

**Gesetz zur Überführung von**

**Wohnimmobilien in Gemeineigentum**

**(Vergesellschaftungsgesetz – VergG)**

Gesetzesentwurf, Stand: Mai 2021

herausgegeben von der Initiative



# Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum (Vergesellschaftungsgesetz – VergG)

Gesetzesentwurf, Stand: Mai 2021

## Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum (Vergesellschaftungsgesetz – VergG)

- § 1 Vergesellschaftung
- § 2 Begriffsbestimmungen
- § 3 Vergesellschaftungsreife
- § 4 Grundsätze der Entschädigung
- § 5 Höhe der Entschädigung
- § 6 Privatrechtliche Verpflichtungen
- § 7 Durchführung
- § 8 Rechtsbehelfe
- § 9 Ordnungswidrigkeiten
- § 10 Fortführung
- § 11 Inkrafttreten

## Gesetzesbegründung

### A. Allgemein

- I. Ausgangslage und Anlass
- II. Zielsetzung des Entwurfs
- III. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs
- IV. Alternativen
- V. Finanzielle Auswirkungen

### B. Einzelbegründung

- Zu § 1 Vergesellschaftung
- Zu § 2 Begriffsbestimmungen
- Zu § 3 Vergesellschaftungsreife
- Zu § 4 Grundsätze der Entschädigung
- Zu § 5 Höhe der Entschädigung
- Zu § 6 Privatrechtliche Verpflichtungen
- Zu § 7 Durchführung
- Zu § 8 Rechtsbehelfe
- Zu § 9 Ordnungswidrigkeiten
- Zu § 10 Fortführung
- Zu § 11 Inkrafttreten

# Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum (Vergesellschaftungsgesetz – VergG) Gesetzesentwurf, Stand: Mai 2021

## § 1 Vergesellschaftung

- (1) Der Bestand an Wohnimmobilien vergesellschaftungsreifer Unternehmen wird in Gemeineigentum überführt.
- (2) Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung des Bestands nach Absatz 1 ist der 26. September 2021 (Stichtag).
- (3) Trägerin des Gemeineigentums ist die Anstalt des öffentlichen Rechts „Gemeingut Wohnen“.<sup>1</sup> Die Trägerin besorgt eine gemeinwirtschaftliche Nutzung des Gemeineigentums. Erträge aus der Bewirtschaftung des Gemeineigentums dürfen nicht ausgeschüttet, sondern ausschließlich für die Aufwendungen nach diesem Gesetz sowie für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Trägerin genutzt werden.
- (4) Die in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilien dürfen nicht auf eine andere natürliche oder juristische Person übertragen werden.

## § 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Wohnimmobilien im Sinne dieses Gesetzes sind
  1. Grundstücke, auf denen Gebäude ausschließlich oder teilweise für Wohnzwecke errichtet sind oder errichtet werden,
  2. Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes und
  3. unbebaute Grundstücke, auf denen bauplanungs- und -ordnungsrechtlich Gebäude ausschließlich oder teilweise für Wohnzwecke errichtet werden können,auf dem Gebiet des Landes Berlin.
- (2) Unternehmen sind juristische Personen und Personengesellschaften des Privatrechts sowie natürliche Personen.
- (3) Kann ein Unternehmen auf ein anderes Unternehmen einen bedeutenden Einfluss ausüben, gelten sie als übergeordnetes und nachgeordnetes Unternehmen im Sinne dieses Gesetzes. Ein bedeutender Einfluss wird ausgeübt, wenn mittelbar oder unmittelbar
  1. ein beherrschender Einfluss nach § 290 Absatz 2 bis 4 des Handelsgesetzbuchs vorliegt,
  2. mindestens 20 % der Kapitalanteile am nachgeordneten Unternehmen gehalten werden,
  3. mindestens 20 % der Stimmrechte kontrolliert werden oder
  4. ein vergleichbarer Einfluss ausgeübt wird.

<sup>1</sup> Das Vergesellschaftungsgesetz bedarf einer Ergänzung durch ein AöR-Errichtungsgesetz, das die gemeinwirtschaftliche Nutzung des Gemeineigentums sicherstellt. Soweit in diesem Gesetz auf die „Gemeingut Wohnen“ AöR Bezug genommen wird, wird unterstellt, dass dieses Gesetz entweder vorher erlassen wurde oder zugleich in einem Artikel 2 erlassen wird.

Das nachgeordnete Unternehmen eines nachgeordneten Unternehmens ist auch dem übergeordneten Unternehmen nachgeordnet. Mittelbarer Einfluss liegt insbesondere dann vor, wenn entsprechende Anteile oder Stimmrechte kumuliert von anderen nachgeordneten Unternehmen gehalten oder kontrolliert werden.

(4) Im Sinne dieses Gesetzes umfasst der Bestand an Wohnimmobilien eines Unternehmens sein Eigentum an Wohnimmobilien und das Eigentum an Wohnimmobilien seiner nachgeordneten Unternehmen. Eigentümer ist, wer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen oder als wirtschaftlich Berechtigter gemäß § 3 Absatz 1 bis 4 des Geldwäschegesetzes anzusehen ist. Besteht Miteigentum an einer Wohnimmobilie, so wird die Wohnimmobilie ungeachtet des Bruchteils oder Anteils zum Bestand gezählt. Bei Wohnimmobilien nach Absatz 1 Nummer 2 zählt nur die im Sondereigentum stehende Wohnung und der Miteigentumsanteil zum Bestand.

### **§ 3 Vergesellschaftungsreife**

(1) Ein Unternehmen ist vergesellschaftungsreif, wenn sein Bestand an Wohnimmobilien am Stichtag dreitausend Wohnungen oder mehr umfasst. Unbebaute Grundstücke nach § 2 Absatz 1 Nummer 3 werden jeweils als eine Wohnung gezählt.

(2) Nicht vergesellschaftungsreif sind

1. die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Sinne des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin,
2. Unternehmen, die ohne Gewinnerzielungsabsicht handeln, insbesondere Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen im Rahmen einer Befreiung nach § 5 Absatz 1 Nummer 9 des Körperschaftssteuergesetzes wegen der Verfolgung gemeinnütziger, mildtätiger oder kirchlicher Zwecke, und
3. gemeinwirtschaftliche Unternehmen des Privatrechts, insbesondere Genossenschaften im Sinne von § 1 Absatz 1 des Genossenschaftsgesetzes, die ihre Wohnungen überwiegend an Mitglieder und deren Angehörige zum Gebrauch überlassen.

### **§ 4 Grundsätze der Entschädigung**

(1) Entschädigung kann verlangen, wessen Eigentum entzogen wurde (Entschädigungsberechtigter).

(2) Entschädigungsverpflichtete ist die Trägerin des Gemeineigentums. Das Land Berlin haftet für die Verbindlichkeiten der Entschädigungsverpflichteten aus der Entschädigung.

(3) Der Entschädigungsanspruch wird durch Zuteilung von übertragbaren Schuldverschreibungen der Entschädigungsverpflichteten gegenüber dem Entschädigungsberechtigten erfüllt. Die Schuldverschreibungen werden in vierzig gleichen Jahresraten getilgt. Die Senatsverwaltung für Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Einzelheiten der Erfüllung des Entschädigungsanspruchs und des Verfahrens (wie z. B. Begebung und Ausgestaltung der Schuldverschreibungen, Form der Tilgung, Zusammenwirken der beteiligten Stellen) zu regeln.

### **§ 5 Höhe der Entschädigung**

(1) Die Höhe der Entschädigung für ein bebautes Grundstück und Wohnungseigentum ergibt sich aus Absatz 2, für ein unbebautes Grundstück aus Absatz 3. Mit dieser Entschädigung sind alle

Werte abgegolten, insbesondere Grund und Boden, die wesentlichen Bestandteile und das Zubehör des Grundstücks, die Gebäude und die baulichen Anlagen, einschließlich Außenanlagen und Zubehör, sowie die sonstigen Anlagen.

(2) Die Höhe der Entschädigung für ein bebautes Grundstück setzt sich zusammen aus einer Berechnung für die Entschädigung von Wohnraum und Gewerberaum.

1. Wohnraum wird in Höhe seines Reinertrags aus 40 Jahren auf Grundlage leistbarer Mieten entschädigt. Der Reinertrag errechnet sich aus der leistbaren Nettokaltmiete abzüglich der für eine nachhaltige Bewirtschaftung erforderlichen Kosten. Als leistbar gilt im ersten Jahr eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 4,04 Euro pro Quadratmeter; hiervon sind bei einfachen Wohnlagen 0,18 Euro und bei mittleren Wohnlagen 0,06 Euro abzuziehen, bei guten Wohnlagen sind 0,47 Euro aufzuschlagen; bei moderner Ausstattung sind 0,64 Euro aufzuschlagen. Die Zuordnung der Wohnlage erfolgt nach der Wohnlagenkarte des Mietspiegels 2021. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

- a. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
- b. höchstens 15 Jahre alte Einbauküche,
- c. hochwertige Sanitärausstattung,
- d. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
- e. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m<sup>2</sup> a).

