

EXPERTENKOMMISSION

zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“

Protokoll 4/2022

Sitzung der Kommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände“ vom 22. und 23. August 2022

Ort: Hotel Dietrich-Bonhoeffer-Haus, Ziegelstraße 30, 10117 Berlin

Erster Sitzungstag am Montag, den 22. August 2022

Beginn der Sitzung um 15.15 Uhr.

TOP 1 - Eröffnung und Begrüßung

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden herzlich.

Nach Nachfrage stellt sie fest, dass alle Mitglieder die Einladung und die Tagesordnung zur Sitzung rechtzeitig erhalten haben und alle Mitglieder, bis auf ein entschuldigtes Mitglied, anwesend sind.

Nach Nachfrage stellt die Vorsitzende fest, dass alle Mitglieder mit dem Protokoll Nr. 2/2022 und dessen Veröffentlichung in anonymisierter Form einverstanden sind.

TOP 2 - Feststellung der Tagesordnung

Nach Nachfrage stellt die Vorsitzende fest, dass es keine Wünsche zur Ergänzung der Tagesordnung gibt und die Tagesordnung somit beschlossen ist.

TOP 3 - Fragen von Mitgliedern der Kommission, Berichte über Kontakte und Gespräche, Verfahrensfragen

Ein Mitglied bittet um eine kurze Übersicht über die Beratungen der vergangenen Sitzung, an der es nicht teilnehmen konnte. Ein anderes Mitglied berichtet kurz über die Inhalte der vergangenen Sitzung.

Ein weiteres Mitglied informiert, dass es dessen Papier zu den ökonomischen Interdependenzen an die Geschäftsstelle der Kommission weiterleite, damit dieses auf der internen Webseite hochgeladen werden könne.

Ein Mitglied macht darauf aufmerksam, dass Informationen gebraucht würden, wie Unternehmen sich bewerteten und ihre Rechnungslegung machten, weil daraus auch Erwartungen für die Bemessung der Entschädigungshöhe abgeleitet würden. Die Entschädigungshöhe sei mehr als einfach eine Zahl, sondern ein Produkt, das sich aus der Rechnungslegung ergebe.

Ein weiteres Mitglied weist auf die Methoden hin, die beim Kauf von Unternehmen angewandt würden, um den Ertragswert u.a. berechnen zu können. Die Kommission brauche eine Datengrundlage für Beispielsrechnungen. Eine Fragestellung könne z.B. sein, wie der Ertragswert sich verändere, wenn die Mieten um 10 Prozent sinken würden oder um wieviel Prozent die Miete abgesenkt werden könne, wenn der Landeshaushalt durch die Vergesellschaftung nicht belastet werden solle.

Die Vorsitzende bittet um Klärung der Frage, ob sich aus Rückkäufen früher privatisierter landeseigener Wohnungsbestände und anderen Transaktionsdaten für die Entwicklung von Mieten und Instandhaltungskosten Prognosen erstellen ließen.

Ein Mitglied merkt an, es sei interessant, wie unterschiedlich Juristen und Ökonomen an die Sache herangingen. Aus juristischer Sicht sei die Frage der Entschädigungshöhe von der Frage der Zielerreichung zu trennen. Erst seien juristische Maßstäbe zu entwickeln und anzulegen, bevor die Entschädigungshöhe berechnet werden könne.

Ein weiteres Mitglied ist der Ansicht, die Kommission müsse keine berechneten Summen auswerfen, allenfalls die Größenordnung. Die Kommission müsse juristische Fragen klären, keine betriebswirtschaftlichen.

Ein anderes Mitglied erinnert daran, dass in der vergangenen Sitzung bereits besprochen worden sei, dass die Berichterstatter ihre Texte bis November liefern sollten und dann darüber diskutiert werde.

Ein weiteres Mitglied unterstützt diese Aussage und plädiert dafür, im Herbst dann auch zu - zumindest ersten - Festlegungen zu kommen, mit der Möglichkeit, diese später auch noch ändern zu können.

Ein Mitglied schlägt vor, mit der Initiative über Fachfragen zu sprechen, u.a. über die Kalkulation der Entschädigung.

Ein Mitglied merkt hierzu an, dass für den Fall neuer Erkenntnisse durch Beteiligung der Initiative mit Rücksicht auf durch die beabsichtigte Vergesellschaftung Betroffene offengelegt werden müsse, woher sie kämen.

Ein Mitglied erinnert daran, dass alle gehört werden müssten, auch die andere Seite, worauf ein anderes Mitglied die Frage stellt, wer die andere Seite sei.

Ein anderes Mitglied fordert, dass erst der Bewertungsmaßstab diskutiert werden müsse, dann sei zu entscheiden, wer zu was angehört werden solle.

Ein weiteres Mitglied unterstreicht die Feststellung, dass die Fragestellung noch nicht klar sei. Im Übrigen müsse die Kommission sich nicht an die Vorgaben halten, die für staatliche oder gerichtliche Anhörungen gälten.

Ein Mitglied spricht sich gegen die Anhörung der sogenannten anderen Seite aus und verweist auf ein Unternehmen, die nach eigener Einschätzung mit Überbewertung kalkuliere. Das müsse angepasst, abgewertet werden.

Ein Mitglied merkt dazu an, dieses Unternehmen habe wohl Finanzprobleme, eventuell lägen auch Straftaten vor.

Die Vorsitzende fragt, ob Einwände dagegen bestünden, dass zwei dazu bestimmte Mitglieder mit der Initiative über Fachfragen sprächen und dann in der Kommission Bericht erstatteten.

Dagegen werden keine Einwände erhoben.

TOP 4 - Fortsetzung der Beratungen gemäß Arbeitsprogramm

Regelungscharakter des Art. 15 GG (Arbeitsprogramm II Nr. 1)

Ein Mitglied referiert über den Regelungscharakter von Art. 15 GG:

In der Literatur werde Art. 15 GG unterschiedlich qualifiziert: Die einen verstünden Art. 15 als Grundrecht, die anderen als Schranke des Grundrechts auf Privateigentum (Art. 14 GG) und Unterfall der Enteignung oder, nach anderer Ansicht, als *aliud* zur Enteignung. Je nach Auslegung seien die unterschiedlichen Folgen weitreichend, sie beträfen Fragen der Entschädigung und die Frage, ob neben der Vergesellschaftung weitere Gemeinwohlzwecke verfolgt werden müssten. In der rechtswissenschaftlichen Diskussion habe sich die Qualifikation der Vergesellschaftung als *aliud* zur Enteignung durchgesetzt. Was heiße „*aliud*“ hier konkret? Die Enteignung diene der Güterbeschaffung und zwar für konkrete Vorhaben des öffentlichen Wohls, also beispielsweise für den Straßenbau, die Stadtsanierung oder die Umwandlung eines Campingplatzes in ein Wasserschutzgebiet, es komme also häufig zu einem Funktionswandel des Eigentums. Der Privatrechtsentzug durch die Enteignung sei *ultima ratio*. Die Vergesellschaftung sei *aliud*, weil sie eben nicht einem konkreten Verwaltungsvorhaben diene. Ziel sei hier gerade die Überwindung des Privateigentums. Anders als bei der Enteignung nehme der Staat bei der Vergesellschaftung das Privateigentum nicht „mit Bedauern,“ weil sich ein bestimmter Verwaltungszweck nicht anders realisieren lasse. Vielmehr werde bei der Vergesellschaftung das Privateigentum in Gemeineigentum umgewandelt. Privateigentum werde in Bezug auf die Vergesellschaftungsobjekte nun zu einem „Unrechtszustand“ (so der Verfassungsrechtler Ridder). Dabei müsse es nicht zu einem Funktionswandel kommen, wie häufig bei Enteignungen; d.h. sozialisierte Betriebe könnten weiterhin Güter produzieren wie bisher, vergesellschaftete Wohnungen weiterhin vermietet werden. Die Abgrenzung zwischen Enteignung und Vergesellschaftung könne auch unter Bezugnahme auf das Sozialstaatsprinzip, das Ziel sozialer Gerechtigkeit erfolgen. Art. 15 GG werde als Instrument zur Realisierung von Sozialstaatlichkeit verstanden. Diese Funktionalität führe dann auch zur Qualifikation als Grundrecht, jedenfalls, wenn man einem bestimmten Sozialstaatsverständnis folge - als Auftrag

zur Demokratisierung der Gesellschaft und zum sozialen Ausgleich, um soziale Not infolge der Exzesse privater Wertschöpfungsprozesse abzumildern. Die Konsequenzen dieser Auffassung seien:

- Es sei kein weiteres Gemeinwohlziel über die Vergesellschaftung durch Überführung in Gemeineigentum hinaus erforderlich;
- die Vergesellschaftung sei Allgemeinwohlzweck;
- es sei keine Verhältnismäßigkeitsprüfung durchzuführen;
- Vergesellschaftung werde nur unter dem Gesichtspunkt des Machtmissbrauchs - „détournement de pouvoir“ (Ipsen) - gerichtlich überprüft;
- Konsequenz für die Entschädigung: Sie solle sich auf eine Billigkeitsentschädigung beschränken.

Das vortragende Mitglied hält das Verständnis von Art. 15 GG als Grundrecht auf Vergesellschaftung für rechtswissenschaftlich überzeugend. Dies sei die verwirklichungsfreundlichere Auslegung des Art. 15 GG, verwirklichungsfreundlicher als die Auslegung als Eigentumsschranke. Außerdem sei es die Auslegung, die den Verfassungszielen der Demokratisierung und Sozialstaatlichkeit am besten gerecht werde. Nach dem Verfassungsrechtler Ridder sei Art. 15 GG ein echtes Grundrecht, weil damit Freiheit organisiert werde und eine Demokratisierung der Gesellschaft durch das Parlament möglich sei. Die Auslegung von Art. 15 GG als Schranke laufe dagegen Gefahr, das Postulat der Offenheit des Grundgesetzes für unterschiedliche Wirtschaftsordnungen zu konterkarieren und eine marktwirtschaftliche Wirtschaftsordnung verfassungsrechtlich abzusichern und rechtlich zu zementieren.

(Für eine noch ausführlichere Fassung des Vortrags wird auf die Anlage 1 zu diesem Protokoll verwiesen).

Ein anderes Mitglied merkt dazu an, der Eingriffsbegriff werde mittlerweile eher vom Eingriffsadressaten her gedacht, die Verschiebung des Eingriffsbegriffs sei durchaus eine Errungenschaft und es stelle sich die Frage: Was heiße eigentlich Grundrecht? Was sei ein Grundrecht, das kein Individualrecht sei?

Ein weiteres Mitglied verweist darauf, dass Vergesellschaftung nicht einklagbar sei und wirft hierzu die Frage auf: Sei ein Grundrecht denkbar, das nicht einklagbar sei? Art. 15 GG sei kein Untertyp der Enteignung. Nicht alle Artikel unter der Überschrift Grundrechte betreffen auch Grundrechte, zum Beispiel Art. 18 GG, der feststelle, wann Grundrechte verwirkt seien, aber kein Grundrecht enthalte.

Ein weiteres Mitglied teilt nicht die Auffassung, Art. 15 GG sei ein Grundrecht. Art. 15 GG enthalte den Begriff „Enteignung“ nicht, weil es andere Formen der Vergesellschaftung gebe, bei denen sich die Eigentumszuordnung nicht ändere.

Ein Mitglied erklärt, die Debatten aus den 1950ern seien interessant, aber die weitere Entwicklung der Ansichten müsse auch betrachtet werden. Art. 15 GG sei nur eine Ermächtigung und kein Auftrag.

Das berichtstattende Mitglied meint dazu, Art. 15 sei kein Auftrag, sondern eine Option, das widerspreche auch nicht der Qualifizierung als Grundrecht. Festzustellen sei aber, dass sich das

Grundgesetz nicht auf eine bestimmte wirtschaftliche Ordnung festlege. Andernfalls müsse man klar sagen, dass das Grundgesetz keine offene Verfassung mehr sei.

Ein anderes Mitglied merkt dazu an, die Frage der historischen Auslegung sei nicht leicht zu beantworten. Der Parlamentarische Rat habe sich ausdrücklich zurückgehalten, zur fragilen Wirtschaftsordnung der Nachkriegszeit Stellung zu beziehen. Heute komme es darauf an, den Inhalt einer Norm zu bestimmen, die über 70 Jahre lang nicht angewandt, jedoch durch Nichtgebrauch nicht obsolet geworden sei. Die Kommission solle die Offenhaltungsfunktion von Art. 15 GG für unterschiedliche Wirtschaftsordnungen ins Zentrum der Betrachtung stellen, die bedeute, dass eben sektoral eine andere Wirtschaftsform möglich sei.

Ein Mitglied merkt an, die wachstumsbasierte Wirtschaft sei nicht der Weisheit letzter Schluss und verweist auf den IPCC-Report, der feststellt, dass die Wachstumsorientierung ein Problem sei. Art. 15 GG sei deshalb so aktuell, wie nie zuvor, auch aus ökologischen Gründen.

