

Berlin

Gastbeitrag

Enteignung schafft keine einzige neue Wohnung

Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen!“ agiert unter falscher Flagge. Die Initiative zielt nicht auf Enteignung, sondern auf Sozialisierung.

Die in Artikel 14 Abs. 3 des Grundgesetzes (GG) verfassungsrechtlich geregelte Enteignung ist ein rechtsstaatliches Instrument, durch das der Gesetzgeber die Verwaltung ermächtigt, ein für ein bestimmtes Vorhaben, etwa den Bau einer Eisenbahntrasse, erforderliches Grundstück zwangsweise zu beschaffen. Die Enteignung muss dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Der Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentum muss gemäß dem rechtsstaatlichen Übermaßverbot erforderlich und nicht unverhältnismäßig belastend sein. Art und Ausmaß der Entschädigung müssen gesetzlich geregelt sein. Der Eigentümer kann sich gegen die Enteignung und wegen der Höhe der Entschädigung gerichtlich wehren.

Gemäß Artikel 15 GG können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel in Gemeineigentum überführt werden. Die Väter und Mütter des Grundgesetzes haben diese Sozialisierung bewusst als Alternative zur grundrechtsgeschützten Marktwirtschaft konzipiert, und zwar auf Drängen der damals den Sozialismus verfechtenden SPD und KPD. Den vorherrschenden Zeitgeist der zweiten Hälfte der 40er-Jahre belegt auch, dass die CDU in ihrem Ahlener Programm den Kapitalismus für abgewirtschaftet erklärte. Artikel 15 GG ist weder ausdrücklich noch durch stillen Verfassungswandel außer Kraft getreten.

Artikel 15 GG ist also trotz weitreichenden Schutzes der wirtschaftlichen Betätigung durch das Eigentumsgrundrecht und das Grundrecht der Berufsfreiheit bis heute geltendes Recht, auch wenn die Vorschrift in der Geschichte der Bundesrepublik

Deutschland nie angewendet worden ist. Das in der Finanzkrise gemäß Artikel 74 Nr. 15 GG erlassene Rettungsübernahmegesetz zugunsten von Banken, zum Beispiel der Commerzbank, ist zwar mit einer Sozialisierung verglichen worden, aber nicht eine solche gewesen.

Wenn Berlin in Ausübung seiner Gesetzgebungskompetenz ein Sozialisierungsgesetz erlasse, so könnte dies auch nicht als verfassungswidriger Verstoß gegen die bundesstaatliche Rechts- und Wirtschaftseinheit bewertet werden, weil der Bund durch Ausübung seiner konkurrierenden Gesetzgebung (Art. 72 GG) Remedur schaffen könnte.

Anders als die Anordnung einer Enteignung unterliegt die politische Entscheidung für eine Sozialisierung nicht den strengen Begrenzungen durch das Übermaßverbot. Die Sozialisierung muss keineswegs verfassungsrechtlich erforderlich sein. Der Zugriff auf Grund und Boden ist also bei der Sozialisierung verfassungsrechtlich leichter möglich als bei einer Enteignung.

Allerdings muss das Sozialisierungsgesetz Art und Ausmaß der Entschädigung der Eigentümer regeln. Wie bei der Enteignung muss die Höhe der Entschädigung gemäß Artikel 14 Abs. 3, Satz 3 GG durch gerechten Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange im Gesetz bestimmt werden.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat gegen die ständige Rechtsprechung der für die Höhe der Entschädigung zuständigen Zivilgerichte schon früh entschieden, dass die Interessen der Allgemeinheit beim Bodeneigentum in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen zu seien als bei anderen Vermögensgütern. Der Gesetzgeber könne jeden nach den Umständen vollen Wertersatz, aber auch eine darunter liegende Entschädigung festlegen. Der Bundesgesetzgeber ist dem gefolgt

Ulrich Battis, Verfassungs- und Verwaltungsrechtler, über das Grundgesetz, die Möglichkeiten einer Sozialisierung von Wohnraum und die Auswirkungen eines solchen Schrittes auf den Föderalismus



DDP/IMAGES/MAJA HTTU

„Überfällig ist aber auch, die Arbeitsfähigkeit der kaputt gesparten Bauverwaltung durch mehr Personal wiederherzustellen.“

Ulrich Battis, Verfassungs- und Verwaltungsrechtler

und hat etwa im Baugesetzbuch den Handlungsspielraum des Artikel 14 Abs. 3, Satz 3 GG nutzend eine normativ begrenzte Verkehrswertentschädigung eingeführt. Mehrere gesetzliche Reduktionsklauseln, zum Beispiel hinsichtlich Spekulationsgewinnen, eigenmächtigen Veränderungen, städtebaulichen Missständen, schränken die Verkehrsschädigung ein. Durch die Verweisung von