Die Bewirtschaftungskosten nach Satz 2 betragen im ersten Jahr monatlich 2,76 Euro pro Quadratmeter. Die leistbare Miete und die Bewirtschaftungskosten werden ab dem zweiten Jahr jährlich mit 0,43 vom Hundert fortgeschrieben.

2. Gewerberaum wird nach seinem Ertragswert auf Grundlage der Ist-Miete entschädigt. Dieser errechnet sich aus dem Fünfzehnfachen der wirksam vereinbarten Jahresnettokaltmiete zum Stichtag. Soweit die vereinbarte Nettokaltmiete den Wert von monatlich 21,48 Euro pro Quadratmeter übersteigt, wird sie bei der Errechnung des Ertragswerts nicht berücksichtigt.

(3) Unbebaute Grundstücke werden mit dem Bodenrichtwert vom 1. Januar 2013 zuzüglich Inflationsausgleich zum Stichtag entschädigt.

(4) Die Entschädigung wird auf das nächste Vielfache von 1.000 Euro abgerundet.

## § 6 Privatrechtliche Verpflichtungen

(1) Bestehende Miet-, Nutzungs- und Pachtverträge der in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilien werden fortgeführt. Die Trägerin des Gemeineigentums tritt in die entsprechenden Rechte und Pflichten der Miet-, Nutzungs- und Pachtverhältnisse ein.

(2) Die in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilien werden von allen darauf haftenden privatrechtlichen Verpflichtungen frei mit Ausnahme der Wohnrechte, der Wege-, Durch- und Zufahrtsrechte sowie der Leitungsrechte. Bei sonstigen Dienstbarkeiten kann die Durchführungsbehörde im Einvernehmen mit der Trägerin des Gemeineigentums auf Antrag des Berechtigten die privatrechtliche Verpflichtung erneut begründen.

(3) Soweit Rechte nach Absatz 2 erlöschen und nicht erneut begründet werden, besteht ein Anspruch gegen die Trägerin des Gemeineigentums (Drittentschädigung). Die Höhe der Drittentschädigung richtet sich nach dem Berliner Enteignungsgesetz unter Berücksichtigung von § 5 Absatz 4. Die Art der Drittentschädigung richtet sich nach § 4 Absatz 3. Der Anspruch aus Drittentschädigung wird auf den Anspruch des Entschädigungsberechtigten aus §§ 4 und 5 dieses Gesetzes angerechnet.

## § 7 Durchführung

(1) Mit der Durchführung dieses Gesetzes wird die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung betraut (Durchführungsbehörde). Sie kann von Amts wegen alle zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlichen Maßnahmen treffen.

(2) Die Durchführungsbehörde stellt den Übergang in Gemeineigentum per Bescheid fest. Der Feststellungsbescheid ist dem Eigentümer zuzustellen und dem vergesellschaftungsreifen Unternehmen sowie dem Grundbuchamt schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung gilt als Ersuchen der Durchführungsbehörde zur Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch und zur Löschung der privatrechtlichen Verpflichtungen nach § 6 Absatz 2 dieses Gesetzes.

(3) Die Entschädigungshöhe wird per Bescheid festgesetzt. Der Bescheid ist dem Eigentümer zuzustellen und der Entschädigungsverpflichteten mitzuteilen.

(4) Der bisherige Eigentümer ist verpflichtet, die Wohnimmobilie treuhänderisch weiter zu bewirtschaften, bis die Trägerin des Gemeineigentums die Bewirtschaftung übernimmt. Ohne Einwilligung der Durchführungsbehörde darf während der treuhänderischen Bewirtschaftung den Mieterinnen und Mietern, Nutzerinnen und Nutzern sowie Pächterinnen und Pächtern nicht gekündigt werden und es darf keine Miet-, Entgelt- oder Pachterhöhung verlangt werden. Die Durchführungsbehörde wird ermächtigt, Einzelheiten des Besitz- und Bewirtschaftungsverhältnisses in einer Rechtsverordnung festzulegen und Anordnungen zu erteilen.

(5) Unternehmen mit Bestand an Wohnimmobilien sind verpflichtet, der Durchführungsbehörde Auskunft zu erteilen über alle für die Bestandsbestimmung und Entschädigungsberechnung erforderlichen Informationen, hierzu Unterlagen vorzulegen und erforderlichenfalls Kopien anzufertigen. Auskünfte betreffen insbesondere

1. die Gesamtzahl der Wohnungen des Wohnimmobilienbestands,
2. eine Aufschlüsselung aller Wohnimmobilien des Bestands nach Adressen, Grundstücksgrößen, Flurstücken und Eigentümern unter jeweiliger Angabe der Zahl der Wohnungen, ihrer Größe und der Merkmale einer modernen Ausstattung,
3. eine Aufschlüsselung der nachgeordneten Unternehmen einschließlich der Art des bedeutenden Einflusses im Sinne von § 2 Absatz 3 sowie der entsprechenden Informationen nach Nummer 2,
4. Auskünfte, die für eine Abklärung des wirtschaftlich Berechtigten von Bedeutung sind, und
5. die wirksam vereinbarte Jahresnettokaltmiete von Gewerberaum in Wohnimmobilien zum Stichtag.

Die Durchführungsbehörde wird ermächtigt, weitere Auskunftspflichten und Formanforderungen an die Auskunftserteilung in einer Rechtsverordnung festzulegen.

(6) Die Durchführungsbehörde ist befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(7) Rechtshandlungen zur Durchführung dieses Gesetzes, einschließlich der Eintragungen in öffentliche Bücher und Register, sind frei von Steuern, Gebühren und Abgaben, soweit Bundesrecht nicht etwas anderes vorsieht. Der Steuersatz der Grunderwerbsteuer für Vergesellschaftungen wird auf 0 % gesetzt.

## § 8 Rechtsbehelfe

(1) § 68 Absatz 1 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung findet auf Verwaltungsakte der Durchführungsbehörde nach diesem Gesetz Anwendung.

- (2) Rechtsbehelfe gegen Verwaltungsakte nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung.
- (3) Die Durchführungsbehörde entscheidet über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeit**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. einer vollziehbaren Anordnung nach § 7 Absatz 1 Satz 2 zuwiderhandelt,
  2. entgegen § 7 Absatz 4 Satz 2 kündigt oder eine Miet-, Entgelt- oder Pachterhöhung verlangt,
  3. einer Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 Satz 3 oder einer vollziehbaren Anordnung auf Grund einer solchen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist,
  4. entgegen § 7 Absatz 5 Satz 1 nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig eine Auskunft erteilt, eine Unterlage vorlegt oder eine Kopie anfertigt,
  5. einer Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 5 Satz 3 oder einer vollziehbaren Anordnung auf Grund einer solchen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
- (2) Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 20 Millionen Euro geahndet werden.
- (3) § 30 Absatz 2 Satz 3 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten findet Anwendung.

## **§ 10 Fortführung**

Der 26. September des jeweils dritten Jahres nach dem Stichtag, erstmalig der 26. September 2024, ist neuer maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung des Bestands nach § 1 Absatz 1. Mit diesem neuen Stichtag finden die §§ 1 bis 9 erneut Anwendung unter der Maßgabe, dass entsprechend § 5 Absatz 2 Nummer 1 Satz 6 die leistbare Miete und die Bewirtschaftungskosten zum neuen Stichtag fortgeschrieben werden. Die Zuordnung der Wohnlage richtet sich nach der Wohnlagenkarte des jeweils zuletzt veröffentlichten Mietspiegels.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.



# Gesetzesbegründung

## A. Allgemein

### I. Ausgangslage und Anlass

Die in Folge der Weltwirtschaftskrise einsetzende Kapitalflucht in vor allem urbane Grundstücke hat Berlin in besonderem Maße getroffen und der Stadtgesellschaft vor Augen geführt, welche Gefahren es birgt, Grundversorgungsgüter dem Markt zu überlassen. Die preisrechtliche Symptombekämpfung durch einen „Mietendeckel“ ist landesrechtlich gescheitert. Das bundesrechtliche Mietpreisrecht mit der sog. Mietpreisbremse hat sich als untauglich erwiesen und wird nicht einmal von den Entscheidungsträger:innen der großen Wohnungsunternehmen selbst oder den Aktionär:in-nen als nennenswerte Beeinträchtigung wahrgenommen (vgl. Hermann Werle/Joachim Maiworm, Den Aktionären verpflichtet – Immobilien-Aktiengesellschaften: Umverteilungsmaschinerie und neue Macht auf den Wohnungsmärkten, Januar 2019, S. 10 f.). Das Land Berlin kann nicht darauf vertrauen, dass der Bund künftig wirksamere preisrechtliche Regulierungen erlässt. Die preisrechtliche Regulierung ist auch nicht geeignet, den Grundwiderspruch zu beheben zwischen einem auf Wachstum und Kapitalmehrung angelegten Wirtschaftsmodell und der Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist (vgl. BVerfGE 21, 73 [82f.]).