Ein Mitglied erklärt, es falle schwer, Art. 15 GG als Grundrecht zu sehen. Bei den Äußerungen des berichtstattenden Mitglieds vermisse es die Perspektive des Eigentümers. Weiter weist das Mitglied darauf hin, dass Grundrechte nicht auf eine Abwehrfunktion beschränkt seien, sondern auch Schutzfunktionen hätten. Art. 15 GG sei nicht obsolet, sondern bisher nicht relevant geworden. Das hänge aber auch zusammen mit der Ausprägung des Sozialstaates. Inhalts- und Schrankenbestimmungen seien kein Eingriff in das Eigentum, muteten Eigentümern aber auch viel zu. Das Mitglied erinnert an den Mietendeckel, der ja zunächst nur an der fehlenden Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin gescheitert sei.

Ein anderes Mitglied dankt für die spannenden Ausführungen und halte Art. 15 GG nicht für ein Grundrecht, aber als klare und gewichtige Ermächtigung, auch eine andere Wirtschaftsordnung für nötig zu halten und zumindest in wichtigen, näher festzulegenden Bereichen auch auszugestalten. Das sei etwas anderes als die Möglichkeiten, die die Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums gemäß Art. 14 GG böten. Es gebe Bereiche, in denen diese möglicherweise nicht ausreichten; deshalb seien die Anwendungsmöglichkeiten des Art. 15 GG zu prüfen. Mit der Schrankenbestimmung des Art. 14 GG könne – durch Bundesgesetz – möglicherweise eine Verpflichtung von Eigentümern, die viele Wohnungen vermieteten, eingeführt werden, einen – beispielsweise an dem Anteil der Berechtigungen zu Wohnberechtigungsscheinen orientierten – Teil ihrer Wohnungen etwa zur Kostenmiete beziehungsweise preisgebundenen Miete an solche Berechtigte zu vermieten. Das sei wohl eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums und könne mittelfristig zur Stabilisierung von Mieten beitragen. Das entspreche jedoch nicht der Intention der Initiative, von der die Kommission auszugehen habe.

Das berichtstattende Mitglied erklärt, nur mit Art. 15 GG könnten über das Ziel bezahlbaren Wohnens hinaus weitere Gemeinwohlziele, wie beispielsweise der Demokratisierung des Wohnungswesens erreicht werden. Wenn das nicht mehr möglich sei, würden Menschen, die (sektoral) eine andere Wirtschaftsordnung wollten, zu Verfassungsfeinden. Eigentümer seien nicht schutzlos. Art. 14 GG schütze vor unverhältnismäßigen Schrankenbestimmungen, aber nicht vor Vergesellschaftung auf Grundlage einer demokratischen Entscheidung des Gesetzgebers.

Ein Mitglied vertritt die Auffassung, dass bei Art. 15 GG das Ziel eines anderen Wirtschaftens, nämlich Gemeinwirtschaft statt profitorientierter Konkurrenzwirtschaft, entscheidend sei und die Begrenzung nur darin liege, dass die Verhältnismäßigkeit gewahrt bleiben müsse.

Ein anderes Mitglied meint, die Tür sei nur soweit offen, wie das 1949 vorgesehen gewesen sei.

Ein weiteres Mitglied teilt die Auffassung, dass Art. 15 GG nicht obsolet sei und verweist auf Parteiverbotsverfahren des Bundesverfassungsgerichts, die heute anders strukturiert seien als in den 1950er Jahren. Da das Eigentum vom Gesetzgeber definiert sei, sei Art. 14 GG eines der offensten und schwächsten Grundrechte.

Ein anderes Mitglied meint, dass es sehr weise sei, Eigentum und Investitionen zu schützen und stark zu machen, aber im Wirtschaftssystemdesign eine Rückholoption zu haben. 1949 habe man noch nicht die Privatisierung der Infrastruktur gesehen, andernfalls wäre Art. 15 GG vermutlich um entsprechende Gegenstände erweitert worden. Eine Regelung wie in Art. 15 GG werde jedenfalls in einem Wirtschaftssystem gebraucht, könne allerdings auch kontraproduktiv sein, wenn nicht mehr investiert werde. Es komme eben auf den „richtigen“ Gebrauch von Art. 15 GG an. Weiter gibt das Mitglied zu bedenken, Kostenfragen seien auch Verteilungsfragen. Mit Inhalts- und Schrankenbestimmungen könne man alles gut regeln, bis auf die Kosten.

Ein Mitglied führt aus, der Zusammenhang zwischen Eigentum nach der Verfassung und der Wirtschaftsordnung sei unbestimmt. Aber selbst wenn es Art. 15 GG nicht gäbe, sei die Forderung einer solchen Gemeinwirtschaftsregelung nicht verfassungsfeindlich. Die Grenze, deren Überschreitung verfassungsfeindlich wäre, sei in Art. 79 Absatz 3 GG definiert. Es lohne auch ein Blick in andere Staaten. So seien beispielsweise in den USA Enteignungen relativ leicht durchzuführen, in Singapur sei der Wohnungssektor komplett gemeinwirtschaftlich, obwohl beide Staaten im Übrigen stark marktwirtschaftlich-kapitalistisch geprägt seien.

Ein anderes Mitglied erinnert daran, dass der Bundesgerichtshof entschieden habe, dass die Sozialmietenbindung zeitlich beschränkt sein müsse. Immer wieder müsse die Frage nach dem Ziel gestellt werden. Art. 15 GG ermögliche die Erreichung einer Vielfalt anderer politischer Ziele und Gestaltungen als die Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Art. 14 GG.

Ein Mitglied vertritt die Ansicht, dass Art. 15 GG am weitesten weg sei von der DDR mit ihrer „Bonzenstruktur“. Es bestehe eine Sachnähe zu den Art. 1, 2 und 3 GG mit anspruchsvollen Vorstellungen von Autonomie, die Demokratisierung und Beteiligung erforderten.

Das berichterstattende Mitglied stellt die Frage, ob ein Grundrecht immer ein durchsetzbarer Anspruch sein müsse oder auch ein kollektives Recht, hier auf Vergesellschaftung, sein könne. Zu bedenken sei auch, dass eine Vergesellschaftung durch eine demokratische Mehrheit beschlossen werden müsse und es stelle sich die Frage, wer dann geschützt werden müsste, wenn es diese Mehrheit gebe.

Die Vorsitzende dankt für die konstruktive Debatte und schließt die Sitzung um 18.55 Uhr.

Zweiter Sitzungstag am Dienstag, den 23. August 2022

Beginn der Sitzung um 09.00 Uhr.

Die Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und ruft die Fortsetzung des Themas „Regelungscharakter des Art. 15 GG“ auf.

TOP 4 – Fortsetzung der Beratungen gemäß Arbeitsprogramm

Regelungscharakter des Art. 15 GG (Arbeitsprogramm II Nr. 1)

Ein Mitglied schlägt vor, ein aktuelles Stimmungsbild einzuholen.

Ein anderes Mitglied fragt, ob die Frage Grundrecht, ob Art. 15 GG ein Grundrecht sei, so entscheidend sei.

Das am Vortag berichtende Mitglied sagt, wichtiger sei die Frage, ob es eine Schranke für Art. 15 GG gebe oder nicht. Das Mitglied sagt zu, das Papier um diese Thematik anzureichern, als Grundlage für die weitere Diskussion in der kommenden Sitzung.

Zur Frage des Anknüpfungspunkts in Art. 15 GG wiederholt ein Mitglied die eigenen Gedanken der vergangenen Sitzung, trägt den Diskussionsstand zu Grund und Boden oder Produktionsmitteln vor und spricht sich für die Fokussierung auf Grund und Boden aus, weil der Ansatz über Produktionsmittel weitaus größere Hürden biete. Das Mitglied stellt fest, dass die Identifikation von Grund und Boden bei Unternehmen, die mehr als 3.000 Wohnungen hätten, am Maßstab des Art. 3 GG zu messen sei. „Grund und Boden“ werde definiert durch den Grundstücksbegriff des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 93 ff. BGB) und umfasse alle dinglichen Rechte, so auch Anwartschaftsrechte, Erbbaurechte und Wohnungseigentum. Die Ansicht von Sodan, Wohnungseigentum sei nicht unter Grund und Boden subsumierbar, überzeuge nicht.

Ein anderes Mitglied unterstützt den dargelegten Ansatz und stellt fest, dadurch erspare man sich die Auslegung des Begriffs Produktionsmittel, dessen drei Elemente auch nicht überschneidungsfrei seien. Die Väter und Mütter des Grundgesetzes hätten den Grundstücksbegriff des BGB vor Augen gehabt.

Ein Mitglied wirft die Frage auf, wenn eine Bank sozialisiert werden solle, ob man dann das Grundstück sozialisieren könne.

Das Mitglied, das zuvor seine Position ausführlich dargelegt hat, bejaht dies, der Grund und Boden werde für das Bankgebäude benötigt.

Das andere Mitglied fragt weiter, ob man bei Wohnungen auch den Anknüpfungspunkt Produktionsmittel brauche oder verwenden könne.

Das angesprochene Mitglied erwidert, Wohnungen seien das Produkt, das von Wohnungsunternehmen wirtschaftlich verwertet werde. Wohnungen könne man deshalb unter Produktionsmittel

fassen, brauche dies aber nicht, weil Wohnungen auch unter dem Tatbestand „Grund und Boden“ fielen.

Ein weiteres fragt das Mitglied, das zuvor die Fragen gestellt hat, ob gemeint sei, dass Produktionsmittel der speziellere Begriff sei.

Das angesprochene Mitglied führt aus, historisch sei Grund und Boden landwirtschaftlicher oder ungenutzter Grund und Boden.

Die Vorsitzende stellt nach der Diskussion in der vergangenen und der laufenden Sitzung als Konsens der Kommission fest, dass als Arbeitshypothese von Grund und Boden ausgegangen werde. Allerdings sei auch diese Frage noch nicht endgültig beschlossen.

Was bedeutet Gemeineigentum, was Gemeinwirtschaft? (Arbeitspapier II. 3)

Ein Mitglied führt aus: Der Parlamentarische Rat habe nicht geklärt, was andere Formen der Gemeinwirtschaft seien. Das Gemeineigentum sei jedenfalls ein Unterfall des Oberbegriffs Gemeinwirtschaft. Gemeineigentum und Gemeinnützigkeit seien in Abgrenzung zu Privateigentum und Privatnützigkeit zu sehen. Die Gemeinnützigkeit müsse durch die neue Organisationsform sichergestellt werden, als Beispiel könne die Stiftung Fuggerei in Augsburg genannt werden, die Mietwohnungen zu niedrigen Mieten anbiete. Als Fazit komme das Mitglied zu der Feststellung, dass eine Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen nicht an der Formulierung des Art. 15 GG scheiterte.

Ein anderes Mitglied stimmt zu, dass es auf eine dauerhafte Gemeinwohlsicherung ankomme. Als Gemeineigentum könne sich auch eine ganz eigenständige Eigentumsordnung entwickeln.

Das berichterstattende Mitglied bestätigt dies und verweist auf Baden-Württemberg mit der Regelung für Gewässer zweiter Ordnung, auch in Hamburg gebe es einen vergleichbaren Fall.

Ein Mitglied führt als Beispiel einer Staatsbrauerei die Rothaus-Brauerei in Baden-Württemberg an und erklärt, dass dann, wenn zum Beispiel Thüringen die Apolda Glockenbrauerei sozialisieren wolle, dies nicht von Art. 15 GG gedeckt wäre, weil dies eine nicht notwendige privatwirtschaftliche Tätigkeit des Staates wäre, aber keine Gemeinwirtschaft, die ja durch Gemeinnützigkeit geprägt sei.

Ein anderes Mitglied wirft die Frage auf, ob nach einer Vergesellschaftung von Wohnungen eine Person mit höherem Einkommen, beispielsweise ein Professor, die Wohnung verlassen müsse; hier stellten sich Fragen der Allokation und Distribution. Auch die Frage, ob beispielsweise eine soziale Durchmischung des Wohngebiets gewollt sei, müsse geregelt werden.

As berichterstattende Mitglied trägt vor, der Eingriff sei nur berechtigt, wenn dieser der richtigen Zielgruppe zugutekomme, diese müsse daher definiert sein.

Ein Mitglied stimmt diesem Fazit zu. Die Einhaltung des Gemeinwohlzwecks müsse eingehalten werden. Das Gesetz, das die Vergesellschaftung regelt, müsse auch bestimmen, wie das Gemeineigentum aussehen solle, in welcher Weise die Gemeinnützigkeit eines vergesellschafteten Objekts erreicht und auf Dauer gesichert werde.

Ein anderes Mitglied verweist auf das Nebenziel eines durchmischten Wohnraums in Wohngebieten und ist der Ansicht, eine strengere Handhabung als im sozialen Wohnungsbau sei durch Art. 15 GG nicht geboten.

