

Hausarbeit im Öffentlichen Recht im Anschluss an das Sommersemester 2026

Sachverhalt:

Am 26. September 2021 fand in Berlin der Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co Enteignen“ statt (amtlich: „Volksentscheid über einen Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen“). In einem nach der Verfassung von Berlin formell ordnungsgemäßen Verfahren stimmte eine hinreichende Mehrheit der Berliner Bürgerinnen und Bürger für den Antrag, der wohlgemerkt nicht auf eine unmittelbare Vergesellschaftung i.S.v. Art. 15 GG zielte, sondern lediglich dem Senat als Landesregierung des Bundeslandes Berlin den Auftrag gab, einen Gesetzentwurf zu erarbeiten und dem Abgeordnetenhaus als Landesparlament zu unterbreiten. Dieses Gesetz sollte auf die Vergesellschaftung aller Wohnungen zielen, die von großen Wohnungsunternehmen gehalten werden. Die Kernforderungen waren die Vergesellschaftung aller Wohnungsbestände von Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen, eine Entschädigung derselben deutlich unter Marktwert sowie die Überführung der sozialisierten Wohnungen in eine sog. Anstalt öffentlichen Rechts. Zur Begründung verwiesen die Initiatorinnen und Initiatoren (auch „Vertrauenspersonen“) des Volksbegehrens auf die erheblichen und in den Jahren seit 2000 deutlich gestiegenen Schwierigkeiten, in Berlin bezahlbaren Wohnraum zu finden, sowie darauf, dass sog. Kapitalgesellschaften nach deutschem Recht sogar zur Gewinnmaximierung im Interesse der Anteilseignerinnen und Antragseigner verpflichtet seien (was zutrifft). Bezahlbarer Wohnraum sei aber für die Grundrechtsausübung sowie die Persönlichkeitsentfaltung der großen Mehrheit der Bevölkerung unabdingbar; das Vorhaben solle verhindern, dass Wohnraum immer teurer werde, um lediglich die Profitinteressen kapitalkräftiger Kreise zu befriedigen.

Wie im Volksentscheid gefordert, setzte der Senat zunächst eine Kommission aus Expertinnen und Experten ein, die zur rechtlichen Zulässigkeit wie zur praktischen Umsetzung einer solchen Vergesellschaftung Stellung nehmen sollte. Wenig überraschend kamen die Kommissionsmitglieder zu differenzierten Einschätzungen in beiden Fragen. Daraufhin tat der Berliner Senat zunächst einmal gar nichts.

Anfang Juli 2026 wird nunmehr die Bundesregierung aktiv. In ihrem „Programm für Aufschwung und Beschäftigung“ hält sie unter Punkt 18 fest:

Um den privaten Wohnungsbau nicht zu gefährden, wird durch Bundesgesetz geregelt, dass die Verstaatlichung privater Mietwohnungsbestände durch Vergesellschaftungsgesetze auf Landesebene nicht mehr möglich ist.

Zur Umsetzung dieses Beschlusses bringt die Bundesregierung einen durch das federführend zuständige Bundesbauministerium (präziser: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) erarbeiteten Gesetzentwurf in den Bundestag ein (Gesetz zum Verbot der Vergesellschaftung privater Mietwohnungsbestände auf Landesebene – Vergesellschaftungsverbotsgesetz [VergVerbG]). Dessen zentrale Bestimmungen haben folgenden Inhalt:

- Eine Vergesellschaftung nach Art. 15 S. 1 GG kann nur noch durch formelles Bundesgesetz beschlossen werden, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf (§ 3 VergVerbG).
- Es wird festgeschrieben, dass die Entschädigung nach Art. 15 S. 2 GG zum vollen Marktwert zum Zeitpunkt des Gesetzesbeschlusses zu erfolgen hat (§ 5 VergVerbG).
- Ein Gesetz zur Vergesellschaftung setzt voraus, dass der Bundesgesetzgeber in einem näher und hinreichend bestimmt beschriebenen Verfahren nachzuweisen hat, dass die betroffenen Unternehmen in den vergangenen zehn Jahren ihre Marktmacht missbraucht haben (§ 7 VergVerbG).