Um die demokratische Kontrolle über Grund und Boden zurückzugewinnen, ist er in erheblichem Umfang dem Markt zu entziehen, ohne die Träger der öffentlichen Verwaltung oder die landeseigenen Wohnungsunternehmen durch unwirtschaftliche Rückkäufe zu Marktpreisen, etwa im Wege des kommunalen Vorkaufsrechts, finanziell zu überlasten. Der rechtsgeschäftliche Erwerb kann im Rahmen des Art. 15 GG, der ein lenkendes Eingreifen des Staates in bestimmte Wirtschaftsbereiche ermöglicht, keinen Vorrang vor dem Entzug des Eigentums beanspruchen (vgl. Gutachten des wissenschaftlichen Parlamentsdienstes des Abgeordnetenhauses von Berlin, 21. August 2019, [https://www.parlamentberlin.de/C1257B55002B290D/vwContentByKey/W2BFNGZZ691WEBSDE/\\$File/20190821-Forderungen\\_Initiative\\_Deutsche\\_Wohnen.pdf](https://www.parlamentberlin.de/C1257B55002B290D/vwContentByKey/W2BFNGZZ691WEBSDE/$File/20190821-Forderungen_Initiative_Deutsche_Wohnen.pdf), S. 18).

Neubau hingegen löst zwar das Problem fehlenden Wohnraums in wachsenden Städten und demnach Fragen des Zuzugs. Nicht gelöst wird jedoch das Problem der durch Niedrigzinsphasen ausgelösten Kapitalflucht in urbane Grundstücke und die Spekulation mit Grund und Boden. Ein Unterfangen mit dem Ziel, einen ähnlich großen Wohnungsbestand, wie der von der Vergesellschaftung erfasste, neu herzustellen, würde eine nicht absehbare und jedenfalls nicht unerhebliche Zeit in Anspruch nehmen und das Land Berlin darüber hinaus an seine faktischen, finanziellen und rechtlichen Grenzen bringen (ebd.). Dies wird unterstrichen durch die Tatsache, dass der Bauüberhang gerade in sog. A-Städten stetig steigt und Berlin mit 63.345 (Stand 2018) die mit Abstand höchste Differenz zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen aufweist (Ralph Henger/Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft-Report 28/2019, Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?, 22. Juli 2019, S. 13). Zuletzt scheitert die gleiche Wirksamkeit spätestens daran, dass das reine Bauen nicht zu einer gleichermaßen standortgerechten Wohnraumerweiterung führen kann, die nicht die Ausgrenzung der betroffenen, ärmeren Bevölkerungsschichten nach sich zieht (vgl. Volkert Vorwerk, Stellungnahme im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, November 2018, S. 58). Die soziale Frage wird daher im Bestand gelöst.

Aus alledem ergibt sich, dass Wohnungen keine Ware sind, bei der auf erhöhten Bedarf lediglich mit erhöhter Produktion reagiert werden kann (vgl. Gutachten, WPD AGH a.a.O., S. 18). Die Lösung liegt in einer Wirtschaftsreform des Wohnungsmarkts durch Teilsozialisierung, genauer in der Vergesellschaftung der Bestände in Berlin operierender Immobilienunternehmen mit einem Markt-



anteil von mindestens dreitausend Wohnungen und der Übertragung auf eine demokratisch verwaltete Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR).

## II. Zielsetzung des Entwurfs

Das Vergesellschaftungsgesetz bewirkt eine Wirtschaftsreform auf dem Wohnimmobilienmarkt durch Teilvergesellschaftung. Erfasst werden lediglich Unternehmen mit besonders großen Immobilienbeständen in Berlin. Ihre Bestände werden in Gemeineigentum überführt. Somit werden sie einerseits dauerhaft dem Immobilienmarkt entzogen, andererseits sind die in Gemeineigentum überführten Bestände gemeinwirtschaftlich zum Wohle der Bevölkerung und zur Deckung des Bedarfs zu bewirtschaften. Ein noch zu entwickelndes Gesetz zur Errichtung der Anstalt des öffentlichen Rechts „Gemeingut Wohnen“ wird schließlich die demokratische Verwaltung der Bestände sicherstellen. Der Staatszielbestimmung von Art. 28 Abs. 1 der Verfassung von Berlin wird Geltung verschafft.

## III. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Der Bestand an Wohnimmobilien eines Unternehmens wird in das Eigentum einer zu errichtenden Anstalt öffentlichen Rechts überführt, wenn der Bestand zum Stichtag am 26. September 2021 mindestens dreitausend Wohnungen umfasst. Zum Bestand des Unternehmens zählt auch der Bestand von nachgeordneten Unternehmen, wenn auf sie bedeutender Einfluss ausgeübt wird. Von der Vergesellschaftung ausgenommen sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen, soweit sie unter das WoVG Bln fallen, ferner Unternehmen ohne Gewinnerzielungsabsicht und schließlich gemeinwirtschaftliche Unternehmen des Privatrechts, insbesondere Genossenschaften.

Für den Eigentumsverlust hat die AöR die Unternehmen zu entschädigen. Für den Entschädigungsanspruch haftet das Land Berlin. Die Entschädigung erfolgt in Rechten, namentlich in Wertpapieren in Form von Schuldverschreibungen. Die Höhe der Entschädigung orientiert sich nicht am Marktwert der Wohnimmobilien, sondern errechnet sich aus ihrem Ertragswert auf Basis leistbarer Mieten und bei Gewerbeanteilen aus dem Ertragswert auf Basis der vereinbarten Mieten. Grundpfandbelastungen werden gelöscht und gesondert entschädigt.

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist Durchführungsbehörde. Sie kann alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Sie stellt den Übergang in Gemeineigentum fest, setzt die Entschädigungshöhe fest und holt hierfür alle erforderlichen Auskünfte ein. Sie definiert für Übergangszeiträume Treuhandverhältnisse der Immobilienunternehmen.

Eine effektive Durchsetzung wird durch den Ausschluss der aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen und durch die flankierenden Repressionsmittel der Ordnungswidrigkeitstatbestände sichergestellt.

Die Vergesellschaftung wird alle drei Jahre mit einem neuen Stichtag erneut durchgeführt.

## IV. Alternativen

Keine.

## V. Finanzielle Auswirkungen

1. Finanzielle Belastungen für das Land Berlin entstehen nicht. Das Land Berlin ist nicht entschädigungs verpflichtet. Das Haftungsrisiko des Landes wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit

lichkeit nicht eintreten, denn die Entschädigung als Abführung des Reinertrags aus leistbarer Miete ist so konzipiert, dass ein Zahlungsausfall faktisch nicht eintreten kann. Sollte aufgrund von Instandhaltungsrückstau oder hoher Drittschädigungen die Wirtschaftlichkeit der Anstalt nicht gesichert sein, kann einnahmenseitig durch Aufschläge auf die leistbare Miete nachgesteuert werden. Ein Haftungseintritt ist auch vor dem Hintergrund der immensen Werte, die durch die Vergesellschaftung in Gemeineigentum übergehen, kaum denkbar. Mittelbar wird das Land Berlin finanziell entlastet, weil aufgrund der angestrebten Mietsenkungen in den in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilien subjektbezogene Förderung in weit geringerem Maße notwendig wird.

2. Die Bürger:innen in den vergesellschafteten Wohnungen werden mittelbar stark finanziell entlastet, indem die Trägerin des Gemeineigentums mit Blick auf die verbleibenden Lasten eine angemessene Miethöhe anstrebt.

3. Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen: Die finanzielle Entlastung führt dazu, dass die Bürger:innen mehr Geld für den Alltagsbedarf ausgeben können, wodurch der lokale Wirtschaftskreislauf gestärkt wird.

## **B. Einzelbegründung**

### **Zu § 1 Vergesellschaftung**

§ 1 enthält die Kernvorschrift des Gesetzes. Aufgrund der historischen Dimension ihres normativen Gehalts steht sie bewusst zu Anfang.

#### Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt den Eigentumsübergang. Nach ganz herrschender Meinung gestattet Art. 15 GG sowohl die Einzelfallsozialisierung als auch die Gruppensozialisierung (vgl. nur Maunz/Dürig/Durner, 89. EL Oktober 2019, GG Art. 15 Rn. 83 f.). Die verwendeten Begrifflichkeiten werden in § 2 bestimmt. Die Vergesellschaftungsreife ergibt sich aus § 3. Der Begriff „Gemeineigentum“ leitet sich aus dem Grundgesetz ab. Der Vergesellschaftungsgegenstand ist nicht das vergesellschaftungsreife Unternehmen, sondern sein Bestand an Wohnimmobilien. Die Überführung in Gemeineigentum erfolgt mit Inkrafttreten des Gesetzes durch das Gesetz. Die Durchführungsbehörde stellt nach § 7 Absatz 2 fest, welche Wohnimmobilie hiervon erfasst ist.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 legt fest, dass der Vergesellschaftung der Unternehmensbestand zum Stichtag zugrunde zu legen ist. Der hier gewählte Stichtag ist der Tag des Volksentscheids, auf den das Gesetz rückwirkt. Dies soll zwischenzeitliche Dispositionen der Unternehmen unbeachtet lassen, die darauf abzielen, die Vergesellschaftung zu umgehen. Zu beachten ist § 10, der alle drei Jahre einen neuen Stichtag für eine neuerliche Vergesellschaftung festlegt.