Ein Mitglied erinnert daran, dass vom Bundesverfassungsgericht entschieden worden sei, dass sich die öffentliche Hand als Eigentümerin eines Unternehmens nicht auf die Grundrechte berufen könne, beispielsweise die EnBW, die sich in der Frage der Laufzeit von Atomkraftwerken nicht auf Grundrechte habe berufen können, weil das ein öffentlich getragenes Unternehmen sei.

Ein Mitglied nennt als weiteres Beispiel die Fraport AG.

Ein anderes Mitglied weist ergänzend darauf hin, dass solche staatlichen Unternehmen selbst grundrechtsgebunden seien.

Ein weiteres Mitglied wendet sich gegen die Idee, dass es bei Gemeinwirtschaft um Herstellung sozialpolitischer Ziele im herkömmlichen Sinne gehe. Entscheidendes Kriterium sei Bedarfsorientierung statt Profitorientierung der entstehenden wirtschaftlichen Entitäten. Es gehe auch nicht nur um Sozialstaat, sondern auch um Demokratisierung und um ein erweitertes Demokratieverständnis.

Ein anderes Mitglied äußert Zweifel für den Fall, dass nur WBS-Berechtigte von Gemeinwirtschaft profitieren sollten und trägt die Idee vor, dass auch Effizienz ein Argument für Vergesellschaftung sein könne.

Ein weiteres Mitglied weist darauf hin, dass Privatnützigkeit eine Rechtsgarantie, keine Wertgarantie sei und damit auch nicht als Verwertungsgarantie verstanden werden könne.

Ein anderes Mitglied meint, man müsse auch an Vorkehrungen denken, dass im sozialisierten Bau nicht ohne Bedarf billig gewohnt werden könne. Das könne dem Verfassungsrecht nicht entnommen werden.

Ein anderes Mitglied erklärt, die Verfassung sage zunächst einmal nichts dazu.

Ein Mitglied erwidert auf ein anderes Mitglied, bei Gemeinwirtschaft werde das Ziel der Profitmaximierung beseitigt, Profite seien jedoch nicht verboten und sogar in gewissem Umfang sinnvoll oder nötig für Reinvestitionen.

Das angesprochene Mitglied bestätigt, dass hier Konsens bestehe.

Das berichterstattende Mitglied weist darauf hin, Kennzeichen einer Gemeinwirtschaft sei die Aufhebung der Privatnützigkeit, nicht die Demokratisierung der Organisation und stellt fest, die Maßstäbe sollten nicht ins Utopische gehoben werden.

Ein anderes Mitglied erwidert darauf, es gehe nicht um Utopie, sondern um Bedarfsdeckung mit bezahlbarem Wohnraum, aber auch um die Erzielung einer Sozialrendite, die sich aus positiven Aspekten der Gemeinwirtschaft ergeben könne und sich auf verschiedene Felder wie Nachbarschaft, Partizipation, Nachhaltigkeit, Zugehörigkeit etc. auswirke. So könnten angemessenes Wohnen für alle und mehr Freiräume anstelle von dichter Bebauung befördert werden. Dies sei aber keine Rede gegen Neubau.

Ein Mitglied teilt die zuvor dargelegte Ansicht, es gehe ums Gemeinwohl und eine Vielzahl unterschiedlicher Zwecke und Ziele, um die Verwirklichung einer Vorstellung von Zusammenwohnen. Der Auszug von Leuten, die nicht (mehr) unter die Sozialbindung fielen, sei nicht zwingend, müsse aber geregelt werden. Es gehe auch nicht um vollständige Demokratisierung, sondern um demokratisierende Elemente, um Mitbestimmung.

Ein anderes Mitglied betont, es gehe um die Selbstbindung, die mit der Sozialisierung einhergehe und die müsse gesichert werden.

Ein Mitglied spricht sich dafür aus, den Gebrauchswert der Wohnung für gesundes, gutes Wohnen ins Zentrum zu rücken. Mischformen der Selbstverwaltung seien möglich, die es in Berlin auch gebe. Die Gestaltungsmöglichkeiten bei Gemeineigentum seien größer, abgestufte Formen seien möglich. Gemeinnützigkeit müsse eng mit Demokratisierung verknüpft sein.

Ein weiteres Mitglied meint, auch wenn Demokratisierung möglicherweise kein Gebot sei, stellten die Demokratisierung von Unternehmen, selbstverwaltete Entitäten einen Mehrwert dar, den Vergesellschaftung auf jeden Fall mit sich bringe. Es gehe weniger um Sozial-Technokratie, um einen neuen Eigentümer, sondern mehr um Sozial-Demokratie. Mehr Mitsprache sei dann einer der Zwecke der Sozialisierung. Demokratisierung sei wie Konstitutionalisierung ein Entwicklungsprozess und kein mit einem Schritt vollständig durchgeführter neuer Zustand.

Das berichterstattende Mitglied informiert, Demokratisierung als Topos tauche in der rechtswissenschaftlichen Literatur immer wieder auf. Dennoch dürfe staatliche demokratische Kontrolle nicht unterbleiben.

Ein Mitglied gibt zu bedenken, aus Selbstverwaltung der unmittelbar Betroffenen, hier also der Mieter, könne auch Selbstbedienung werden, wenn man nicht aufpasse.

Ein Mitglied fragt ein anderes Mitglied, ob die Vorstellung sei, dass vergesellschaftet werde und dann abzuwarten sei, wie sich die Dinge entwickelten.

Das angesprochene Mitglied entgegnet, dass das nicht gemeint sei, weil das utopisch sei. Es müsse schon vorab gestaltet werden, das sei auch im Gesetzentwurf der Initiative vorgesehen.

Ein Mitglied wendet ein, ein anderes Mitglied habe alle möglichen Wünsche aufgezählt, ein wiederum anderes Mitglied habe über Sicherungen gesprochen. Art. 15 GG sei jedoch zweckfrei, sei gesagt worden, damit sei das bisher angeführte Bündel unterschiedlicher Zwecke nicht kompatibel. Es könne nicht um Utopien gehen, sondern es komme auf die Prognose der Bewertung durch das Bundesverfassungsgericht an.

Eines der angesprochenen Mitglieder erwidert, es gehe nicht um eine Wunschbox, aber die Auseinandersetzung um das Klima in der Stadt, um das Kümmern um Nachbarn und andere gesellschaftliche Notwendigkeiten sei schon wichtig. Der Gesetzgeber müsse ein Regelwerk schaffen, aber das Regelwerk müsse nicht ins Detail von der Kommission vorgegeben werden. Es gebe eine Tendenz, spezielle oder extreme Fälle herauszufischen, um das Grundanlegen zu delegitimieren. Das Mitglied erklärt, es sei schon merkwürdig, über welchen Wohnungsbestand diskutiert werde.

Es gehe nicht um Altbau mit Parkett und Stuck, sondern typischerweise um Bauten der 1950er bis 1980er Jahre.

Ein anderes Mitglied weist darauf hin, dass das in der gestrigen Sitzung zur Abgrenzung von Art. 15 GG zur Inhalts- und Schrankenbestimmung des Art. 14 GG angeführte Beispiel zwar zur Stabilisierung von Mieten und mehr Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen führen könne; andere Zwecke wie beispielsweise eine Demokratisierung seien damit jedoch nicht zu verwirklichen. Art. 15 GG biete dem Gesetzgeber jedoch eine Fülle von Regelungsmöglichkeiten.

Das berichterstattende Mitglied stellt zusammenfassend fest, es brauche einen gemeinwohlorientierten Träger, der nicht privatnützig agiere. Vergesellschaftetes Eigentum sei demokratisch gesehen ein Mehrwert an sich. Die genaue Sicherung des Gemeinwohlzwecks müsse im Blick bleiben.

Diese Zusammenfassung wird mit Zustimmung zur Kenntnis genommen.

Bedarf es einer „Vergesellschaftungsreife“ und was bedeutet diese ggf.? (Arbeitsprogramm II Nr. 4)

Ein Mitglied trägt vor, der Begriff Vergesellschaftungsreife werde unterschiedlich verwandt und funktionell unterschiedlich gesehen und dementsprechend auch unterschiedlich kommentiert. Teilweise werde vertreten, so etwas wie Vergesellschaftungsreife existiere als rechtlich relevanter Begriff nicht; andere betrachteten sie als ungeschriebenes, aber trotzdem zu beachtendes Tatbestandsmerkmal des Art. 15 GG. Einverständnis bestehe darüber, dass die Einheiten, die vergesellschaftet werden sollten, eine gewisse wirtschaftliche Bedeutung haben müssten und ein Marktversagen bei der Versorgung der individuellen Bedürfnisse festzustellen sei. Die Vergesellschaftungsreife werde auch als spezifische Ausprägung der Verhältnismäßigkeit verstanden bzw. als Substitut für Verhältnismäßigkeit; damit entfalle die sonst im öffentlichen Recht erforderliche Verhältnismäßigkeitsprüfung.

Ein anderes Mitglied bestätigt, dass die Vergesellschaftungsreife – auch Sozialisierungsreife genannt – für manche Kommentatoren ein Ersatz für die Verhältnismäßigkeitsprüfung sei.

Verlangt Art. 15 GG ein (überragendes?) Gemeinwohlziel für die Vergesellschaftung? Oder liegt das Ziel in der Vergesellschaftung selbst (Arbeitsprogramm II Nr. 5):

Das vortragende Mitglied verweist auf die Position, die Art. 15 GG nicht als Schranke sehe, sondern als Recht. Genauer, als kollektives Recht, durch demokratische Mehrheitsentscheidung in einem bestimmten Bereich eine andere wirtschaftliche Organisationsform zu wählen als die marktwirtschaftliche – ohne dass dieser Entscheidung das Recht auf Privateigentum entgegengehalten werden könne. Danach könne diese staatliche Maßnahme nicht als Eingriff in das Privateigentum qualifiziert werden. Die Folge dieser Auffassung sei, dass sich der Schutz der Eigentümer, deren Privateigentum in Gemeineigentum überführt oder anders in den Dienst einer Gemeinwirtschaft gestellt werde, nur aus Art. 15 GG ergebe und nicht auch aus Art. 14 GG. Eine weitere Folge dieser Auffassung sei, dass die Vergesellschaftung der einzige Zweck sei, der mit der Überführung in

Gemeineigentum oder Gemeinwirtschaft verfolgt werden müsse. Diese Auslegung entspreche dem Wortlaut von Art. 15 GG.

Zur Gegenansicht:

Variante 1: Insbesondere diejenigen, die Art. 15 GG als Schranke des Privateigentums ansehen, forderten häufig einen über den Zweck der Vergesellschaftung hinausgehenden Allgemeinwohlzweck. Grund sei, dass das Privateigentum unzureichend geschützt sei, wenn es nur eines Parlamentsgesetzes bedürfe und der Erfüllung der weiteren in Art. 15 GG genannten Voraussetzungen, um aus Privateigentum Gemeineigentum zu machen, oder es in den Dienst einer Gemeinwirtschaft zu stellen. Art. 15 GG solle die Vergesellschaftung und damit Entzug oder Beeinträchtigung des Privateigentums nur dann erlauben, wenn der Markt nicht funktioniere (Marktversagen), beispielsweise bei Monopolbildung oder anderweitiger „Vermachtung“ und damit der freie Wettbewerb, der die Marktwirtschaft charakterisieren solle, nicht bestehe. Eine andere Art des Marktversagens, die in diesem Zusammenhang häufig genannt werde, sei die unzureichende Sicherung von Grundbedürfnissen durch den Markt – also etwa des Grundbedürfnisses einer sicheren Wohnung. Diese zusätzliche Voraussetzung eines Marktversagens werde häufig auch unter dem Stichwort Sozialisierungsreife diskutiert.

Variante 2 der Forderung eines über die Vergesellschaftung hinausgehenden Allgemeinwohlzwecks gehe potentiell noch weiter, indem gefordert werde, dass der Entzug bzw. die Beschränkung des Privateigentums bestimmten Verwaltungszwecken diene. Hintergrund sei auch hier wieder die Vorstellung, dass die Vergesellschaftung ein Eingriff in das Grundrecht auf Privateigentum sei und damit wie andere Grundrechtseingriffe nur gerechtfertigt sein könne, wenn dieser nicht außer Verhältnis stehe zu den mit dem Eingriff verfolgten Allgemeinwohlzielen. Um die im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung vorzunehmende Abwägung vornehmen zu können, müsse es sich um Ziele handeln, die der Abwägung zugänglich seien. Bei konkreten Verwaltungszwecken, wie der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, möge das der Fall sein. Schwierig sei es, wenn die Ziele vielfältig seien, oder aber wenn das vorrangig verfolgte Ziel die Demokratisierung eines sozialen Feldes wie des Wohnens sei.

