019 um über 100% gestiegen ist und die D-AG den Anteil an Sozialwohnungen drastisch verringert hat, haben sich bereits diverse Initiativen gegen die D-AG gebildet. Einen mehrfach vorgeschlagenen privatrechtlichen Verkauf der Wohnungen zum Verkehrswert an B lehnen sowohl der Vorstand der D-AG als auch die Vorstände sämtlicher anderer großer Wohnungsgesellschaften kategorisch ab.

Zur Entspannung des Wohnungsmarktes beschließt das Parlament von B daher das „Gesetz zur Überführung von Großimmobilienbeständen in Gemeineigentum“ (ÜGG), das am 31.3.2022 verkündet wird und am 1.4.2022 mit folgendem Wortlaut in Kraft tritt:

„§ 1 ÜGG (Definition)

Ein Großimmobilienbestand liegt vor, wenn eine juristische Person Eigentümer von mindestens 3.000 Wohnungen in B ist, die Wohnzwecken dienen.

§ 2 ÜGG (Zweck)

Das Gesetz dient dem gesellschaftlichen Allgemeinwohl zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum und dessen Qualitätssicherung. Es soll die langfristige Stabilisierung der Mietpreise in B sicherstellen und dazu beitragen, den Anteil der Sozialwohnungen in B wieder deutlich zu erhöhen.

§ 3 ÜGG (Überführung und Entschädigung)

Am Tage nach Inkrafttreten dieses Gesetzes gehen alle Großimmobilienbestände kraft Gesetzes in das Eigentum des Wohnungswerkes (Anstalt des öffentlichen Rechts) über. Dem vorherigen Eigentümer ist eine Entschädigung zu zahlen. Die Entschädigung entspricht der Hälfte des Verkehrswertes einer jeden Wohnung und ist von der Behörde in einem gesonderten Bescheid nach pflichtgemäßem Ermessen in Geld festzusetzen.“

Am 4.4.2022 erlässt die zuständige Behörde an die D-AG einen Bescheid iSd § 3 S. 3 ÜGG, der die Entschädigung für die überführten Wohnungen festsetzt. Gegen die aus Sicht der D-AG zu niedrig bemessene Höhe der im Bescheid festgesetzten Entschädigung erhebt sie am 26.4.2022 vor dem zuständigen Landgericht Klage. Die zuständige Kammer des Landgerichtes kommt in der mündlichen Verhandlung am 2.6.2023 zu dem unzweifelhaften Schluss, dass § 3 iVm § 1 ÜGG als Ermächtigungsgrundlage des Bescheides verfassungswidrig ist.

Das Parlament habe die Belange der Eigentümer von Großimmobilienbeständen beim Erlass des Gesetzes in deutlich zu geringem Umfang beachtet. Einerseits sei die Entschädigung viel zu niedrig. Diese müsse sogar über dem Verkehrswert liegen. Die Wohnungsgesellschaften in B hätten klar zum Ausdruck gebracht, dass sie die Immobilien nicht einmal zum Verkehrswert verkaufen wollten, was auch ihr gutes Recht sei.

Andererseits seien die mit dem ÜGG verfolgten Zwecke auch mit Neubauprojekten im sozialen Wohnungsbau anstatt durch die Eigentumsüberführung zu erreichen. Die Überführung würde vielmehr sämtliche Neubauplanungen von Wohnungsgesellschaften ab und schaffe nicht eine einzige neue Wohnung. Zuletzt habe der Gesetzgeber es auch noch versäumt, die Grundrechte zu benennen, die durch das ÜGG eingeschränkt werden.

Die Kammer setzt daher das Verfahren über die Höhe der Entschädigung aus und sendet die Akten sowie den schriftlichen Antrag per Fax zur Überprüfung von § 3 ÜGG mit dem Hinweis an das BVerfG, es solle dessen Verfassungsmäßigkeit – insbesondere im Hinblick auf die Eigentumsfreiheit des Art. 14 I 1 GG – überprüfen.

Hat der Antrag Aussicht auf Erfolg?

Bearbeitungsvermerk: Von der formellen Verfassungsmäßigkeit des ÜGG ist auszugehen. Andere Grundrechte als das aus Art. 14 GG und grundrechtsgleiche Rechte sind nicht zu prüfen.