#### Zu Absatz 3

Absatz 3 benennt die Trägerin des Gemeineigentums. Die Trägerin wird auf eine gemeinwirtschaftliche Nutzung im Sinne von Art. 15 GG verpflichtet. Erträge dürfen nicht ausgeschüttet, sondern nur für die Entschädigungsaufwendungen nach diesem Gesetz und für die Aufgaben nach dem (noch zu entwerfenden) AöR-Errichtungsgesetz verwendet werden. Begehrlichkeiten anderer Interessenten (etwa für den Landeshaushalt) werden auf diese Weise unterbunden. Im Errichtungsgesetz der Anstalt wird die gemeinwirtschaftliche Nutzung unter anderem durch Bestimmung einer demokratischen Selbstverwaltung der Anstalt zu konkretisieren sein. Ferner wird zu regeln sein, dass den Beschäftigten betroffener Immobilienunternehmen und abgrenzbarer Organisationseinheiten Übernahmeangebote gemacht werden.

#### Zu Absatz 4

Nach Absatz 4 ist jegliche Übertragung der in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilien auf eine andere Person, sei sie juristisch oder natürlich, ausgeschlossen. Eine Übertragung per Rechtsgeschäft, Rechtsverordnung oder Verwaltungsakt ist daher ausgeschlossen, wodurch eine Reprivatisierung verhindert wird. Für eine Übertragung wäre ein neues förmliches Parlamentsgesetz mit entsprechender öffentlicher Debatte erforderlich. Die Unveräußerlichkeit gilt nur für die Grundstücke selbst, nicht für das Zubehör, sodass beispielsweise ausgetauschte Fenster selbstverständlich veräußert werden können.

### **Zu § 2 Begriffsbestimmungen**

Die in § 1 verwendeten Begrifflichkeiten werden durch § 2 bestimmt.

#### Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt den Begriff der Wohnimmobilie.

Nach Nummer 1 werden Grundstücke umfasst, auf denen Wohnhäuser (ausschließlich für Wohnzwecke) sowie Wohn- und Geschäftshäuser (teilweise für Wohnzwecke) bereits errichtet oder am Stichtag im Bau befindlich sind.

Nummer 2 bezieht sich auf Wohnungseigentum im Sinne des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Dies meint nach § 3 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Regel Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und Miteigentum am Grundstück (für die Sozialisierbarkeit von Wohnungseigentum vgl. Stern StaatsR IV/1, 1. Aufl. 2006, S. 2313). Hierbei wird es sich im Wesentlichen um Restanten der vergesellschaftungsreifen Unternehmen und um bereits umgewandelte Wohnungen handeln, welche die Unternehmen noch nicht in den Vermarktungsprozess eingebracht haben, da Immobilienunternehmen in der Regel die Vermietung von in Wohnungseigentum umgewandelten Grundstücken nicht als Geschäftsmodell betreiben. Durch die ausdrückliche Miteinbeziehung des Wohnungseigentums wird sichergestellt, dass im Falle eines umgewandelten Grundstücks die Vergesellschaftung nicht des gesamten Grundstücks erfolgt, sondern nur der einzelnen Wohnungen im Bestand des vergesellschaftungsreifen Unternehmens (vgl. Abs. 4).

Nummer 3 berücksichtigt solche unbebauten Grundstücke, die am Stichtag nach Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht mit Wohnhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden können. Landwirtschaftliche Flächen, Forstflächen, reine Gewerbeflächen usw. werden somit ausgeschlossen.

Zuletzt wird deklaratorisch klargestellt, dass sich die Sozialisierung auf das Gebiet des Landes Berlin beschränkt, was sich bereits aus dem räumlichen Geltungsbereich der Gesetzgebungskompetenz ergibt.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 bestimmt den Unternehmensbegriff. Juristische Personen des öffentlichen Rechts sind nicht umfasst. Gebietskörperschaften, Kirchen, öffentlich-rechtliche Körperschaften, Stiftungen und Anstalten sind somit nicht von der Vergesellschaftung betroffen.

#### Zu Absatz 3

Das „nachgeordnete Unternehmen“ nach Absatz 3 ist begrifflich § 10a KWG entlehnt, wird hier von jedoch abweichend bestimmt (vgl. auch § 311 Abs. 1 HGB, § 3 GWG und § 37 GWB), indem auf einen „bedeutenden Einfluss“ abgestellt wird. Der bedeutende Einfluss muss nicht ausgeübt werden, es reicht die Möglichkeit, dies tun zu können. Satz 2 Nummern 1 bis 4 enthalten Regelbeispiele, sind jedoch nicht abschließend.

Nach Satz 2 Nummer 1 sind Tochterunternehmen im Sinne von § 290 HGB nachgeordnete Unternehmen im Sinne des Vergesellschaftungsgesetzes. Nach der Gesetzesbegründung zu § 290 HGB liegt ein beherrschender Einfluss dann vor, wenn ein Unternehmen direkt oder indirekt die Möglichkeit besitzt, alle wesentlichen Entscheidungen der Finanz- und Geschäftspolitik eines anderen Unternehmens dauerhaft zu bestimmen, um aus dessen Tätigkeit Nutzen zu ziehen (BT-Drs. 16/12407, S. 89). Beherrschender Einfluss liegt danach vor, wenn ein Mutterunternehmen Einfluss auf die wesentlichen, strategischen, operativen und finanziellen Entscheidungen des Tochterunternehmens nehmen kann, diese umfassen z. B. die Produktpolitik, Außenauftritt des Unternehmens, Vertriebswege, Vorratsbeschaffung und -haltung, Kapitalbeschaffung, Personalwesen etc. (Beck Bil-Komm/Grottel/Kreher, 12. Aufl. 2020, HGB § 290 Rn. 26). Der beherrschende Einfluss muss nicht tatsächlich ausgeübt werden, es reicht die Möglichkeit, dies tun zu können.

Nach den Nummern 2 und 3 reichen 20 % der Anteile oder der Stimmrechte, die das übergeordnete Unternehmen halten oder kontrollieren muss. Dies entspricht der „bedeutenden Beteiligung“ des Beschlussentwurfs der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“.

Als Auffangtatbestand nach Nummer 4 wird ein „vergleichbarer Einfluss“ hinzugefügt.

Satz 3 stellt klar, dass nachgeordnete Unternehmen von nachgeordneten Unternehmen dem übergeordneten Unternehmen nachgeordnet sind. Dies gilt entsprechend für beliebige weitere Nachordnungsebenen. Ein mittelbarer Einfluss auf ein Unternehmen liegt nach Satz 4 beispielsweise vor, wenn zwei weitere nachgeordnete Unternehmen jeweils 10 % der Stimmrechte kontrollieren oder der Anteile halten und somit kumuliert den bedeutenden Einfluss ausüben können.

#### Zu Absatz 4

Der Begriff „Bestand an Wohnimmobilien“ wird in Absatz 4 bestimmt. Sinn und Zweck des Bestandsbegriffs ist die Zuordnung der Grundstücke und Wohnungen zu den maßgeblichen Akteuren, die nicht notwendig eigenes Immobilieneigentum halten müssen. Verschachtelte Unternehmenskonstruktionen sollen keine Möglichkeit bieten, der Vergesellschaftung zu entgehen. Der Bestand von nachgeordneten Unternehmen wird daher den übergeordneten Unternehmen zugerechnet. Absatz 4 Satz 2 konkretisiert den Eigentumsbegriff. Abgestellt wird darauf, wer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen oder wirtschaftlich Berechtigter nach § 3 GwG ist. Ungeachtet der Anteile oder Bruchteile soll das Eigentum jeweils wie Alleineigentum gezählt werden. Sinn und Zweck ist die Brechung wirtschaftlicher Macht. Andernfalls könnten – etwa in Folge einer Erbschaft als Erbengemeinschaft – fünf Geschwister Gesamthandseigentum über 12.000 Wohnungen verfügen, ohne dass die Wohnimmobilien vergesellschaftet würden. Eine Ausnahme bildet das Sondereigentum an einer Wohnung: Hier wird nicht das Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft, d.h. das Grundstück, sondern nur das Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers zum Bestand gezählt. Hält somit ein vergesellschaftungsreifes Immobilienunternehmen auch einzelne Wohnungen im Sondereigentum, so werden nicht die dazugehörigen Grundstücke, sondern nur das jeweilige Sondereigentum und die Miteigentumsanteile vergesellschaftet.