(Für eine noch ausführlichere Fassung des Vortrags wird auf die Anlage 2 zu diesem Protokoll verwiesen).

Verlangt Art. 15 GG eine Verhältnismäßigkeitsprüfung oder zumindest eine allgemeine Zweck-Mittel-Relation? (Arbeitsprogramm II Nr. 6)

Das vortragende Mitglied nimmt Bezug auf die Ausführungen zum Thema in der dritten Sitzung und kündigt eine Überarbeitung des Papiers im Lichte der Diskussion in der Kommission an. Zur Bedeutung des Verhältnismäßigkeitsprinzips führt das Mitglied aus, es bestehe Übereinstimmung, dass das Verhältnismäßigkeitsprinzip die ganze Rechtsordnung beherrsche. Das Bundesverfassungsgericht habe das Verhältnismäßigkeitsprinzip in den 1950er Jahren aus dem Rechtsstaatsprinzip und den Grundrechten entwickelt und seitdem kontinuierlich fortgeschrieben. Kernaussage

sei: Jeder staatliche Eingriff in den Schutzbereich von Grundrechten müsse dem Verhältnismäßigkeitsprinzip genügen. Das diene der Sicherung der Funktion der Grundrechte, der Machtkontrolle des Staates, die durch Gerichte ausgeübt werde. Die Prüfung erfolge nach einem vierstufigen Aufbau:

1. Legitimer Zweck
2. Geeignete Maßnahme (weites Ermessen des Gesetzgebers)
3. Erforderlichkeit der Maßnahme (kein milderes Mittel verfügbar)
4. Abwägung Gewicht des Eingriffs gegen Bedeutung des legitimen Zwecks und zu erwartendes Maß der Zweckerreichung

Es sei wichtig, Konsens darüber herzustellen, was das für Art. 15 GG bedeute, der den Begriff der Verhältnismäßigkeit nicht enthalte. Die Meinungen darüber gingen weit auseinander; Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gebe es dazu nicht.

Erste Ansicht: Volle Verhältnismäßigkeitsprüfung mit allen Schritten und konkretes Gemeinwohlziel. Dabei könne es sich auch um ein Bündel von Zielen handeln, auch von solchen, die der Gesetzgeber nicht ausdrücklich in Art. 15 GG festgeschrieben habe, z.B. Demokratisierung eines Vergesellschaftungsbereichs. Jedes Ziel oder die Addition der Ziele könne den Eingriff legitimieren.

Zweite Ansicht: Keine Verhältnismäßigkeitsprüfung mit der Begründung, dass die Vergesellschaftung ihren Zweck in sich trage. Das sei die radikalste These, die jede Nachprüfung, auch jede Gerichtskontrolle daraufhin unterbinde, ob jemand in seinen Eigentumsrechten unangemessen beschnitten werde.

Dritte Ansicht (vermittelnde Lösung): Begrenzte Verhältnismäßigkeitsprüfung, die vor dem Hintergrund eines mit der Vergesellschaftung verfolgten konkreten Gemeinwohlziels die Erforderlichkeit und Angemessenheit des Eingriffs auf Seiten der Eigentümer im Verhältnis zu diesem Gemeinwohlziel in den Blick nehme und abwäge. Bei diesem Verständnis komme dem Gesetzgeber ein weiterer Einschätzungs- und Gestaltungspielraum zu als sonst bei den einzelnen Stufen der Verhältnismäßigkeitsprüfung, wie er bei Grundrechtseingriffen üblich sei.

Wenn man der These folge, dass es keine Verhältnismäßigkeitsprüfung gebe, stelle sich die Frage nach dem Bestandsschutz für die Eigentümer. Der aus dem Eigentumsgrundrecht folgende Bestandsschutzspiele sei eine durchgehende Konstante in der Eigentumsrechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts in den vergangenen Jahrzehnten. Das Mitglied halte es für problematisch, jede Nachprüfung auszuschließen. Es spreche nichts dafür, dass bei der mit einem massiven Eigentumseingriff verbundenen Vergesellschaftung, anders als bei jedem sonstigen Grundrechtseingriff, gänzlich oder weitestgehend auf eine Verhältnismäßigkeitsprüfung verzichtet werden solle.

Ein anderes Mitglied wirbt für die begrenzte Verhältnismäßigkeitsprüfung und das Bewusstmachen der Bestimmung „zum Zwecke der Vergesellschaftung“. Das Mitglied halte Art. 15 GG nicht für ein Grundrecht, sondern für eine Eigentumsschranke. Die Möglichkeit der Überführung in Gemeingut sei eine Grundrechtschranke für das Grundrecht auf Eigentum. Art. 15 GG sei nicht eine

Ergänzung zu Art. 14 GG, sondern *lex specialis*, ein *aliud* zu den Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Art. 14 GG. Art. 15 GG verlange beziehungsweise ermögliche deshalb auch eine andere Verhältnismäßigkeitsprüfung als bei Art. 14 GG.

Ein Mitglied trägt vor, aus ökonomischer Sicht gebe es gewichtige Argumente für die Existenz von Art. 15 GG. Dieser sei eine große Kunst der Mütter und Väter des Grundgesetzes. Wenn aber mit einem einfachen Parlamentsgesetz einfach ganz viel geändert werden könne, brauche es eine Verhältnismäßigkeitskontrolle.

Ein weiteres Mitglied ist der Ansicht, der Anspruch der Kommission müsse die Aufklärung über rechtliche Risiken sein, und könne sich nicht vorstellen, dass das Bundesverfassungsgericht von einer Verhältnismäßigkeitsprüfung absehe, deshalb müsse man dazu raten, sie einzubeziehen.

Ein anderes Mitglied weist darauf hin, dass ein Spezialfall vorliege. Normalerweise schaffe der Staat sich eine gesetzliche Grundlage für Eingriffe in Grundrechte. In Art. 15 GG sage die Verfassung selbst dass eine Vergesellschaftung möglich sei.

Ein Mitglied ist der Auffassung, bei Art. 15 GG gebe es eine andere Art der Verhältnismäßigkeitsprüfung. Das Ergebnis eines Mitglieds der eingeschränkten Prüfung sei naheliegend, aber schwierig durchzuführen, wenn man den Eingriff als Selbstzweck definiere. Bei der Erforderlichkeitsprüfung sei es eine interessante Frage, wie man sich zu den Sekundärzwecken verhalte.

Das vortragende Mitglied vermutet, das Bundesverfassungsgericht werde konkrete Vergesellschaftungszwecke sorgfältig abwägen.

Ein weiteres Mitglied teilt diese Auffassung und meint, Aufgabe der Kommission sei es, in ihren Empfehlungen an den Gesetzgeber auch in dieser Frage eine klare Meinung zu äußern.

Mittagspause

Verfassungsgemäße Entschädigung (Arbeitsprogramm II Nr. 6):

Das vortragende Mitglied teilt mit, abstrakte Ausführungen zu den juristischen Maßstäben zu machen, also keine Zahlen auszuwerfen. Es gebe nach deutschem Recht vier verschiedene Bewertungsmethoden für die Entschädigung von Immobilien. Gemäß Art. 15 GG sollten die Entschädigungsregeln des Art. 14 GG „entsprechend“ angewendet werden. Es müsse deshalb zunächst geklärt werden, was unter entsprechender Anwendung zu verstehen sei, ob das identisch bedeute oder ob gerade keine Identität vorliegen dürfe. Die letztere Auslegung sei vorzuziehen, weil Vergesellschaftung keine Enteignung sei. Die Verweisung in Art. 15 GG auf Art. 14 GG sei eine Rechtsfolgenverweisung, keine Rechtsgrundverweisung, da sonst der ganze Tatbestand des Art. 14 GG geprüft werden müsste, was nicht zum Regelungsbereich des Art. 15 GG passe. Das vortragende Mitglied betrachte den Verkehrswert nur als hypothetischen Ausgangspunkt. Danach müsse stattdessen eine Billigkeitsentschädigung gefunden werden, Extreme, wie die nur symboli-

sche Entschädigung oder die Anlehnung an den Verkehrswert, seien zu vermeiden. Durch Orientierung am Verkehrswert würde der Markt perpetuiert. Der Markt solle als Folge des Art. 15 GG jedoch gerade umgestaltet werden. Zudem könnten mit einer Verkehrswertentschädigung vergleichbare Wohnungen gekauft werden und die Problematik wäre damit erneut entstanden. Ein Unterfall der Verkehrswertberechnung sei die Discounted-Cashflow-Methode, die im deutschen Verfassungsrecht aus unterschiedlichen Gründen keine Anerkennung finde; sie bedeute faktisch eine Derogation der Norm des Art. 15 GG, ein von Anfang an totes Recht, zumindest eine scharfe Sozialisierungsbremse. Das vortragende Mitglied halte es für richtig, dass die vielen Zwecke und Interessen, die mit Vergesellschaftung verbunden seien, tatsächlich möglich sein müssten. Auf der anderen Seite dürften Eigentümer nicht rechtlos bleiben und müssten angemessen entschädigt werden. Eine Bestandwertgarantie kenne aber schon der Markt nicht; außerdem solle ja gemäß Art. 15 GG auch mit seinen Prinzipien gebrochen werden. Das vortragende Mitglied stellt die Frage, ob darin bereits eine in der Entschädigung anerkennenswerte Risikotragung liege und beantwortet sie mit nein, da es sich um eine einmal erfolgte Kaufentscheidung handle. Die Form der Entschädigung könne sehr unterschiedlich sein: Man könne sie zeitlich strecken, sie müsse nicht in Geld erfolgen, auch Schuldverschreibungen etc. seien möglich. Die Bewertungsgrundlagen und Maßstäbe müssten nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR) durch den Gesetzgeber geregelt werden. Dabei könnten sinnvolle Investitionen der Eigentümer berücksichtigt werden, allerdings gelte das nicht für jede Investition. Das vortragende Mitglied führt weiter aus, das Grundrecht oder Menschenrecht auf Wohnen sei hochgradig abwägungsrelevant. Je nach Bewertungsmethode könnten sehr unterschiedliche Entschädigungssummen herauskommen; die Entwicklung neuer Wertberechnungen für eine erst zu etablierende Gemeinwirtschaft sei schon deshalb sinnvoll, weil eine in Gemeinwirtschaft überführte Immobilie im Verhältnis zum Marktpreis wohl geringer zu bewerten wäre. Die vorliegende Kostenschätzung des Senats sei irrtümlich von Marktwerten ausgegangen; deren Ermittlung sei zudem fragwürdig, weil der Abzug für leistungslose Spekulationswertsteigerungen zu niedrig bemessen worden sei. Je höher das öffentliche Interesse an Vergesellschaftung - wegen Marktversagen, unzureichender Wohnungsversorgung, mangelnder Mitbestimmung etc. - sei, desto geringer könne die Entschädigung sein.

(Für eine noch ausführlichere Fassung des Vortrags wird auf die Anlage 3 zu diesem Protokoll verwiesen).

Ein Mitglied weist darauf hin, dass beim Stromnetz Renditen beschränkt würden und fragt, warum dies nicht auch bei anderen Formen der Daseinsvorsorge gemacht werden könne.

Ein anderes Mitglied weist darauf hin, dass selbst Art. 14 GG nicht automatisch eine Verkehrswertentschädigung verlange. Ein wichtiger Unterschied sei auch, dass es in Fällen des Art. 14 GG konzeptionell keinen Einwand gegen das Privateigentum gebe. Es müsse nur, sozusagen mit dem Ausdruck des Bedauerns, übertragen werden. Bei Art. 15 GG sei das anders, hier sei eine Übertragung in Gemeineigentum gesellschaftlich gewollt.

Ein weiteres Mitglied erinnert daran, dass sich das Bundesverfassungsgericht der Rechtsprechung der Zivilgerichte, dass zu erwartende künftige Gewinne entschädigt werden müssten, nie angeschlossen habe. Bei Art. 15 GG könne der Gesetzgeber regeln, ein bestimmtes Geschäftsmodell sei nicht sozialverträglich und solle daher nicht mehr existieren.

Ein Mitglied informiert, dass bei Investitionen der Discounted Cashflow berechnet werde. Für Berlin habe es dann aber oft einen pauschalen Aufschlag von ca. 15 Prozent gegeben, weil die Nachfrage so hoch gewesen sei.

Ein Mitglied vertritt die Ansicht, dass die Verkehrswertfestsetzung bei Grundstücken gar nicht möglich sei, ohne künftige Renditen zu berücksichtigen. Vermutlich könne der Verkehrswert nicht Ausgangspunkt sein oder es müsse ein ganz erheblicher Abschlag vom Verkehrswert vorgenommen werden.

Ein anderes Mitglied weist darauf hin, dass in den Bilanzen der Vonovia mehr Erträge durch die Übernahme der Deutsche Wohnen und Dienstleistungen als durch Mieten enthalten seien. Das müsse wohl herausgerechnet werden. Auch die Spekulationen am Aktienmarkt müssten gesehen werden.