Artikel 15 GG auf Artikel 14 Abs. 3, Satz 3 GG gilt für die Entschädigung wegen Sozialisierung prinzipiell nichts anderes. Der Spielraum des entschädigenden Gesetzgebers ist tendenziell, nicht aber prinzipiell größer als bei der Enteignung. Langjährige Rechtsstreitigkeiten um die Höhe der Entschädigung wären im Falle einer Sozialisierung mit Sicherheit zu erwarten. Angesichts des von der Initia-

tive „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ angestrebten Umfangs der Sozialisierung sind viele Milliarden an Entschädigung zu erwarten. Ob es sich um einen hohen einstelligen oder einen mittleren zweistelligen Milliardenbetrag handelt, kann dahinstehen.

Das immer noch hoch verschuldete Land Berlin ist ab 1. Januar 2020 an die Schuldenbremse von Artikel 109 Abs. 3, 143 d Abs. 2 GG gebunden. Es ist nicht ersichtlich, wie der Berliner Gesetzgeber diesen zwingenden Vorgaben des Bundes- und des Europarechts gerecht werden kann. Die Vertreter der Initiative wollen bezeichnenderweise die Lösung dieser (unlösbaren) Aufgabe der Berliner Senatsverwaltung überlassen.

Hinzu kommt ein politisches Argument: Berlin hat zwar die Gesetzgebungskompetenz, um eine Sozialisierung gemäß Artikel 15 GG umzusetzen. Aber die bundespolitischen Wirkungen wären fatal. Bayern hat im Jahre 2018 über sechs Milliarden in den Länderfinanzausgleich eingezahlt. Berlin hat daraus mehr als vier Milliarden erhalten. Auch nach der anstehenden Umstellung des föderalen Finanzausgleichs durch die Haushalts- und Finanzreform 2018 wird Berlin Empfängerland und Nutznießer der Verteilung des Anteils an der Mehrwertsteuer durch die Länder bleiben und Ausgleichszahlungen des Bundes erhalten. Eine maßgebliche Mitfinanzierung der Berliner Sozialisierung durch den Rest der Republik dürfte politisch nicht zu vermitteln sein; von der Signalwirkung auf die Investitionsbereitschaft in- und ausländischer Investoren ganz zu schweigen.

Durch eine Sozialisierung der Bestände der Deutsche Wohnen, der Vonovia von ADO, Akelius u.a. würde keine einzige neue Wohnung geschaffen. Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 der Berliner Verfassung verpflichtet aber das Land Berlin, die Schaffung ange-

messenen Wohnraums insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen sowie die Bildung von Wohnungseigentum zu fördern. Dieser Verpflichtung widerspricht eine Sozialisierung des bestehenden Wohnraums total. Auch der vom Senat propagierte beschränkte Ankauf oder Rückkauf von Wohneigentum erfüllt nicht die Pflicht, die Schaffung neuen Wohnraums zu fördern. Die dafür erforderlichen Mittel könnten für Neubauten verwendet werden. Die dadurch ausgelösten positiven Effekte für den Berliner Wohnungsmarkt könnten zum Beispiel durch Kooperationen mit der Immobilienwirtschaft verstärkt werden. Gar keine zusätzlichen Finanzmittel bräuchte es, um das wirkungsvollste Instrument zur Verbesserung des Wohnungsmarktes zu schaffen: die überfällige Verbesserung der Abläufe in der das Bauen begleitenden Bezirks- und Senatsverwaltung in der wachsenden Stadt Berlin. Überfällig ist aber auch, die Arbeitsfähigkeit der kaputt gesparten Bauverwaltung durch mehr Personal wiederherzustellen. Auf dem Wohn- und Mietgipfel im Bundeskanzleramt sind 2018 zusätzlich zur Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und SPD zahlreiche Initiativen angestoßen worden. Statt durch Sozialisierung ins politische und finanzielle Abseits zu fallen, sollte Berlin endlich die bestehenden rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten für die Förderung des Wohnungsbaus entschlossen nutzen, flankiert durch zielführende Initiativen im Bundesrat.

Bisherige Beiträge in der Debatte: Peter Strieder (18. Januar), Ralf Hoffrogge, Initiative Enteignung (21. Januar), Sebastian Czaja, FDP (25. Januar), Carola Bluhm, Linke (28. Januar), Harald Laatsch, AfD (29. Januar), Antje Kappek, Grüne (30. Januar), Burkard Dregger, CDU (5. Februar), Iris Spranger, SPD (6. Februar)