### **Zu § 3 Vergesellschaftungsreife**

§ 3 definiert die Vergesellschaftungsreife.

#### Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 werden nur solche Unternehmen vergesellschaftet, deren Bestand am Stichtag mindestens dreitausend Wohnungen umfasst. Ein unbebautes, aber mit Wohnraum bebaubares Grundstück, wird als eine Wohnung gezählt.

Grundsätzlich sind alle Normadressat:innen nach Art. 3 Abs. 1 GG gleich zu behandeln. Allerdings führt nicht jede Ungleichbehandlung zu einer Verletzung dieses allgemeinen Gleichheitssatzes,



vielmehr ist zulässig bzw. erforderlich, dass sich die Differenzierung aus sachlich einleuchtenden Gründen ergibt (vgl. BVerfGE 55, 72 [88]). Das Bundesverfassungsgericht hält eine Typisierung und Pauschalierung von Tatbeständen grundsätzlich für zulässig (BVerfGE 151, 1 [21]; BVerfGE 122, 210 [232]), wobei die verallgemeinernden Regelungen den typischen Fall als Maßstab zugrunde legen und die Vorteile der Typisierung in einem ausgewogenen Verhältnis zu der mit ihr notwendig verbundenen Ungleichbehandlung stehen müssen (BVerfGE 151, 1 [21f.]). Der Gesetzgeber verfügt insoweit über eine Einschätzungsprärogative.

Die Schwelle von dreitausend Wohnungen wird gewählt, um die Marktmacht großer Unternehmen in Berlin zu brechen und der finanzmarktgetriebenen Spekulation mit Wohnimmobilien im wörtlichen Sinne den Boden zu entziehen, denn die Attraktivität für die finanzmarktgetriebene Spekulation ergibt sich gerade aus Bestandsgrößen und großen handelbaren Wohnungspaketen. Die Finanzialisierung des Wohnungsmarkts ist in besonderer Weise ein Problem des Landes Berlin: Bezogen auf die Bundesländer gehören mit über 12 % in Berlin die meisten Mietwohnungen zu diesem Unternehmenssegment (Werle/Maiworm, a.a.O., S. 9).

Des Weiteren zeichnen sich diese Unternehmen regelmäßig durch eine prozentual hohe Mietsteigerung und insgesamt überdurchschnittliche Miethöhen aus (Christoph Trautvetter/Sophie Bonczyk, Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als dreitausend Wohnungen in Berlin im Profil, Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung, August 2019, S. 5, 9). Dies wird u.a. dadurch ermöglicht, dass umfangreich in (Luxus-) Modernisierungen investiert wird, während gleichzeitig die Instandhaltungskosten gering gehalten werden (durchschnittlich lediglich 4 % der Ausgaben, ebd., S. 8) und somit die Regelungen zur Begrenzung von Mieterhöhungen umgangen werden. Der aus ihrer Marktmacht folgende besondere Einfluss auf den Wohnungsmarkt und auf die Lebensverhältnisse in Berlin beruht somit auch auf ihrer Unternehmensstruktur und den damit verbundenen Geschäftspraktiken. Die privatnützige Bewirtschaftung von Beständen mit mehr als dreitausend Wohnungen steht dem Gemeinwohl konträr gegenüber.

Es sind gerade diese „Wohnungsgiganten“, die durch optimierte Geschäftspraktiken und Arbeitsprozesse sowie systematische Zukäufe und Unternehmensübernahmen eine zunehmende Zentralisation und Konzentration bewusst anstreben und real zur Folge haben (Werle/Maiworm, a.a.O., S. 9 f.). Mittelständische Unternehmen unterhalb dieser Schwelle können nicht in vergleichbarer Weise auf die Zusammensetzung des Wohnungsmarktes einwirken. Es soll daher nicht jede privatwirtschaftliche Wohnraumvermietung und auch nicht die mittelständisch-unternehmerische Wohnraumvermietung unterbunden, sondern der zunehmenden Konzentration von Marktmacht und der Finanzialisierung des Wohnungsmarkts entgegengewirkt werden. Der privatrechtliche Charakter der Wohnungswirtschaft soll grundsätzlich beibehalten werden. Hierfür ist es notwendig, aber auch ausreichend, die Bestände nur der besonders großen Immobilienunternehmen in Gemeineigentum zu überführen.

Die von der Vergesellschaftung betroffenen Unternehmen bzw. die Anzahl der dadurch in Gemeineigentum überführten Wohnungen sind zudem von einer hinreichenden wirtschaftlichen Bedeutung und Größe, den kommunalen Bestand signifikant zu erhöhen. Nach den Erläuterungen zur amtlichen Kostenschätzung des Senats aus 2019 gibt es zehn, nach einer Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung mindestens zwölf Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin (Trautvetter/Bonczyk, a.a.O., S. 5). Insgesamt umfassen diese Unternehmen je nach Schätzung 200.000 – 250.000 Wohnungen, was knapp ein Achtel aller Berliner Wohnungen darstellt (ebd., S. 26). Dazu kommt eine mangels Datenlage noch nicht schätzbare Zahl an bebaubaren Grundstücken. Marktmacht in Form von Bestandsgröße ist daher ein sachgerechtes qualitatives Kriterium zur Bestimmung der Vergesellschaftungsreife.

## Zu Absatz 2

Absatz 2 definiert durch ergänzende qualitative Kriterien, welche Unternehmen nicht vergesellschaftungsreif sind und damit von der Vergesellschaftung ausgenommen werden. Das nachgeordnete Unternehmen eines nach Absatz 2 nicht vergesellschaftungsreifen Unternehmens ist nicht von vornherein selbst ausgenommen.

Nach Nummer 1 werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Sinne des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung, Artikel 2 WoVG Bln, von der Vergesellschaftung ausgenommen. Artikel 2 WoVG Bln verpflichtet die landeseigenen Unternehmen gesetzlich zu einer sozialen Wohnraumversorgung und sieht Mieter:innenmitbestimmung in Form von Mieterräten und durch Vertretung der Mieterschaft im Aufsichtsrat vor. Auch anhand ihrer Ausgaben z.B. bezüglich Modernisierung und Instandhaltung (17 % der Ausgaben im Vergleich zu den 4 % der privatnützigen Unternehmen) wird ihr gemeinwohlorientierter Charakter deutlich (Trautvetter/Bonczyk, a.a.O., S. 8ff.). Es ist daher sachgerecht, sie als Baustein gemeinwohlorientierter Wohnraumversorgung des Landes von der Vergesellschaftung auszunehmen.

Nach Nummer 2 werden Unternehmen ausgenommen, die ohne Gewinnerzielungsabsicht handeln. Unternehmen im Rahmen ihrer Befreiung von der Körperschaftsteuer wegen Verfolgung gemeinnütziger, mildtätiger oder kirchlicher Zwecke werden als Regelbeispiel für das Fehlen einer Gewinnerzielungsabsicht genannt, somit regelmäßig Träger der Wohlfahrt. Weiterhin meint dies Unternehmen, deren Zweck dauerhaft darauf gerichtet ist, kostendeckend Wohnraum zur Verfügung zu stellen und keine Gewinne zu erwirtschaften. Das Mietshäusersyndikat handelt beispielsweise ohne Gewinnerzielungsabsicht im Sinne dieser Ausnahme.

Nach Nummer 3 werden gemeinwirtschaftliche Unternehmen des Privatrechts ausgenommen. Es besteht keine Veranlassung, freigemeinwirtschaftliche Unternehmen in Gemeinwirtschaft zu überführen. Wer seine privatrechtliche Autonomie dauerhaft für altruistische, gemeinwohlorientierte Zwecke einsetzt, wird nicht vergesellschaftet. Da insbesondere genossenschaftlich organisierte Unternehmungen in grundrechtlicher Autonomie durch gemeinwirtschaftliche Organisationsformen menschenwürdigere Wirtschaftsformen zu realisieren suchen (v. Mangoldt/Klein/Starck/Depenheuer/Froese, 7. Aufl. 2018, GG Art. 15 Rn. 13), werden sie als gesetzliches Regelbeispiel von der Vergesellschaftung ausgenommen (vgl. auch WPD AGH, a.a.O., S. 32f.). Ihre dauerhafte Gemeinwohlorientierung ist dadurch gewährleistet, dass anerkannte Genossenschaften nach § 1 Abs. 1 GenG einen „gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb“ führen, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange zu fördern. Die Generalversammlung der Mitglieder bzw. die Vertreterversammlung wählt den Vorstand und den Aufsichtsrat, sodass eine binnendemokratische Verfasstheit gewährleistet ist. Die Bedarfsdeckung der Mitglieder komplettiert Genossenschaften als Regelbeispiel für privatwirtschaftliche Gemeinwirtschaft. Hierfür ist es ausreichend, dass eine überwiegende Zahl der Wohnungen an jeweils mindestens ein Mitglied der Genossenschaft zum Gebrauch überlassen wird. Dies trifft auf alle Wohnungsbaugenossenschaften mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin zu. Bestände von Genossenschaften in Berlin werden daher nicht vergesellschaftet. Durch das Kriterium der Bedarfsdeckung soll sichergestellt werden, dass nicht als Geschäftsmodell eine kleine Zahl an Genoss:innen tausende Wohnungen an Nichtmitglieder vermietet. Es wird hierdurch ausgeschlossen, dass Immobilienunternehmen unter Beibehaltung ihres Vermietungsgeschäfts an Dritte kurzerhand rechtsmissbräuchlich zu Genossenschaften umfirmieren.