Ein weiteres Mitglied meint, Art. 14 Abs. 3 GG eröffne Spielräume und dass bei Art. 15 GG andere Spielräume bestehen sollten, habe bisher nicht überzeugt, es seien die gleichen Maßstäbe. Der Vergleich mit Netzen führe in die Irre. Diese seien nur für das Gemeinwohl aufgebaut worden, zum Teil mittels Enteignungen. Es sei kein Betriebsvermögen, welches privatwirtschaftlich aufgebaut worden sei.

Ein Mitglied weist darauf hin, dass in einem gestern eingebrachten Beispiel einer Inhalts- und Schrankenbestimmung mit Kostenmiete/preisgebundener Miete, dieser Anteil des Bestands entschädigungslos abgegeben werden müsse. In diesem Fall entstehe kein entschädigungsrelevanter Nachteil, der zu einer Entschädigung führen müsse.

Ein anderes Mitglied erklärt, auch bei Inhalts- und Schrankenbestimmung gemäß Art. 14 GG könne es eine Entschädigungspflicht geben, wenn sie ansonsten unverhältnismäßig sei. Auch der Sanktionsgedanke wegen nicht gemeinwohlorientiertem Umgang mit Eigentum und deshalb niedrigerer Entschädigung leuchte nicht ein. Richtig sei, vom Verkehrswert auszugehen und dann Abschläge zu machen; möglicherweise sei das auch über das Maß von Art. 14 GG hinaus zulässig.

Ein Mitglied argumentiert, der Verkehrswert sei nicht mehr der richtige Wert, weil dieser auch die zukünftige Privatnützigkeit mit künftigen Gewinnen berücksichtige; bei Vergesellschaftung werde die Privatnützigkeit jedoch durch Gemeinnützigkeit ersetzt. „Entsprechend“ bedeute ja nicht „in gleicher Weise“ und außerdem sei ein Abzug richtig, weil zukünftig die Privatnützigkeit weg falle.

Das angesprochene Mitglied weist darauf hin, dass es einen Stichtag geben müsse und deshalb Wertsteigerungen oder auch Wertminderungen gerade wegen der Vergesellschaftung danach nicht berücksichtigt werden dürften.

Ein anderes Mitglied macht darauf aufmerksam, dass oft nicht mit den Mieten, sondern mit den Dienstleistungen der meiste Umsatz gemacht werde.

Ein weiteres Mitglied bestätigt, dass das Thema Insourcing sehr wichtig sei und stellt die Frage, ob diese Dienstleistungsverträge bei der Überführung in Gemeinwirtschaft mit übergingen, also ein Teil des Unternehmens doch vergesellschaftet werde.

Ein Mitglied gibt die Auskunft, dass nur die Mietverträge mit übergingen, nicht die Dienstleistungsverträge mit den Mietparteien.

Das berichterstattende Mitglied teilt mit, es verstehe die geäußerten Bedenken. Sozialisierung bedeute aber eine Umverteilung der wirtschaftlichen Basis.

Ein Mitglied erwidert auf vorherige Ausführungen zustimmend, dass Netze und Wohnungen nicht das Gleiche seien, aber sie seien auch nicht so weit voneinander entfernt. Zum Verkehrswert wirft das Mitglied die Frage auf, ob dies der Wert sei, wenn das Unternehmen seine Marktmacht voll ausüben dürfe und wie man dann mit Bezug auf Gemeinwirtschaft Abschläge machen könne.

Ein anderes Mitglied führt aus, es sehe den Diskurs um Vergesellschaftung nicht unter moralisierendem Blick, es gehe allein um wirtschaftspolitische Entscheidungen. Wertschöpfungsprozesse würden immer durch Recht mitbestimmt. Es gehe um die Modifizierung marktwirtschaftlicher Wertschöpfungsprozesse.

Das berichterstattende Mitglied weist darauf hin, dass (juristisch-ökonomische) Bewertungsmethoden massive Konsequenzen bei der Frage hätten, was unter „Wert“ zu verstehen sei – es gebe nie einen „natürlichen“ Wert.

Die Vorsitzende schlägt vor, diese Diskussion in der nächsten Sitzung nochmals aufzugreifen und berichtet, dass die Präsidentin des Landesrechnungshofs Berlin, Frau Dr. Kling, angeboten habe, der Kommission auf Wunsch als Auskunftsperson zu diesen Fragen zur Verfügung zu stehen.

TOP 5 – Vorbereitung der nächsten Sitzung

Zur Vorbereitung der folgenden Sitzung am 27./28. Oktober 2022 werden die bisherigen Berichtserstatterinnen und Berichtserstatter mit dem Verfassen von Papieren bis Anfang Oktober betraut. Die Beratungen gemäß Arbeitsprogramm werden dann fortgesetzt.

TOP 6 – Sonstiges

Die Vorsitzende stellt nach kurzer Diskussion fest, dass die Kommission übereingekommen sei, den ersten Zwischenbericht vor Weihnachten zu veröffentlichen.

Das Mitglied, das die Federführung für den Zwischenbericht übernommen hat, informiert darüber, an der Dezember-Sitzung wegen einer Dienstreise nicht teilnehmen zu können.

Die Vorsitzende bittet darum, dass die Diskussion des Zwischenberichts auf der November-Sitzung erfolgen müsse. Den Termin der Veröffentlichung könne man dann auch absprechen.

Ein Mitglied plädiert für die Veröffentlichung des Arbeitsprogramm der Kommission.

Ein anderes Mitglied erhebt Bedenken, dafür sei der Arbeitsprogramm zu skizzenhaft und noch zu wenig ausgearbeitet.

Die Vorsitzende fordert dazu auf, diese Frage noch einmal zu überdenken, dankt allen herzlich für die konstruktive Mitarbeit und schließt die Sitzung um 15.55 Uhr.

Anhang

Anlage 1

Qualifikation von Art. 15 GG als Grundrecht

In der Literatur wird Art. 15 GG unterschiedlich qualifiziert: Die einen verstehen Art. 15 als Grundrecht, die anderen als Schranke des Grundrechts auf Privateigentum (Art. 14 GG). Unter denjenigen, die Art. 15 als Grundrechtsschranke qualifizieren, sehen manche die Vergesellschaftung als Unterfall der Enteignung an; andere interpretieren die Vergesellschaftung als *aliud* zur Enteignung. Die Implikationen der Entscheidung für die eine oder andere Auslegung sind weitreichend, sie betreffen Fragen der Entschädigung und die Frage, ob neben der Vergesellschaftung weitere Gemeinwohlzwecke verfolgt werden müssen.

Ich möchte hier vor allem die Auffassung darstellen, welche Art. 15 GG nicht als Schranke des Privateigentums, sondern als Grundrecht versteht. Ich konzentriere mich auf diese Position, weil sie in der Kommentarliteratur und in den Gutachten mE häufig etwas verkürzt dargestellt wird.

Vergesellschaftung als *aliud*, nicht Unterfall der Enteignung

Auch die Ansicht, die Art. 15 als Grundrechtsschranke interpretiert, scheint heute die Vergesellschaftung nicht als Sonderfall, sondern als *aliud* zur Enteignung iSv Art. 14 Abs. 3 GG zu verstehen. Allerdings gab es v.a. in der frühen Bundesrepublik prominente Stimmen in der Rechtswissenschaft, die Art. 15 GG als Sonderfall der Enteignung interpretieren wollten.

Sowohl Ipsen als auch Ridder haben diese Position in ihren Vorträgen auf der Tagung der Staatsrechtslehrer 1951 kritisiert. Und mutmaßlich waren es ihre Ausführungen, die mit dazu beigetragen haben, dass sich in der Folge die Qualifikation der Vergesellschaftung als *aliud* zur Enteignung in der Rechtswissenschaft durchsetzte -- dass also Art. 14 Abs. 3 und 15 GG als selbständige Rechtsinstitute angesehen werden und die Vergesellschaftung nicht als Spezialtatbestand der Enteignung verstanden wird.

Interessant in diesem Zusammenhang die Aussage Ipsens, er revidiere mit seinem Vortrag seine eigene zuvor vertretene Auffassung. Er habe Art. 15 GG fälschlich für einen Unterfall der Enteignung gehalten. Als Gründe nennt er nicht nur die Stellung der Vorschrift, sondern auch die „gute Gesellschaft“, in der er sich mit dieser Auslegung befunden habe. In seinem Staatsrechtslehrervortrag legt er dann aber dar, warum Art 14 Abs. 3 und 15 GG inkommensurabel seien. Heute ist das wenig bestritten.

Was heißt nun „aliud“ hier? Wie unterscheidet sich die Vergesellschaftung (Art. 15 GG) von der Enteignung (Art. 14 Abs. 3 GG)?

Zunächst zur Enteignung: Enteignung dient - so auch das Bundesverfassungsgericht - der Güterbeschaffung und zwar für konkrete Vorhaben des öffentlichen Wohls, also zB für den Straßenbau, die Stadtsanierung oder die Umwandlung eines Campingplatzes in ein Wasserschutzgebiet. Der

Allgemeinwohlzweck kann auch darin liegen soziale Not zu lindern. Mit der Enteignung wird in der Regel ein konkretes Verwaltungsvorhaben ermöglicht oder gefördert. Dabei kommt es häufig zu einem Funktionswandel, zB wenn aus dem Campingplatz ein Wasserschutzgebiet wird. Was bei der Enteignung *nicht* passiert: dass das Privateigentum grundsätzlich in Frage gestellt wird. Helmut Ridder bringt das so auf den Punkt, wenn er schreibt, dass die Enteignung „mit dem Ausdruck des Bedauerns für den [b]etroffenen“ Privateigentümer vollzogen wird“ – eben „um des Verwaltungsvorhabens willen“ (Ridder, S. 140). Der Privatrechtsentzug durch die Enteignung ist *ultima ratio*.

Wie wird von der Enteignung nun die Vergesellschaftung abgegrenzt?

Die Vergesellschaftung ist *aliud*, weil sie eben nicht einem konkreten Verwaltungsvorhaben dient. Ziel ist hier gerade die Überwindung des Privateigentums, die Aufhebung des Privatcharakters des Vermögens; Ridder spricht in Anlehnung an L.v.Stein von Sozialentwährung und Entprivatisierung; andere gebrauchen den Begriff der Strukturumwandlung. Anders als bei der Enteignung nimmt der Staat bei der Vergesellschaftung das Privateigentum nicht „mit Bedauern,“ weil sich ein bestimmter Verwaltungszweck nicht anders realisieren lässt. Vielmehr wird bei der Vergesellschaftung das Privateigentum in Gemeineigentum umgewandelt. Privateigentum wird in Bezug auf die Vergesellschaftungsobjekte nun zu einem „Unrechtszustand“ (Ridder). Dabei muss es nicht zu einem Funktionswandel kommen wie häufig bei Enteignungen; d.h. sozialisierte Betriebe zB können weiter Güter produzieren wie bisher, vergesellschaftete Wohnungen weiter vermietet werden.

Die Abgrenzung zwischen Enteignung und Vergesellschaftung kann auch unter Bezugnahme auf das Sozialstaatsprinzip, das Ziel sozialer Gerechtigkeit erfolgen. Wie eben erwähnt kann der Verwaltungszweck einer Enteignung darin bestehen soziale Not zu lindern – zB wenn der Staat sich durch Enteignung Land beschafft, um dieses mit Sozialwohnungen zu bebauen. Ridder beschreibt einen solchen Vorgang wie folgt: Bei Verwaltungsenteignung zum Zwecke der Linderung sozialer Not gibt der Staat dem letztlich Begünstigten ein Almosen (aus fremder Tasche – der Tasche der Enteigneten) (Ridder 1951, Fn 59). In Abgrenzung dazu soll Vergesellschaftung immer der sozialen Gerechtigkeit dienen. Aber auf andere Art und Weise als die Enteignung zur Linderung sozialer Not -- nämlich durch die Neuverfassung des Eigentums (Ipsen) in einem bestimmten Bereich, durch Entprivatisierung und Demokratisierung -- dadurch dass Privateigentum in Gemeineigentum überführt wird. Wegen dieser Funktion wird Art. 15 GG als Instrument zur Realisierung von Sozialstaatlichkeit verstanden.

Diese Funktionalität führt dann auch zur Qualifikation als Grundrecht. Jedenfalls, wenn man einem bestimmten Sozialstaatsverständnis folgt. Also wenn man das Sozialstaatsgebot des Grundgesetzes als Auftrag zur Demokratisierung der Gesellschaft versteht und den Sozialstaat nicht nur als „Almosengeber“ begreift, der ausgleichend von außen in die Gesellschaft hineinwirkt, zB um soziale Not infolge der Exzesse privater Wertschöpfungsprozesse abzumildern.

An dieser Stelle möchte ich nochmal auf einige ausgewählte Fundstellen verweisen, wo sich die Qualifikation von Art. 15 als Grundrecht findet und die mE in der Kommentarliteratur teilweise misinterpretiert werden.

