



Grundgesetz erlaubt Enteignung von Wohnungskonzernen

Im Wortlaut von Niema Movassat, 08. April 2019

Derzeit findet eine Debatte darüber statt, ob angesichts der großen Wohnungsnot eine Enteignung von großen Wohnkonzernen angebracht ist. Laut repräsentativer Umfrage von Yougov unterstützen 49 Prozent der Deutschen die Idee. Ihren Ursprung hat die Idee in der Berliner Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“. DIE LINKE unterstützt als einzige Fraktion im Bundestag aktiv die Forderung. Das Grundgesetz ist offen für die Vergesellschaftung von Wohnungen in Hand großer Immobilienkonzerne. Auch die Entschädigungshöhe ist nach herrschender Meinung in der Rechtswissenschaft weit unter dem sogenannten Verkehrswert möglich.

Die Berliner Initiative zielt auf Art. 15 Grundgesetz, den Vergesellschaftungsartikel. In diesem heißt es: *„Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.“*

Dieser Satz hat es in sich. Er ist der entscheidende Grund dafür, dass das Bundesverfassungsgericht von

einer wirtschaftspolitischen Neutralität des Grundgesetzes ausgeht (BVerfGE 4, 7, 17 f.). Art. 15 GG kennt keine nennenswerten Einschränkungen außer der Maßgabe, dass eine Entschädigung zu leisten ist.

Die Möglichkeit der wirtschaftsverfassungsrechtlichen Umformung legt das Grundgesetz in die Hände des Staates. Nicht nur das: Es widerspräche dem Zweck des Art. 15 GG, den gleichen Maßstab an die Entschädigung für den Fall der Vergesellschaftung anzusetzen wie für die klassischen Enteignungsfälle. Bei den klassischen Enteignungen nach Art. 14 Abs. 3 GG geht es um Fälle, wo zum Beispiel eine Stromtrasse durch privaten Grund führt, der dann enteignet werden muss. Dort muss der Wert der Sache entschädigt werden. Einfacher ausgedrückt: Eine Vergesellschaftung nach Art. 15 GG ist für den Staat preiswerter als eine Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG.

Ist die Forderung des Volksbegehrens umsetzbar?

Sicher dürfte sein, dass eine solche Vergesellschaftung durch ein Gesetz zu erfolgen hat, welches auch die Entschädigung mitregelt. Gesetzgebungskompetenz haben sowohl der Bund als auch die Länder.

Von praktisch größter Bedeutung ist die Klärung der Frage, *wie* die Entschädigung auszusehen hat. Hier wird auch die Frage der Reichweite des Eigentumsschutzes relevant werden. Bei den Großen, in Frage stehenden Wohnungsunternehmen handelt es sich um renditeorientierte Aktiengesellschaften, die mit Wohnraum die höchste Gewinnmaximierung anstreben. Inwiefern sich diese Megakonzerne als zu schützende, grundrechtssensible Akteure gerieren können, gehört dabei in die Debatte. Das Bundesverfassungsgericht hat im Urteil zum

Hamburgischen Deichordnungsgesetz zu Recht ausgeführt, dass eine „starre, allein am Marktwert orientierte“ Enteignungsentschädigung „dem Grundgesetz fremd“ sei. Das Abwägungsgebot ermögliche dem Gesetzgeber, „auf situationsbedingte Besonderheiten (Rücksicht zu nehmen)“ und „je nach den Umständen vollen Ersatz, aber auch eine darunter liegende Entschädigung“ zu bestimmen. Auch der überwiegende Teil der Kommentarliteratur geht von einer Entschädigungshöhe unter dem Verkehrswert aus. Es gibt gut begründete Auffassungen, die sagen, es sei gar keine Entschädigung im Rahmen des Art. 15 GG zu leisten!

Fazit

Die Mütter und Väter des Grundgesetzes haben die Möglichkeit der Vergesellschaftung explizit vorgesehen. Vor Augen hatten sie eine Situation, in der Konzerne nicht mehr die Bedürfnisse der Mehrheit der Menschen decken können. Dies trifft auf viele Großstädte zu, in denen große Wohnungs-Aktiengesellschaften Wohnraum teuer vermieten und viele Menschen keine Wohnung finden. Es ist an der Zeit, Art. 15 GG zu aktivieren – und wo passt dies besser als in einer der entscheidendsten sozialen Frage in den Städten Deutschlands, der Wohn- und Mietfrage?