## **Zu § 4 Grundsätze der Entschädigung**

### Zu Absatz 1

Die Entschädigungsberechtigung nach Absatz 1 richtet sich nach dem Eigentumsentzug. Dies



wird in vielen Fällen nicht das vergesellschaftungsreife Unternehmen, sondern eines der nachgeordneten Unternehmen sein.

### Zu Absatz 2

Entschädigungsverpflichtete ist nach Absatz 2 die Trägerin des Gemeineigentums. Das Land Berlin haftet für die Entschädigungsverbindlichkeiten. Der Haftungsfall wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht eintreten, denn die Entschädigungshöhe ist so bemessen, dass die Entschädigungsverbindlichkeiten aus den Mieteinnahmen der vergesellschafteten Wohnimmobilien bedient werden können und die Wirtschaftlichkeit der Trägerin des Gemeineigentums sichergestellt ist.

### Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 wird die Entschädigung nicht in Geld, sondern in Rechten geleistet, namentlich in Wertpapieren in Form von Schuldverschreibungen, die eine Laufzeit von 40 Jahren haben und unverzinst sind. Jedes Jahr wird 1/40 der Wertpapiere getilgt. Für diese Regelung stand § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Entschädigung nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen Pate. Anstelle der dortigen Tilgung per Auslosung wurde die „Form der Tilgung“ der Rechtsverordnungsermächtigung der Senatsverwaltung für Finanzen unterstellt. Vorteil der Schuldverschreibung ist die vollständige Kontrolle über die Zins- und Tilgungskonditionen. Die Entschädigungsverpflichtete muss keine Kredite am Kapitalmarkt aufnehmen. Die Verzinsung von 0 % entspricht der Zinshöhe gegenwärtiger Staatsanleihen unter Berücksichtigung dessen, dass der Reinertrag nach § 5 Abs. 2 Nummer 1 unter Anpassung an die Reallohnentwicklung fortgeschrieben und somit eine gewisse Entwicklung bereits bei der Entschädigungshöhe berücksichtigt wird. Die Schuldverschreibung ist übertragbar, wodurch sichergestellt wird, dass sie der Entschädigungsberechtigte bei Bedarf gegen Barmittel eintauschen kann. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Schuldverschreibungen taugliches Surrogat für den Eigentumsentzug sind. Eine Entschädigung durch Schuldverschreibungen ist verfassungsrechtlich möglich, denn das Bundesverfassungsgericht hat festgehalten, dass es die Entscheidung des Gesetzgebers sei, ob die Entschädigung in Geld oder anderen Werten (z.B. Rechte, Ersatzland) bestehen soll und welche Bewertungsgrundlagen sowie welche Maßstäbe entscheidend sein sollen (BVerfGE 24, 367 [419]). Eine landeseigene Anstalt des öffentlichen Rechts kann auch Schuldverschreibungen emittieren (vgl. AGH WPD, Gutachten vom 20. November 2020, abrufbar unter [https://www.parlamentberlin.de/C1257B55002B290D/vwContentByKey/W2BVYG6M318WEBSDE/\\$File/201120\\_Gutachten\\_Schuldverschreibungen.pdf](https://www.parlamentberlin.de/C1257B55002B290D/vwContentByKey/W2BVYG6M318WEBSDE/$File/201120_Gutachten_Schuldverschreibungen.pdf)).

## **Zu § 5 Höhe der Entschädigung**

Zu Entschädigungen für eine Sozialisierung nach Art. 15 GG gibt es noch keine Urteile. Art. 15 GG verweist jedoch in Fragen der Entschädigung auf Art. 14 Abs. 3 S. 3 und 4 GG, wonach die Entschädigung „unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen“ ist. Das Bundesverfassungsgericht spricht von einem „weiten Ermessensbereich“ des Gesetzgebers bei der Festsetzung der Entschädigung (BVerfGE 4, 219 [236]). Diese – nach heutiger Terminologie – Einschätzungsprärogative erlaubt eine Entschädigung deutlich unter dem Marktwert. Eine starre, allein am Marktwert orientierte Entschädigung ist dem Grundgesetz fremd (BVerfGE 24, 367 [421]). Die gerichtliche Überprüfung der Entschädigungsnorm ist dabei auf die Feststellung beschränkt, „wann die äußersten Grenzen dieses Ermessens durch Festsetzung einer zweifelsfrei nicht gerechten Entschädigung überschritten sind“ (BVerfGE 4, 219 [236]). Nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts geht dies nicht über ein Willkürverbot hinaus und ein Ertragswertverfahren liegt jedenfalls innerhalb dieser Grenzen des gesetzgeberischen Ermessens (BVerwG, Beschluss vom 03.05.1956 – I C 142.54; Urteil vom 25.10.1962 – I C 4.55).

## Zu Absatz 1

Absatz 1 strukturiert den Aufbau der Entschädigungsberechnung und stellt klar, dass mit der Entschädigung alle weiteren wertbildenden Faktoren abgegolten sind. Um ergänzende Auslegungen der Gerichte präventiv zu unterbinden, folgt eine sich teils doppelnde Aufzählung. Mit „Grund und Boden“ wird auf Art. 15 GG Bezug genommen, was letztlich „Grundstück“ im Sinne des BGB meint und bereits wesentliche Bestandteile (etwa Heizungsanlagen, Leitungen, Rohre, Photovoltaikanlagen, Schließanlagen etc.) und Zubehör (bis hin zur Satellitenempfangsanlage) umfasst, somit bereits auch die dennoch separat genannten Gebäude und die baulichen Anlagen (etwa Garagen) und deren Zubehör. Unter Außenanlagen fallen z.B. Plätze, Wege und Gärten. Sonstige Anlagen sind als Auffangtatbestand aufgeführt.

## Zu Absatz 2

Absatz 2 wird im Kern die Höhe der Gesamtentschädigung bestimmen. Die Entschädigungshöhe bebauter Grundstücke ist Ergebnis einer Addition der Entschädigung für Wohnraum und für Gewerberaum.

Für die Entschädigung von Wohnraum wird nach Nummer 1 das sog. Faire-Mieten-Modell der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ umgesetzt. Es handelt sich um ein spezielles Ertragswertverfahren, bei welchem die Besonderheit der Sozialisierung berücksichtigt wird, dass die sozialisierten Grundstücke einer gemeinwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen sind. Eine gemeinwirtschaftliche Nutzung beinhaltet nach den Bestimmungen dieses Gesetzes eine leistbare Miete in den vergesellschafteten Wohnungen. An die Entschädigungsberechtigten wird der Reinertrag abgeführt, der sich aus einer leistbaren Miete abzüglich der Bewirtschaftungskosten errechnet. Dieser Reinertrag wird für die Dauer von 40 Jahren als Entschädigung abgeführt, wobei diese 40 Jahre dem Mittelwert der pauschalierten Nutzungsdauer aus § 7 Abs. 4 EStG entsprechen. Dies ist zwar weniger, als die Unternehmen selbst an wirtschaftlichem Ertrag verlieren, und auch erheblich weniger, als sie bei einer Veräußerung am Markt erzielen würden. Das Interesse der Unternehmen wiegt jedoch weniger schwer als das Interesse der Allgemeinheit, den Immobilienmarkt wirtschaftlich zu reformieren und durch die Überführung in Gemeineigentum eine dauerhafte soziale und bedarfsorientierte Wohnraumversorgung zu besorgen. Diese Gewichtung entspricht den Wertungen des Bundesverfassungsgerichts, das für den Grund und Boden konstatierte, eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern (BVerfGE 21, 73 [82f.]).

Vor diesem Hintergrund ist das Verfahren zur Berechnung der Entschädigungshöhe gerecht. Die Höhe der leistbaren Miete wird anfänglich mit 4,04 Euro pro Quadratmeter nettokalt festgelegt. Dieser Wert richtet sich nach den leistbaren Höchstmieten für armutsgefährdete Haushalte, um die Bevölkerung in der Breite mit Wohnraum versorgen zu können, ohne auf staatliche Subjektförderung zurückzugreifen.