Ipsen hat in seinem Staatsrechtslehrevortrag (1951) nicht nur dargelegt, dass es sich bei 15 GG nicht um ein Defensiv-Grundrecht handelt; die ganze Passage lautet:

„Aus seiner Eigenart, primär nicht Defensiv-Grundrecht zum Schutz des status quo, sondern normativ-verbindliche Zielbestimmung einer prinzipiellen Eigentumsneuordnung in den von ihm erfaßten Bereichen zu sein, ergibt sich weiterhin, daß Art. 15 nicht ein Grundrecht des status negativus oder libertatis ist, der gegen die öffentliche Gewalt sich richtet, sondern mindestens reflexartig einen „status socialis positivus“⁵⁾ zugunsten derjenigen Gruppen (der insbesondere am Produktionsprozeß Beteiligten) schafft, deren Teilhabe an der vergesellschafteten Eigentumsordnung der Produktivgüter in Frage steht und in der bisherigen Ordnung fehlt.“ Später in seinem Vortrag bezeichnet er Art. 15 explizit als Grundrecht (S. 105).

Ridder bezeichnet Art. 15 GG in seiner Monographie Die soziale Ordnung des Grundgesetzes (1975, S. 103) als echtes Grundrecht, weil es „Freiheit organisiert.“ Ich meine, es ist nicht richtig Ridder so zu lesen, er verstehe Art. 15 GG als ein Individualfreiheitsrecht auf Mitbestimmung (Durner, Rn. 20, Fn. 1). Richtig ist, dass für Ridder Art. 15 GG auf Freiheit iSv Selbstbestimmung zielt, aber eben nicht als Individualrecht. Für Ridder ermöglicht Art. 15 GG die Demokratisierung der Gesellschaft durch das Parlament. Und diese Zielsetzung begründet dann auch die häufig hervor gehobene Vagheit von Art. 15 GG. Da Zielsetzung die Demokratisierung ist, müssen Fragen der konkreten Ausgestaltung der „politischen Bühne“ überlassen werden (Ridder).

Zuletzt hat Bryde (2021, Rn. 8) zu Art. 15 gesagt, es sei kein Abwehrrecht, sondern eine „Entscheidung für die Möglichkeit von Sozialisierungen.“ Und damit für die Möglichkeit der Herstellung einer nicht marktwirtschaftlichen Wirtschaftsordnung im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung. Art. 15 GG erlaube so das Streiten für eine andere Wirtschaftsordnung iRd Verfassungsordnung. So hatte auch schon Ipsen argumentiert(1951): Art 15 ermögliche die „Ablösung der kapitalistischen Ordnung“ ohne Verfassungsänderung und „ohne Bruch der legalen Kontinuität.“

Schließlich möchte ich noch Friedrich Wilhelm Dopatka (in Winter (Hg.), S. 198) nennen, der darauf hinweist, dass Art. 15 bei den Beratungen im Parlamentarischen Rat „zu den sozialen Grundrechten“ gezählt wurde - als Sozialisierungsrecht. Friedrich Wilhelm Dopatka sieht Art. 15 GG überdies in engem Zusammenhang mit Art. 1, 2 und 3 GG als Grundrecht zur Absicherung oder Herstellung von Menschenwürde, allgemeiner Handlungsfreiheit und materieller Gleichheit. Aus Perspektive der Nichteigentümer biete die Möglichkeit der Sozialisierung Schutz gegen wirtschaftliche Macht, die ihre Freiheit und ggf auch ihre Menschenwürde gefährdet. Bei Dopatka finden sich noch weitere Hinweise auf Autoren mit ähnlichem Verständnis von Art 15 wie den hier genannten.

Konsequenzen dieser Auffassung?

- ➔ Es ist kein weiteres Gemeinwohlziel über die Vergesellschaftung durch Überführung in Gemeineigentum hinaus erforderlich;
- ➔ die Vergesellschaftung ist Allgemeinwohlzweck;
- ➔ es ist keine Verhältnismäßigkeitsprüfung durchzuführen;
- ➔ Vergesellschaftung wird nur unter dem Gesichtspunkt des Machtmissbrauchs --„dé-tournement de pouvoir“ (Ipsen) - gerichtlich überprüft.

- Konsequenz für die Entschädigung: Sie soll sich auf eine Billigkeitsentschädigung beschränken.

Methode der Verfassungsauslegung, auf welche sich diese Auffassung stützt.

Für diese Auffassung lassen sich gute Argumente unter Bezug auf Wortlaut, Systematik, Sinn und Zweck wie auch die Geschichte der Verfassungsgebung formulieren. (Art. 15 GG ist kein Art. 14 Abs. 4 GG, findet sich im Grundrechtsteil und steht in engem Zusammenhang zum Sozialstaatsprinzip.)

Hier nur zwei mE relevante Punkte, die es sich vielleicht lohnt, später noch zu vertiefen

Mein erster betrifft die historische Auslegung:

Die Qualifikation von Art. 15 GG als Grundrecht stützt sich wesentlich auf das Verständnis von Art. 15 GG als Teil eines Verfassungskompromisses -- eines Kompromisses zwischen sozialistischen, konservativen, liberal-christlichen Positionen. Nicht richtig ist mE eine Auslegung, die Art. 15 GG selbst als Kompromiss versteht und damit beschränkt, bzw in die „Mitte“ zu rücken sucht. Art. 15 GG, so würde ich mit Ridder sagen, ist das „rote“ Element des Kompromisses. Ein Kompromiss bleibt das Gesamtpaket der Verfassung auch bei Auslegung von Art. 15 GG als Grundrecht, weil es eben noch einer politischen Entscheidung des demokratischen Gesetzgebers bedarf, um eine Vergesellschaftung auch wirklich zu realisieren.

Das bringt mich zum 2. Punkt, der eine bestimmte Art der systematischen Auslegung betrifft: Eine Auslegung, die Konsistenz iS einer übergreifenden Wertordnung der Verfassung herstellen will. Widersprüche, gegenläufige Tendenzen sind Ausdruck des Verfassungskompromisses. Eine Systematisierung, die diese Widersprüche aufzuheben sucht, schwächt bestimmte Elemente -- in unserem Fall das radikale Element - das Recht auf Sozialisierung zu Lasten von Demokratie und Sozialstaatlichkeit.

Ich komme zum Schluss meiner Ausführungen:

Ich habe mich auf die Darstellung eines bestimmten Verständnisses von Art. 15 GG - als Grundrecht auf Vergesellschaftung - konzentriert, weil sie mE häufig nur verkürzt wiedergegeben wird. Und weil ich sie für die rechtswissenschaftlich überzeugendste halte. In ihrer Konsequenz ist sie die verwirklichungsfreundlichere Auslegung des Art. 15 GG -- verwirklichungsfreundlicher als die Auslegung als Eigentumsschranke. Sie ist außerdem die Auslegung, welche den Verfassungszielen der Demokratisierung und Sozialstaatlichkeit mE am besten gerecht wird. Die Auslegung von Art. 15 GG als Schranke läuft dagegen Gefahr, das Postulat der Offenheit des Grundgesetzes für unterschiedliche Wirtschaftsordnungen zu konterkarieren und eine marktwirtschaftliche Wirtschaftsordnung verfassungsrechtlich abzusichern.

Und das ist dann auch die Frage, die ich an die Auslegung als Schranke richten würde. Hält sie die Verfassung offen oder macht sie sie im Ergebnis nicht zu einer Wirtschaftsverfassung, welche eine ganz bestimmte Wirtschaftsform rechtlich zementiert?

Anlage 2

Ist Vergesellschaftung das Ziel oder muss darüber hinaus mit der Überführung in Gemeineigentum oder andere Formen der Gemeinwirtschaft ein weiteres Allgemeinwohlziel verfolgt werden?

Gestern habe ich ausführlich die Position dargestellt, die letzteres verneint.

Das war die Position, die Art. 15 GG nicht als Schranke sieht, sondern als Recht. Als kollektives Recht durch demokratische Mehrheitsentscheidung in einem bestimmten Bereich eine andere wirtschaftliche Organisationsform zu wählen als die marktwirtschaftliche - ohne dass dieser Entscheidung das Recht auf Privateigentum entgegengehalten werden kann; ohne dass diese staatliche Maßnahme als Eingriff in das Privateigentum qualifiziert wird. Die Folge dieser Auffassung ist, dass sich der Schutz der Eigentümer, deren Privateigentum sozialentwährt wird - also entweder in Gemeineigentum überführt wird oder in den Dienst einer Gemeinwirtschaft gestellt wird -- sich nur aus Art. 15 ergibt und nicht auch aus Art. 14 GG.

Fußnote zu unserer Grundrehtediskussion von gestern: Mir scheint Christoph Menkes Konzept der Gegenrechte könnte für die genauere Qualifikation von Art 15 fruchtbar sein. Denn ich würde sagen, dass Art 15 genau das zu vermeiden sucht, was Menke, aber eben auch schon Marx an den Grundrechten kritisieren - nämlich dass die liberalen Rechte die Gesellschaft individualisieren und die Bürgerinnen depolitisieren und das soziale Recht Gefahr läuft, sie zu normalisieren. Art. 15 soll dagegen die Demokratisierung der Gesellschaft ermöglichen, ohne die Bürger*innen im Falle einer Vergesellschaftung zur Mitarbeit zu zwingen - also keine „DDR-Norm“ (wie ein Mitglied gestern vermutete).

Das können wir vielleicht zu einem anderen Zeitpunkt vertiefen

Um zur Ausgangsfrage zurückzukommen: Nach dieser Auffassung - die 15 nicht als Schranke des Eigentums qualifiziert, sondern als Gewährleistung des demokratischen Rechts auf Wahl einer anderen wirtschaftlichen Organisationsform als der marktwirtschaftlichen, ist die Vergesellschaftung der einzige Zweck, der mit der Überführung in Gemeineigentum oder Gemeinwirtschaft verfolgt werden muss. Diese Auslegung entspricht dem Wortlaut.

Nun zur Gegenansicht:

Insbesondere diejenigen, die Art. 15 als Schranke des Privateigentums ansehen, fordern häufig einen über den Zweck der Vergesellschaftung hinausgehenden Allgemeinwohlzweck. Grund ist, dass das Privateigentum unzureichend geschützt sei, wenn es nur eines Parlamentsgesetzes bedarf und der Erfüllung der weiteren in Art. 15 GG genannten Voraussetzungen, um aus Privateigentum Gemeineigentum zu machen, oder es in den Dienst einer Gemeinwirtschaft zu stellen.

Diese Auffassung hat, so mein bisheriges Verständnis der Literatur, 2 Varianten, was das zusätzlich geforderte Gemeinwohlziel betrifft.

Variante 1 fordert so etwas wie ein Marktversagen. Art. 15 GG soll die Vergesellschaftung und damit Entzug oder Beeinträchtigung des Privateigentums nur dann erlauben, wenn der Markt nicht funktioniert. Wenn es also zB zu Monopolbildung oder anderweitiger Vermachtung kommt -- der freie Wettbewerb, der die Marktwirtschaft charakterisieren soll, nicht besteht. Eine andere Art des Marktversagens, die hier häufig genannt wird, ist die unzureichende Sicherung von Grundbedürfnissen durch den Markt -- also etwa des Grundbedürfnisses einer sicheren Wohnung.

Diese zusätzliche Voraussetzung eines Marktversagens wird häufig auch unter dem Stichwort Sozialisierungsreife diskutiert.

Variante 2 der Forderung eines über die Vergesellschaftung hinausgehenden Gemeinwohlzwecks geht potentiell noch weiter, indem sie fordert, dass der Entzug bzw die Beschränkung des Privateigentums bestimmten Verwaltungszwecken dient. Hintergrund ist auch hier wieder die Vorstellung, dass die Vergesellschaftung ein Eingriff in das Grundrecht auf Privateigentum ist und damit wie andere Grundrechtseingriffe nur gerechtfertigt sein kann, wenn er nicht außer Verhältnis steht zu den mit dem Eingriff verfolgten Allgemeinwohlzielen.

Um die im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung vorzunehmende Abwägung vornehmen zu können, muss es sich um Ziele handeln, die der Abwägung zugänglich sind. Bei konkreten Verwaltungszwecken wie der Schaffung bezahlbaren Wohnraums mag das der Fall sein. Schwierig ist es, wenn die Ziele vielfältig sind, oder aber wenn das vorrangig verfolgte Ziel die Demokratisierung eines sozialen Feldes wie des Wohnens ist

Aber das werden wir später noch vertiefen, wenn wir zur Verhältnismäßigkeit kommen.

