

Das Vergesellschaftungsrahmengesetz – was steckt dahinter ?

RA Kai-Peter Breiholdt

2. Vorsitzender Haus und Grund Berlin



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

Ausgangspunkt:

Volksentscheid
am 26.
September 2021



Artikel 14 GG

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Artikel 15 GG

Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der **Vergesellschaftung** durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, **in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft** überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Absatz 3 Satz 3 und 4 entsprechend.

Alles neu ?

Buderus

Teilsozialisiert!

Art. 41 Hessische Verfassung

(1) Mit Inkrafttreten dieser Verfassung werden

1. **in Gemeineigentum überführt**: der Bergbau (Kohlen, Kali, Erze), die Betriebe der Eisen- und Stahlerzeugung, die Betriebe der Energiewirtschaft und das an Schienen oder Oberleitungen gebundene Verkehrswesen,
2. **vom Staate beaufsichtigt oder verwaltet, die Großbanken und Versicherungsunternehmen** und diejenigen in Ziffer 1 genannten Betriebe, deren Sitz nicht in Hessen liegt.

Breiholdt Rechtsanwälte

Koalitionsvertrag CDU / SPD Berlin

„Unter der Voraussetzung, dass die vom Senat eingesetzte Expertenkommission zur Umsetzung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ eine verfassungskonforme Vergesellschaftungsempfehlung abgibt, verabschiedet die Koalition ein **Vergesellschaftungsrahmengesetz**, das einen Rechtsrahmen und objektive qualitative Indikatoren bzw. Kriterien für eine Vergesellschaftung nach Art. 15 GG in den Geschäftsfeldern der **Daseinsvorsorge (z. B. Wasser, Energie, Wohnen)** sowie Grundsätze der jeweils erforderlichen angemessenen Entschädigung definiert. Hierbei wird der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt. Das Gesetz tritt zwei Jahre nach seiner Verkündung in Kraft.“

Breiholdt Rechtsanwälte

Expertenkommission zum Volksentscheid

Vergesellschaftung großer Wohnungs- unternehmen

Abschlussbericht
Juni 2023



Wesentliche Ergebnisse

Zuständigkeit des Landes

Erbaurecht und
Wohnungseigentum

Prüfung der
Verhältnismäßigkeit
(umstritten)

Entschädigung wird anders
berechnet als bei Art. 14 GG
(umstritten)

Genossenschaften,
Landeseigene WU und
gemeinnützige
Unternehmen werden
ausgenommen (umstritten)

Grenze 3.000 Einheiten
verfassungsgemäß

EU-Recht steht nicht
entgegen

Verhältnismäßigkeit

Erforderlich

- Kein milderer Mittel, weil
 - Neubau nicht ausreichend hilft
 - Mietendeckel unzulässig
 - Öffentliche Wohnungsbewirtschaftung (?) kein milderer Mittel und ungeeignet

Geeignet

- Mieten der vergesellschafteten Unternehmen sinken oder steigen nicht
- Dadurch positiver Einfluss auf Mietspiegel
- Nachverdichtung und Aufstockung im vergesellschafteten Bestand schafft neuen, günstigen Wohnraum

Angemessen

- Dringlichkeit der wohnungsbezogenen Belange
- Erforderliche Prognose für die Zweckerreichung fällt positiv aus
- Ergebnis: Gemeinwohl sticht Privatnützigkeit

Entschädigung

Grundsatz: Entschädigung ist kein Schadensersatz

Ansätze:

- **Erträge gemeinnütziger Bewirtschaftung**

Berechnung nach Differenz zwischen Kostenmieten und tatsächlich gezahlten Mieten

- **Bemessung nach fiskalischer Realisierbarkeit**

Belastbarkeit des Landeshaushalts

- **Hypothetischer Verkehrswert**

Mieten der Bezahlbarkeit für kleine und mittlere Einkommen bilden Grundlage der Berechnung

Umsetzung

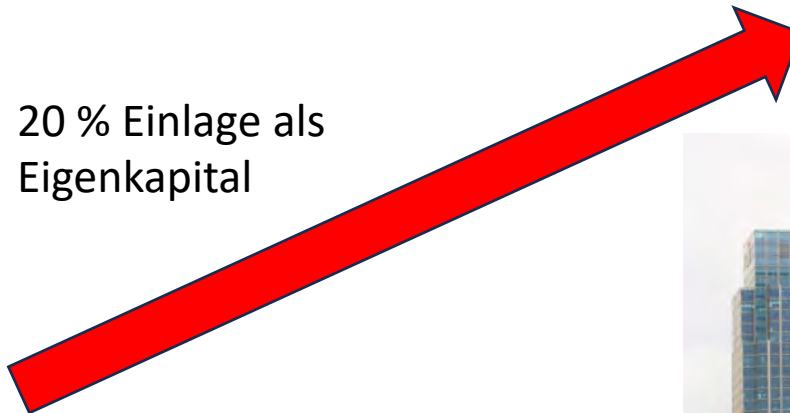


Entschädigungsberechnung 2019:

DW: 7 – 14 Mill. EURO

Senat: 28 – 36 Mill. EURO

20 % Einlage als
Eigenkapital



Anstalt öffentlichen Rechts



80 % als Kredit
Bürgschaften Berlin





Vergesellschaftungsrahmengesetz

- Keine konkrete Vergesellschaftung, nur allgemeine Regeln
- Vorgabe von Kriterien für eine Vergesellschaftung von Unternehmen der öffentlichen Daseinsvorsorge und Entschädigungsgrundsätze
- Inkrafttreten 2 Jahre nach Verabschiedung
- In der Zwischenzeit: Überprüfung durch das BVerfG

Stand Vergesellschaftungsrahmengesetz

- Angekündigt im Koalitionsvertrag
- 1 Arbeitstreffen von fünf
Senatsverwaltungen Oktober 2023
Ergebnis: Neues Rechtsgutachten
muss eingeholt werden
- Beauftragung Rechtsgutachten 1. Quartal
2024
- Fertigstellung Gutachten: 3. Quartal 2024
- Referentenentwurf: Ende 2024 oder
Anfang 2025



Vielen Dank