Die leistbaren Höchstmieten für armutsgefährdete Haushalte (60% des Durchschnittseinkommens) unterscheiden sich nach Haushaltsgrößen und betragen zwischen 4,04 €/m<sup>2</sup> für Einpersonenhaushalte (mit mtl. 1.074 € Einkommen) und 5,35 €/m<sup>2</sup> für Zweipersonenhaushalte ohne Kinder (mit mtl. 1.611 € Einkommen) (siehe Jonas Pieper, Ulrich Schneider, Wiebke Schröder, Gegen Armut hilft Geld. Der Paritätische Armutsbericht 2020, November 2020, [https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user\\_upload/Publikationen/doc/broschuere\\_armutsbericht-2020\\_web.pdf](https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/doc/broschuere_armutsbericht-2020_web.pdf)). Für die Berechnung wurden jeweils 60% des Medianeinkommens der Haushaltsgrößengruppen, 30% Mietbelastung bruttowarm, eine Wohnflächenbegrenzung (Einpersonenhaushalt = 45m<sup>2</sup>, Zweipersonenhaushalt = 60m<sup>2</sup>, Dreipersonenhaushalt = 75 m<sup>2</sup>, Vierpersonenhaushalt = 85 m<sup>2</sup>) sowie durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3,12 €/m<sup>2</sup> (ohne Aufzug) zugrunde gelegt ([https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/download/tabelle\\_berliner\\_betriebskostenuebersicht\\_2019.xls](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/download/tabelle_berliner_betriebskostenuebersicht_2019.xls)). Für die Berechnung der Mietkalkulationen wurden die leistbaren Miethöhen für die kleinen Haushalte angenommen, weil dieser Mietpreis auch für alle anderen Haushaltsgrößen leistbar wäre.

Bei der leistbaren Miete sind Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, die sich nach der Wohnlage und dem Modernisierungsstand richten. Die Wohnlagenzuordnung richtet sich nach der Wohnlagenkarte des zuletzt veröffentlichten Mietspiegels. Die Kriterien für eine moderne Ausstattung und die Höhe der Zu- und Abschläge sind dem MietenWoG Bln (sog. Mietendeckelgesetz) entlehnt, jedoch modifiziert. Nach der Gesetzesbegründung des Mietendeckelgesetzes betrug die Durchschnittsmiete 6,28 Euro. Dieser Wert wird in Verhältnis zur leistbaren Miete gesetzt und der resultierende Faktor wird mit den Zu- und Abschlägen des Mietendeckelgesetzes zu den Zu- und Abschlägen des vorliegenden Gesetzes errechnet. Auf diese Weise werden die etablierten Werte des Mietendeckelgesetzes in relativer Höhe zur angesetzten Durchschnittsmiete übernommen.

Von der leistbaren Miete werden Bewirtschaftungskosten auf hohen Bewirtschaftungsstandards in Höhe von 2,76 Euro abgezogen. Diese setzen sich zusammen aus einem Erhaltungs- und Erneuerungsbeitrag in Höhe von 2 €/m<sup>2</sup>, Verwaltungskosten in Höhe von 0,68 €/m<sup>2</sup> und einem Mietausfallwagnis in Höhe von 0,08 €/m<sup>2</sup>. Der Erhaltungs- und Erneuerungsbeitrag dient einer überdurchschnittlichen Instandhaltung und Verbesserung und kann im moderaten Umfang auch für Neubau eingesetzt werden. Die Höhe von 2 Euro ist dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag aus § 14d des österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes entlehnt. Die Höhe der Verwaltungskosten ist den amtlichen Erläuterungen der Kostenschätzung des Senats entnommen. Das Mietausfallwagnis entspricht den branchenüblichen 2 % der Nettokaltmiete.

Die leistbare Miete und die Bewirtschaftungskosten – entsprechend auch der sich errechnende Reinertrag – werden mit jährlich 0,43 % fortgeschrieben. Dies entspricht dem geometrischen Mittel der Reallohnentwicklung der Jahre 1991 bis 2019 (<https://m.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61766/lohnentwicklung>).

Für Gewerberaum nach Nummer 2 wird eine Ertragswertberechnung auf Basis der wirksam vereinbarten Ist-Miete zum Stichtag durchgeführt. Der Ertragswert wird mit dem 15fachen der Jahresnettokaltmiete bestimmt, denn nach den amtlichen Erläuterungen zur Kostenschätzung des Senats bildet das 15fache der Jahresnettokaltmiete den bankseitigen Beleihungswert ab (§ 16 Abs. 2 PfandBG). Auf den Stichtag wird abgestellt, um missbräuchlichen Gewerbemietverträgen zuvorzukommen, die mit dem Ziel geschlossen werden, den Entschädigungsbetrag zu erhöhen. Die Sozialisierung zielt vorrangig auf Wohnraum, daher wird von einer Absenkung auf gemeinwirtschaftlich ausgerichtete Gewerbemiethöhen abgesehen. Jedoch werden Mietpreisvereinbarungen nur bis zu einer Höhe von 21,48 Euro monatlich nettokalt pro Quadratmeter berücksichtigt, um die Trägerin des Gemeineigentums nicht wirtschaftlich zu überfordern, denn auch die Gewerberäume werden künftig vermehrt bedarfsorientierten und sozialen Zwecken zu dienen bestimmt sein. Der Wert von 21,48 Euro errechnet sich aus der durchschnittlichen Einzelhandelsmiete aus 2013 in 1b-Lagen in Berlin in Höhe von 20 Euro (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/325330/umfrage/einzelhandelsmieten-in-a-und-b-lagen-deutscher-grossstaedte/>) unter Anpassung an die Inflationsrate bis 2020 (Zuwachs von 2013 bis 2020 um 7,41 %; <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2550/umfrage/entwicklung-des-verbraucherpreisindex/>). Einzelhandelsmieten sind in Großstädten regelmäßig höher als Mieteinnahmen anderer gewerblicher Nutzungsarten, weshalb sich die Deckelung hieran orientiert. Auf das Jahr 2013 wird abgestellt, um den sprunghaften spekulationsgetriebenen Anstieg der Gewerbemieten in den Folgejahren unberücksichtigt zu lassen. Der Vorschlag einer Deckelung in dieser Höhe erhebt keinen Anspruch auf vollständige Berücksichtigung aller relevanten Gesichtspunkte. Für eine etwaige Differenzierung nach Nutzungsart und Lage sind noch Recherchen durchzuführen.

### Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 bestimmt sich die Entschädigungshöhe unbebauter Grundstücke nach dem Bodenrichtwert vom 1. Januar 2013, wie er von der für das Vermessungswesen zuständigen Senatsverwaltung veröffentlicht wurde. Dies ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Bestimmung der Entschädigungshöhe. Auf den Wert von 2013 wird abgestellt, weil der Bodenrichtwert aufgrund

von Spekulationsgeschäften in den Folgejahren sehr stark anzog. Der Wert von 2013 wird mit Inflationsausgleich zum Stichtag fortgeschrieben. Der Inflationsausgleich richtet sich nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts zum harmonisierten Verbraucherpreisindex.

#### Zu Absatz 4

Absatz 4 rundet die Entschädigung auf das nächste Vielfache von 1.000 ab, um die Ausstellung von Schuldverschreibungen zu erleichtern und Barauszahlungen vernachlässigbarer Beträge zu vermeiden. Bei der Entschädigungshöhe werden somit die letzten drei Vorkommastellen und alle Nachkommastellen auf Null gesetzt.

### **Zu § 6 Privatrechtliche Verpflichtungen**

§ 6 regelt den Umgang mit bestehenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

#### Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 werden die Miet-, Nutzungs- und Pachtverträge fortgeführt. Dies ist keine reine Klarstellung: Öffentlich-rechtlicher Eigentumsübergang fällt nicht unter § 566 BGB (OLG Bamberg, Urteil vom 18.02.1970 – 1 U 94/69). Über § 566 BGB hinaus werden auch Gewerberaummieten fortgeführt.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 nullt die Grundbücher mit Ausnahme bestimmter Dienstbarkeiten. Wohnrechte bleiben erhalten, ebenso alle Rechte, die der Nutzung von Nachbargrundstücken dienen. Auf Antrag können nach Ermessen der Durchführungsbehörde im Einvernehmen mit der Trägerin des Gemeineigentums einzelne Löschungen wieder rückgängig gemacht werden, indem die privatrechtliche Verpflichtung erneut begründet wird.

#### Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt, dass für das Erlöschen der dinglichen Rechte ein gesonderter Entschädigungsanspruch gegen die Trägerin des Gemeineigentums besteht, der begrifflich als Drittentschädigung definiert wird. Die Höhe der Drittentschädigung richtet sich nach dem Berliner Enteignungsgesetz unter Berücksichtigung der Abrundung auf das nächste Vielfache von 1.000 Euro. Dieser Anspruch auf Drittentschädigung wird auf die Entschädigungshöhe des Entschädigungsberechtigten angerechnet. Dies kann dazu führen, dass die Trägerin des Gemeineigentums aufgrund der Drittentschädigung mehr zu leisten hat, als sich nach §§ 4 und 5 errechnet. Finanzmarktorientierte Immobilienunternehmen setzen allerdings zu einem Großteil nicht auf grundpfandrechtlich gesicherte Kredite, sondern auf andere Finanzmarktinstrumente, sodass eine finanzielle Überlastung der Trägerin des Gemeineigentums unwahrscheinlich ist. Als Art der Entschädigung wird auch hier die Schuldverschreibung nach § 4 festgelegt.