Anlage 3

Verfassungsrechtliche Vorgaben für die Höhe und den Modus der Sozialisierungsentschädigung nach Art. 15 GG

Wortlaut Art. 15 S. 2 GG: entsprechende Anwendung der Regeln über die Enteignungsentschädigung. Nur „*entsprechend*“. Also keine identische Übernahme der Rechtsprechung zu Art. 14 Abs. 3 GG. Vielmehr muss die besondere, *eigenständige Rechtsnatur* (Durner und hM) des Art. 15 GG von vornherein (nicht allein im Rahmen der allfälligen Abwägung) beachtet werden. Vergesellschaftung ist *keine Enteignung*. Keine Rechtsgrundverweisung (Durner und fast allgemeine Meinung). Auch *keine pauschale Rechtsfolgenverweisung*.

Frage: Was ist dann die hier zugrunde zu legende *Rechtsnatur* der Vergesellschaftung? (Weil es just an dieser Stelle mit sonst sehr empfehlenswerten oder gar gebotenen Ockam's razor-Strategien oder judicial minimalism wohl nicht mehr getan ist, ist die Frage nun zu beantworten; ihre Antworten haben – nach pragmatischer Maxime – abweichende Folgen.) Grundrecht auf Entprivatisierung im Sinne der kollektiven, durch demokratische Prozesse mediatisierten Erlaubnis, jenseits von/neben Art. 14 GG einen neuen Freiheitsraum um den Fixstern der kollektiven Selbstbestimmung jenseits des etatistischen Dualismus zu organisieren (sog. soziale Demokratisierung)? Oder nur „wirtschaftspolitische Strukturentscheidung“ (vgl. Carlo Schmid im PR), sektoral, teilsektoral oder gesamtwirtschaftlich? Sehr präziser Sinn dieser Formel: „Sozialistische“ Vergesellschaftung nicht notwendig, diese ist nur eine Möglichkeit. Auch „sozialistisch“ bedeutet nicht notwendig „Verstaatlichung“ (wie gerade faktisch EDF in Frankreich).

Stattdessen alle Varianten von „Gemeinwirtschaft“. Also auch *Commons*-Modelle, gemeinnütziger Wirtschaftsbetrieb etc. Sehr große Schwierigkeiten, unter Art. 14 GG ein nicht-profitorientiertes Wirtschaften zu organisieren – auch weil Art. 14 GG (vielleicht zu Unrecht) über seinen liberal-personalen Kern hinaus ausgedehnt wurde, etwa auf Wirtschaftsakteure. Umso wichtiger anspruchslöse Offenhaltung einer Alternative in Art. 15 GG. Nicht „sozialstaatlich“ im verengten Sinne eines notlindernden Staates, sondern anspruchsvoller als ungeteilt demokratische Gesellschaft.

Was ist *genus proximum* all dieser Wirtschaftsformen? Bedürfnis- statt Profit- und damit einhergehender ökologisch bedenklicher quantitativer Wachstumsorientierung. Über Güter und deren Gebrauchswerte wird tendenziell demokratisch verhandelt. Aufhebung zweier Formen von „privatnütziger“ Herrschaft (*dominium*): Herrschaft über von Privateigentümer:innen Abhängige und Herrschaft von Marktpreisen/Waren. Man kann beides politisch für weniger problematisch halten, aber es entspricht den ökonomisch-systematisch wie durch historische Erfahrung begründeten Besorgnissen der Entstehungszeit von Art. 15 GG als „wirtschaftsdemokratischer“ Teil des Verfassungskompromisses (namentlich dem transparenten „Geist“ der Norm, nicht einer *notwendig* ambivalenten *formal-ereignisgeschichtlich verengten, quasi-journalistischen* historischen Interpretation,

die objektiv als ein „Argument“ für eine Ignoranz gegenüber der Geistesgeschichte der Norm fungieren könnte). Durchaus Fortsetzung des Weimarer Verfassungsgeistes (keine „Privatrechtsverfassung“), dezidiert gegen den NS gerichtet (politische Macht von Monopolen und Oligopolen), ein Standbein des „Bonner Kompromisses“ der wirtschaftspolitischen Offenheit (wie schon Landesverfassungen).

Es geht *nicht* um Skepsis gegenüber Privateigentum an sich (insb. „persönlichem“), sondern Privateigentum an wirtschaftlichen Machtfaktoren (s. Wortlaut der Sozialisierungsgegenstände in Art. 15 GG) (Konzentration der Produktion von Gebrauchswerten aller Art, Oligopolisierung, Finanzialisierung, allgemeiner: mögliche schädliche Wirkungen von Konkurrenz), an dessen Stelle „freie Kooperation“, demokratisch organisierte Bedarfsdeckung gesetzt werden soll. Diese ist keine utopische, sondern eine sehr konkrete Vorstellung, die in zahlreichen Commons- oder Gemeinwirtschaftsmodellen (bspw. Mondragon-Kooperative, etc. pp.) weltweit praktiziert wird und seit einigen Jahren im Zeichen der ökologisch-sozialen Krisen einen massiven Aufschwung erlebt. Von einer „schlechten Alterung“ der Norm kann daher keine Rede sein, sie war vermutlich noch nie so aktuell wie derzeit. Keine Naturalisierung irgendeiner Variante der Marktwirtschaft im GG, auch nicht im Zeitverlauf (Verwechslung von Tatsachen und Normen). Bei der Auslegung von Kompetenznormen liegt der Fall teilweise anders, dort bezieht das BVerfG auch eine ihrerseits schwer konturierbare „Staatspraxis“ mit ein („Mietendeckel“). Das ist aber nur wegen der sonstigen Maßstabsarmut der dürr formulierten Kompetenznormen der Fall, die die Staatsorganisation betreffen und daher auch staatsorientiert auszulegen sind. Bei Art. 15 GG ist hingegen als Grundrechtsnorm der Rückgriff auf die reiche Geistesgeschichte der Sozialisierungs-idee möglich und nötig, während eine (auch explizit ablehnende) *Staatspraxis völlig fehlt*, ohne dass eine „faktische Derogation“ hätte eintreten können, die grundrechtlich ohnehin nicht zu rechtfertigen ist. Vielmehr durch Art. 15 GG grundrechtlich-demokratische Offenhaltung der Wirtschaftsstruktur, auch seitens BVerfG („wirtschaftspolitische Neutralität“; entsprechend konkret-menschenrechtliche, nicht abstrakt-wirtschaftsordnungserhaltende Deutung des Art. 14 GG, grundlegend in BVerfG - Mitbestimmung). Seebohms (Deutsche Partei, im PR) Prognose von der gerechtfertigten gegenteiligen Tendenz hin zur Privatisierung dürfte sich daher faktisch wie normativ als falsch bzw. irrelevant erweisen.

Daher auch *keine Grundrechtsschranke* (anders A. Gauland u. a.), sondern programmatische (nicht subjektiv-rechtliche), *demokratisch offenhaltende eigenständige (Grundrechts-)Norm* („liberaldemokratische“, da auf gleiche Freiheit gerichtete, Entprivatisierung als demokratisch optionale Variante der „Befreiung“ von Quasi-dominium-Herrschaft) aus eigenem Recht. (Arg. e contrario: wenn man Art. 15 GG einschränkend auf Art. 14 GG beziehen wollte, müsste man auch diesen anti-wirtschaftsliberal im Sinne eines vollständig „öffentlichen“, also uneingeschränkt demokratisch ausgestaltbaren Eigentums lesen dürfen, um die wirtschaftspolitische Neutralität noch zu erhalten - das ist aber nicht der Fall, sondern es wird dem Art. 14 GG fast allgemein ein „privatnutzenerhaltender“ Sinn beigemessen.)

Wenn Art. 15 GG danach keine freiheitsbeschränkende, sondern im Sinne wirtschaftspolitischer Neutralität/Offenheit des GG (BVerfG) eine *demokratisch freiheitserweiternde Rechtsnorm* darstellt, können die Grundsätze des Art. 14 Abs. 3 GG nicht unbesehen übertragen werden. Es handelt sich mindestens um eine *erwünschte* (geplante, beabsichtigte) statt wie bei der Enteignung um eine regelmäßig unerwünschte (zufällige) *Güterneuzuordnung*, aus der *selbst* (und nicht aus deren Nebenfolge) der demokratischen Gemeinschaft Vorteile erwachsen sollen („Sozialerwählung“).

Eine Orientierung am *Verkehrswert* wie im Grundsatz (Ausgangspunkt) bei der Enteignung *verbiendet sich* daher von vornherein. Die Entschädigung muss auf eine andere, eigenständige Grundlage gestellt werden. Es handelt sich der Natur nach um eine *Billigkeits-* statt eine *Wertentschädigung*. Zu vermeiden sind dabei mehrere Extreme: Wenn auch Hermann von Mangoldt (PR) in bestimmten Fällen eine rein *symbolische, nominelle Entschädigung* nahe Null für angemessen hielt, dürfte eine solche Position zwar den Zeitgeist treffend wiedergeben und den Geist des Art. 15 GG als demokratische Offenhaltungsnorm getreulich widerspiegeln, jedoch für alle denkbaren Fälle ausgeschlossen sein, die sich nicht in einer sozialschädlichen Wirtschaftstätigkeit *erschöpfen*, also nach gesellschaftlicher Definition keinen kollektiven Nutzen stiften.

Das andere Extrem bildet die schon genannte Orientierung am *Verkehrswert*, wobei der technische Berechnungsmodus des Preises, der zum Zeitpunkt des Sozialisierungsentscheids im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, im Detail *hier* noch weniger relevant ist, aber viel schneller relevant wird, als man in einer „naiven“ Sein-Sollen-Trennung annehmen könnte. Es ist erstaunlich, wie schnell man hier H. Putnams gerade auch auf die Ökonomie gemünzter Kritik dieser Trennung bestätigt bekommt. Wir befinden uns im Reich der Deutung, jenseits aller menschlich-wertend unterbestimmten „Natur“.

Quasi allgemein anerkannt ist insofern nur, dass die im internationalen privaten Recht teils verbreitete DCF (discounted cash flow)-Methode nach deutschem Verfassungsrecht insgesamt unzulässig wäre, weil sie zukunfts- statt bestandsorientiert ist, Zirkularitätsprobleme aufweisen kann und daher manipulationsanfällig ist, was die Rechtssicherheit beeinträchtigt und zudem schon bei Art. 14 III GG zu einer a priori Missachtung des abzuwägenden Gemeinschaftsinteresses führen muss. Erst recht scheidet DCF dann bei Art. 15 GG aus.

Aber auch andere, technisch weniger problematische Ermittlungsmethoden auf der Grundlage des Markt- oder Verkehrswertes erscheinen normativ von vornherein schwer begründbar. Denn im Gegensatz zu Art. 14 III GG handelt es sich bei Art. 15 GG um eine *als solche erwünschte* und zweckte Güterneuzuordnung, die das GG demokratisch offenhalten will. Eine Verkehrswertentschädigung käme indes einer unkritischen Orientierung an einem Markt gleich, dessen Existenz demokratisch ja gerade infrage steht und stehen soll. *Der Marktwert als Maßstab naturalisiert den Markt*, obgleich dieser ein reines Produkt kollektiver Entscheidungen ist und nicht von vornherein eine „Person als Person“ achtet, also als Gesamtkonstrukt keineswegs auf den grundrechtlichen Fixstern der menschlichen Autonomie (Art. 1, 2, 3 GG) ausgerichtet ist. Während in Art. 14 GG als Wesensgehalt solche Güterzuordnungen sehr weitgehend geschützt sind, die den Kern der perso-

nenalen Freiheit nach außen hin bezeugen („persönliches Eigentum“), also individuelle Selbstentfaltung ohne soziale Herrschaftsrechte absichern, beschränkt sich Art. 15 GG konsequent von vornherein auf wirtschaftliche Strukturentscheidungen, in denen stets immense dominium-Effekte (soziale Wirkungen, vgl. BVerfG - Mitbestimmung) zu beobachten sind (private Herrschaft gerade und nur über „Produktionsmittel“, „Grund und Boden“...). Da der Verkehrswert neben menschlicher Autonomie stets auch Momente des Zwangs reflektiert, die eine marktliche Wirtschaftsstruktur ebenso deutlich auszeichnen, insbesondere die Ausnutzung von Knappheit und wirtschaftlicher Macht, ist es zwar folgerichtig, bei einem grundsätzlichen *Einverständnis* mit dieser Wirtschaftsstruktur wie bei *an sich unerwünschten* Enteignungen nach Art. 14 III GG vom Verkehrswert zumindest auszugehen, wenn auch nicht notwendig dort stehenzubleiben (sehr klar: BVerfG - Hamburger Deichordnungsgesetz). Ebenso geboten scheint es dann aber, bei einer sektoralen *Abkehr* von dieser Wirtschaftsstruktur vom Marktwert *gar nicht erst auszugehen*, da man die an sich unerwünschte Struktur oder betroffene Wirtschaftsakteure andernfalls in veränderter Form perpetuieren würde. (In concreto würde es auf eine Stabilisierung der betroffenen Immobilienunternehmen hinauslaufen, die die Wirkungen der Sozialisierung durch die monetäre Ermöglichung neuer Geschäfte anderswo evtl. unterlaufen könnte - so wie auch sonst eine unerwünschte Machtstellung vermögentechnisch perpetuiert würde.) Überdies spielt eine gewichtige Rolle, dass eine Offenhaltungsnorm nicht funktionieren kann, wenn ihr Normcharakter durch prohibitive Kosten (Depenheuers „Sozialisierungsbremse“) faktisch derogiert würde - das würde den demokratischen Gestaltungsanspruch der Bürger:innenschaft (Republik) konterkarieren. Eine Grundrechtsnorm wäre von Anbeginn totes Recht.