### **Zu § 7 Durchführung**

§ 7 widmet sich den Eckpunkten der Durchführung des Gesetzes. Ein anschließendes Ausführungsgesetz zur Regelung offener Fragen dürfte dennoch erforderlich sein.

#### Zu Absatz 1

Absatz 1 benennt als Durchführungsbehörde die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung. Sie wird von Amts wegen, d.h. ohne Antrag oder gesonderten Auftrag, tätig und kann alle erforderlichen Maßnahmen treffen, somit insbesondere Verfügungen und Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.



### Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 stellt die Durchführungsbehörde fest, welche Grundstücke in Gemeineigentum übergehen. Der Übergang wird zwar gesetzlich angeordnet, welches Grundstück jedoch von der gesetzlichen Anordnung betroffen ist, wird behördlich festgestellt. Dem Eigentümer wird der Bescheid durch Zustellung bekanntgegeben, dem vergesellschafteten Unternehmen und dem Grundbuchamt gegenüber erfolgt eine Mitteilung, wobei die Mitteilung als Ersuchen im Sinne von § 38 GBO gilt. Das Grundbuchamt wird daraufhin die Grundbücher berichtigen.

### Zu Absatz 3

Die Durchführungsbehörde setzt nach Absatz 3 die Entschädigungshöhe per Bescheid fest. Nach Art. 15 S. 2 i.V.m. Art. 14 Abs. 3 S. 4 GG besteht für die Überprüfung der festgesetzten Entschädigungshöhe ein Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten.

### Zu Absatz 4

Absatz 4 verschafft der AÖR Übergangszeit, um disruptive Auswirkungen zu vermeiden. Die bisherigen Eigentümer werden zu Treuhändern der vergesellschafteten Grundstücke bis die Trägerin des Gemeineigentums fähig ist, die Grundstücke in Anspruch zu nehmen. Die Regelung ist § 4 Abs. 2 des Bayerischen Gesetzes zur beschleunigten Durchführung der Bodenreform (BayGVBl 1947, S. 215) entlehnt. Dies wird ergänzt durch die Ermächtigung der Durchführungsbehörde, Einzelheiten per Rechtsverordnung zu regeln, die im Zusammenspiel mit § 9 Ordnungswidrigkeitstatbestände enthalten kann, um die Immobilienunternehmen zur Rechtstreue anzuhalten.

### Zu Absatz 5

Die Auskunftserteilung nach Absatz 5 dient der Verfahrensbeschleunigung. Liegt die Auskunft vor, hat die Durchführungsbehörde – nach Heranziehung des Bodenrichtwerts für unbebaute Grundstücke – alle Informationen zur Feststellung der Sozialisierung und zur Festsetzung der Entschädigung. Für Näheres kann die Durchführungsbehörde eine Rechtsverordnung erlassen und im Übrigen nach Absatz 1 Maßnahmen ergreifen. Dieser Absatz wird durch die Ordnungswidrigkeitstatbestände in § 9 flankiert.

### Zu Absatz 6

Absatz 6 stellt sicher, dass es eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die Datenverarbeitung gibt.

### Zu Absatz 7

Absatz 7 soll Steuern, Gebühren und Abgaben auf das beschränken, was bundesrechtlich vorgegeben ist. Der Steuersatz der Grunderwerbsteuer wird für Vergesellschaftungen auf 0 % festgesetzt. Dies geschieht vorsorglich für den Fall, dass Vergesellschaftungen tatbestandlich dem Grunderwerbsteuergesetz unterfallen.

## **Zu § 8 Rechtsbehelfe**

§ 8 dient der Entlastung der Gerichte, der Selbstkontrolle der Verwaltung und der unverzögerten Durchführung der Maßnahmen.

### Zu Absatz 1

Die Durchführungsbehörde ist oberste Landesbehörde, weshalb nach § 68 Abs. 1 Nr. 1 VwGO ein Vorverfahren entfiel, nach Absatz 1 jedoch abweichend angeordnet wird.

### Zu Absatz 2

Die aufschiebende Wirkung von Rechtsbehelfen wird nach Absatz 2 gesetzlich ausgeschlossen, um eine effektive Durchsetzung der gesetzlichen Bestimmungen zu besorgen.

### Zu Absatz 3

Widerspruchsbehörde ist nach **Absatz 3** die Durchführungsbehörde. Dies ist rein klarstellend.

## **Zu § 9 Ordnungswidrigkeiten**

§ 9 flankiert die Verpflichtungen von § 7 mit Repressionsmitteln. Aufgrund der hohen Entschädigungsbeträge und der noch weitaus höheren Marktwerte der vergesellschafteten Wohnimmobilien sollen die hohen angedrohten Geldbußen auch der Abschreckung dienen.

### Zu Absatz 1

Aufgrund von § 10 OWiG wird die Ordnungswidrigkeit fahrlässigen Handelns in Absatz 1 ausdrücklich angeordnet. Das Höchstmaß der Geldbuße für fahrlässiges Handeln beträgt nach § 17 Abs. 2 OWiG die Hälfte des angedrohten Höchstmaßes.

Nach Nummer 1 kann die Durchführungsbehörde in der Rechtsverordnung zur Regelung der Einzelheiten des treuhänderischen Besitz- und Bewirtschaftungsverhältnisses Ordnungswidrigkeitstatbestände normieren. Dies ist erforderlich, um das Treuhandverhältnis gegen missbräuchliches Handeln abzusichern.

Nummer 2 stellt die Einhaltung des Zustimmungserfordernisses bei Kündigung oder Miet-, Entgelt- oder Pachterhöhung sicher.

Nummer 3 ermächtigt die Durchführungsbehörde, die Rechtsverordnung zum treuhänderischen Besitz- und Bewirtschaftungsverhältnis mit Ordnungswidrigkeitstatbeständen zu versehen.

Nummer 4 stellt sicher, dass die Auskunftspflichten der Unternehmen wie gefordert übermittelt werden. Die Auskünfte der Unternehmen sind Grundlage für die Bestandsbestimmung und die Entschädigungsfestsetzung. Der Tatbestand dient daher der Abwehr devianten Verhaltens.

Nummer 5 ermächtigt die Durchführungsbehörde, die Rechtsverordnung zu weiteren Auskunftspflichten und Formanforderungen mit Ordnungswidrigkeitstatbeständen zu versehen. Dies ist erforderlich, um einen Gleichklang mit den bestehenden Auskunftspflichten zu erzielen.

### Zu Absatz 2

Absatz 2 bestimmt das Höchstmaß der Geldbuße auf 20 Millionen Euro. Dies ist im Vergleich zu den Geldbußen anderer Ordnungswidrigkeitsnormen hoch. Nach § 17 Abs. 4 OWiG soll jedoch die Geldbuße den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Hierfür kann auch das gesetzliche Höchstmaß überschritten werden. Angesichts der in Frage stehenden Immobilienwerte wird die für Ordnungswidrigkeiten zuständige Behörde dies zu berücksichtigen haben.

### Zu Absatz 3

Absatz 3 ordnet die Anwendung von § 30 Abs. 2 S. 3 OWiG an, wodurch sich das Höchstmaß der angedrohten Geldbuße bei der Festsetzung gegen juristische Personen und Personenvereinigungen verzehnfacht und somit 200 Millionen Euro beträgt. Auch hier ist § 17 Abs. 4 OWiG zu berücksichtigen.



## Zu § 10 Fortführung

Die Vergesellschaftung wird alle drei Jahre erneut durchgeführt. Dies gewährleistet, erneute Ballungen von Marktmacht auf dem Berliner Immobilienmarkt zu verhindern. Die vorstehenden Paragraphen finden entsprechend erneute Anwendung mit neuem Stichtag. Die Werte zur Berechnung der Entschädigungshöhe von Wohnraum nach § 5 Abs. 2 Nummer 1 werden unter Anpassung an die Reallohnentwicklung zum neuen Stichtag fortgeschrieben.

## Zu § 11 Inkrafttreten

§ 11 ordnet den Zeitpunkt der Inkraftsetzung an. Dies ist wie üblich der Tag nach Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt. Sofern man, wie zum Teil in der Literatur gefordert (v. Mangoldt/Klein/Starck/Deppenheuer/Froese, 7. Aufl. 2018, GG Art. 15 Rn. 45), das Zitiergebot von Art. 19 Abs. 1 S. 2 GG bei der Vergesellschaftung für anwendbar erachtet, wäre ein solcher Hinweis aufzunehmen (aA. Maunz/Dürig/Durner, 93. EL Oktober 2020, GG Art. 15 Rn. 81).