Die Sozialisierungsnorm bricht mit einer Freiheitsvorstellung, die die Vergangenheit fortschreiben möchte, und öffnet sie klarer in die Zukunft (Thomas Jefferson: „The earth belongs to the living and not to the dead“ oder Ferdinand Lassalle: Der Einzelne hat kein Recht, „dem öffentlichen Geist einen Tribut für seine Fortentwicklung aufzuerlegen“; ähnlich in der Bundesrepublik Günther Dürig mit Warnungen vor gesellschaftlicher Blockade), wie es menschlicher Freiheit allein angemessen ist, wenn sie wirkliche Möglichkeit werden soll. Sie bezieht sich stärker auf das Schicksal der lebenden und künftigen Generationen samt ihrem Überlebens- und Gestaltungsanspruch statt auf eine, in Teilen verdienstvolle, überkommene wirtschaftliche Eigentumsordnung, von der sie unter Bedingungen (wirtschaftlich-sozial relevante Güter statt personal identitätsstiftender Privatgegenstände; Entschädigung) *loszulassen* erlaubt. Das Loslassen muss freilich auch möglich bleiben; der *Möglichkeitshorizont* alternativer, das ökologische Überleben der Menschen sichernder, nachhaltiger Wirtschaftsweisen (dazu nun eindeutig: IPCC Rep. VI, 2022; Hickel/Kallis, Is green growth possible? NPE 2020) - in der Form demokratischer Neugestaltung - ist im GG solange offen, *wie nicht eine Entschädigungsregelung als de facto-Garantie privatherrschafts-, konkurrenz-, wachstums- und extraktionsverpflichteter Wirtschaftsweisen fungiert*. (Die Verschließung nicht-privater Wirtschaftsformen dürfte demgegenüber ein apartes Charakteristikum autoritärer Verfassungen wie derjenigen Pinochets in Chile sein.) Auch aus diesem höchst prinzipiellen verfassungsliberalen Gesichtspunkt der Pluralität wirtschaftlicher Zukünfte scheidet der Verkehrswert als Ausgangspunkt des Art. 15 S. 2 GG folglich aus. (Gegenargumente wie ein systematisch unrichtig

postuliertes Regel-Ausnahme-Verhältnis von Art. 14, 15 GG oder ein falsches Wortlautargument überzeugen nicht.)

Nachdem die beiden Extreme der symbolischen Entschädigung und der Markt- oder Verkehrswertschädigung folglich ausscheiden, muss die der Sozialisierungsnorm angemessene Entschädigungsform und -höhe allererst noch bestimmt werden. Dabei muss es – in bloß „entsprechender“ Anwendung des Art. 14 III GG – um eine Abwägung privater und kollektiver Interessen gehen, ohne dass, wie oben hergeleitet, anders als bei der klassischen Enteignung, irgendein *Prae* für private Werterhaltungsinteressen gilt. Eher noch lässt sich ein umgekehrtes *Prae* für die die Sozialisierung tragenden Gründe rechtfertigen. Das liegt insbesondere an der vollständig anderen Normnatur und Zielrichtung des Art. 15 GG gegenüber der Enteignung (keine Freiheitsbeschränkung, demokratische Offenhaltungsnorm). Doch auch sonst – etwa bei einer (unzutreffenden) anderen normtypologischen Einordnung – überwiegen bei Art. 15 GG stärker die demokratischen Sozialisierungsmotive, so wie bei der Enteignung (Art. 14 GG) die an sich erwünschte Privatnützigkeit stärker zu Buche schlägt.

Auszugehen hat man dann von dem mit der Vergesellschaftung verfolgten Interessenbündel. Diesem muss die Entschädigung gerecht werden; anders gesagt: die Entschädigung darf maximal so hoch sein, dass sich die Sozialisierungsgründe, und zwar gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten, auch tatsächlich verwirklichen lassen (erweiterter *impossibilium nemo obligatur*-Grundsatz als rechtslogisches Prinzip einer echten Erlaubnis-/Ermöglichungsnorm, im Gegensatz zum logisch unzulässigen „Es kann nicht sein, was nicht sein darf.“).

Gleichzeitig lassen sich die in der Rechtsprechung zur Enteignung entwickelten Gesichtspunkte (Gleichheitsrelation zu nicht betroffenen Eigentümerinnen und Nicht-Eigentümerinnen; persönliche Bedeutung/existenzsichernde Wirkung; Eigenleistungen; soziale Bedeutung; schutzwürdiges Vertrauen) nicht unbesehen auf die Sozialisierung übertragen. Der Anhaltspunkt *eigener Leistungen* beispielsweise ist hier weitgehend unbrauchbar. Das liegt nicht allein an der Problematik, der genuin sozialen Kategorie der Leistung überhaupt einen privat bestimmten, quantifizierbaren, zu-rechnungsfähigen Sinn abzuringen (Nina Verheyen, Die Erfindung der Leistung, 2018). Es hängt tiefgehender damit zusammen, dass das Leistungskriterium hier auf juristische Personen rekurriert, die punktuell Markttransaktionen vorgenommen haben, um damit Gewinnchancen, aber auch gewisse Verlustrisiken zu erwerben. Sowohl Gewinne als auch Verluste sind privatisiert. Eine Bestandswertgarantie kennt der Markt nicht. Auch kann sich nicht einmal ein bestandsübernehmendes Immobilienunternehmen auf den kontinuierlichen Wertanstieg seines Portfolios vollständig verlassen, ohne dass darin schon eine aner kennenswerte *Risikotragung* läge, wie es bei kreativen Geschäftsideen, Innovationen oder zumindest Neuschöpfungen/-bauten der Fall wäre. Es wäre daher willkürlich, einer einmal erfolgten Kaufentscheidung maßgebliche Bedeutung beizumessen. Auch Investitionen werden mit Blick auf die Realisierung bestimmter Gewinne getätigt und sind daher zwar „Eigenleistungen“ im formalen Sinn, aber nicht im Sinn einer jederzeit durch eine billige (nach *Gerechtigkeits*maßstäben bestimmte, etwa *pretium iustum*-diskontierte?) Entschädigung aner kennenswerten materiellen Anstrengung. Es ist daher nicht mehr als ein vager Anhaltspunkt,

nach den eigenen Leistungen oder Risiken der von der Sozialisierung zunächst Betroffenen zu fragen. Kontingente Marktpreise und Investitionen mit Profiterwartung (erst recht als exzessiver „fair value“ ermittelt) widersprechen namentlich auch als vergangene dem *Normprogramm des Art. 15 GG als marktaufhebender Vorschrift*. Wollte man Art. 15 GG (zu Unrecht) mit Art. 14 GG stärker engführen, hätte man jedenfalls zu beachten, dass Bodenrenten einen gewissen ungerechtfertigten „Ewigkeitscharakter“ haben und der Wert von Grundstücken im wesentlichen ohne Mitleistung der Eigentümer:innen durch soziale Gegebenheiten (Lage...) bestimmt wird.

Nach dem Ausgeführten müssen stattdessen die *Sozialisierungsgründe* der Ausgangspunkt der Überlegungen zur „billigen“ Entschädigungshöhe und -form sein. Deren wird in der Regel ein ganzes Bündel existieren. In jedem Fall gehören dazu wirtschaftspolitische Erwägungen, Demokratisierungsanliegen und sozialökologische Gesichtspunkte.

Welche Höhe (Ausmaß) und Modus (Art) die Sozialisierungsentschädigung haben muss, muss sich dann im Ausgangspunkt an der realistischen Erreichbarkeit all dieser Ziele ausrichten, dann aber auch – so weit wie daran gemessen möglich – die Eigentümerinteressen im Blick behalten.

In der Literatur ist einerseits weitestgehend anerkannt, dass *verschiedene Entschädigungsarten* zur Verfügung stehen, insbesondere muss die Entschädigung danach nicht einmalig und nicht notwendig als Geldzahlung erfolgen. In Betracht kommt auch eine irgend geartete Streckung der Entschädigung über einen längeren Zeitraum (Schuldtitel und -verschreibungen, Renten, Wertpapiere etc.). Allerdings muss der Modus genau wie die Höhe von Anfang an deutlich beschrieben und stabil vorhersehbar sein (EGMR) – Bewertungsgrundlagen und -maßstäbe muss der Gesetzgeber beschreiben (BVerfG).

Bezüglich der *Höhe* der Billigkeitsentschädigung gibt es keinen allgemeingültigen Maßstab außer dem oben bereits genannten. Hinsichtlich einer Vergesellschaftung (etwa von Wohnraum) wären dann die vielfältigen Ziele der Gesetzgebung zu identifizieren, und es wäre zu bestimmen, welche Entschädigungshöhe es noch erlauben würde, die ermittelten gemeinwirtschaftlichen Ziele zu erreichen.

Eine besondere Rolle werden für uns wohl einerseits die zukünftigen (durchschnittlich) sozial noch leistbaren Miethöhen (etwa die rechtlich verankerte 30 %-Regel) spielen, aber auch andererseits die erwünschten Investitionen und inwiefern gerade diese (als effektive ökologische Modernisierungen bspw., vgl. Art. 20a GG) bereits von den derzeitigen Eigentümern umgesetzt wurden. Zu berücksichtigen ist dabei evtl. auch, dass die Vergesellschaftung gerade im Falle von Immobilien eher leicht refinanzierbar sein dürfte. Allerdings ist auch das soziale Grund- und Menschenrecht auf Wohnraum hochgradig abwägungsrelevant – zudem der eigentumsrechtliche Gesichtspunkt, dass das Besitzrecht der Mieterin sogar seinerseits als hoch *persönliches* Eigentum verfassungsrechtlichen Schutz genießt (so BVerfG). Die leistbaren Miethöhen und die erwünschten Investitionen wären dann über einen (etwa nach bewertungsrechtlichen Usancen) begründet festzulegenden Zeitraum (durch Multiplikation der Mieten plus Investitionen) abzugelten. Sowohl die detaillierten Vorschläge zur Entschädigung etwa von DWE 2021 (Schuldverschreibungen einer AöR, „*faire Mieten*“) als auch die sehr fundierten immobilienbewertungsrechtlichen Ausführungen von

Thiel/Drohse 2021 bzw. Thiel 2022 („*sozialgerechter Immobilienwert*“, der allerdings noch hinsichtlich der Entscheidung für die letztlich maßgebenden Kriterien und Normanalogien (ImmoWertV, BewG etc.) sehr präzisierungsbedürftig ist: was wären Alternativen zur Ertragswertmethode der Rückrechnung von Sollmieten, etwa durch Sach- und Vergleichswerte, wie könnte stattdessen eine Immobilien-*Bewertung in einem Gemeinwirtschaftssektor* (für Boden und Gebäude) erfolgen, wie sähe ein gesetzlich neu definierbarer „Potenzialwert“ im Gegensatz zum Verkehrs-/Marktwert nach dem Modell des § 194 BauGB (für Gutachterausschüsse etc.) aus? Von welcher der vier etablierten Bewertungsmethoden (ImmoWertV, BewG, BelWertV, IDW) sollte man, wenn überhaupt, ausgehen? Vor allem: Welche wird der verfassungsrechtlich gebotenen Abwägung, auch dem Ausgangspunkt bei verschiedenen Gemeinwohlinteressen, am ehesten gerecht? Wie wird Bodenpreis gedämpft, wie Ertragswert realistischer/unspekulativer?) scheinen den oben entwickelten Vorgaben gerecht zu werden, während die kaum begründete Kostenschätzung des Berliner Senats 2019 irrig von (Thiel/Drohse: „nicht existierenden“) Marktwerten ausgeht und dann dem Anschein nach zu niedrig angesetzte Spekulationsabzüge vornimmt.

Aus dem EU- und EMRK-Recht ergibt sich nichts anderes (Faustformel: Je höher das öffentliche Interesse, desto geringer die Entschädigung; kein Verkehrswertprinzip – daher klare effektive Privilegierung sozialisierungsähnlicher Typen der unterschiedslosen Kategorie „Enteignung“).

Vorschlag: AG, die ökonomischen und juristischen Zugang zum Thema verbindet (da Gegenstände *stricto sensu* wechselseitig voneinander abhängig und viel fachliche Kritik an maßstabsschwacher amtlicher Kostenschätzung).