Zur Begründung führt der Gesetzentwurf aus, dass das Gesetz sich auf die konkurrierende Bundeskompetenz nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 15 GG stützen könne; ergänzend sei auf die Kompetenztitel für das Mietrecht nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG bzw. nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 16 GG (Verhütung des Missbrauchs einer wirtschaftlichen Machtstellung) abzustellen. Das Berliner Vorhaben greife unverhältnismäßig in die Berufs- und Eigentumsfreiheit der betroffenen Unternehmen ein und schädige das berechnete Interesse an bezahlbarem Wohnraum eher, als Nutzen zu stiften. Es sei bereits fraglich, ob Mietwohnungen überhaupt vom Tatbestand des Art. 15 S. 1 GG erfasst seien – sie seien ersichtlich keine Bodenschätze.

In Berlin sind der Senat und die Vertreterinnen und Vertreter des Volksbegehrens entsetzt. Der Gesetzentwurf verletze offenkundig Art. 15 GG sowie die grundrechtlich geschützten Wohninteressen der Berliner Bevölkerung. Dem Bund fehle offensichtlich die Gesetzgebungskompetenz. Auch genieße eine per Volksentscheid getroffene Entscheidung eine höhere demokratische Legitimation als eine parlamentarische – schließlich gelte in der Bundesrepublik die Volkssouveränität. Und sowohl aus dem Sozialstaatsprinzip wie aus der Formel „Eigentum verpflichtet“ folge, dass der (Landes-)Gesetzgeber bei der Bestimmung der Höhe der Entschädigung denkbar frei sei.

Bearbeitungsvermerk:

1. Sind die Bestimmungen des Vergesellschaftungsverbotsgesetzes mit dem Grundgesetz vereinbar?
2. Wie könnte sich der Berliner Senat vor dem Bundesverfassungsgericht gegen das VergVerbG wehren? Gehen Sie dabei lediglich auf die Frage ein, welche Rechtsbehelfe *statthaft* wären.
3. Wäre eine Verfassungsbeschwerde der Vertrauenspersonen des Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co Enteignen“ vor dem Bundesverfassungsgericht *zulässig*?

Bearbeitungshinweis:

Auf Landesverfassungs- und Unionsrecht ist nicht einzugehen. Im Übrigen ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen ggfs. hilfsgutachterlich einzugehen.

Hinweise zum Verfahren und zur technischen Gestaltung der Hausarbeit:

Die Arbeit darf einen Umfang von **40.000 Zeichen (einschließlich Fußnoten und Leerzeichen)** nicht überschreiten und soll ca. 1/3 Korrekturrand enthalten. Bei Überschreitung dieses Umfangs erfolgt Punktabzug.

Der Arbeit sind eine Gliederung, ein Inhalts- und ein Literaturverzeichnis voranzustellen. Sie kann ein Abkürzungsverzeichnis enthalten. Die hierfür erforderlichen Seiten sind **nicht** von den o.g. 40.000 Zeichen umfasst. Die Arbeit ist mit einem Deckblatt zu versehen, auf dem Name und Anschrift, Geburtsdatum und Geburtsort sowie Matrikelnummer und Semesterzahl anzugeben sind. Sie ist zu unterschreiben und mit einer Erklärung abzuschließen, dass die Hausarbeit selbstständig angefertigt wurde. **Muster** für Deckblatt, Inhalts- und Literaturverzeichnis, Textgestaltung sowie Abschlusserklärung finden Sie im LearnWeb.

Bei der Bearbeitung ist die aktuelle Fassung der „**Formalen Anforderungen an eine Haus- oder Seminararbeit**“ des Instituts für Öffentliches Recht und Politik zu berücksichtigen, die ebenfalls im LearnWeb zugänglich ist.

Die Arbeit ist schriftlich und zusätzlich in elektronischer Form abzugeben, da sie routinemäßig einer Plagiatskontrolle sowie einem Abgleich mit den übrigen eingereichten Arbeiten unterzogen wird. Die Arbeit darf nicht mit einem Hefter oder mittels Ringbindung zusammengeheftet werden, sondern muss lose in einem DIN C4-Kuvert mit Sichtfenster abgegeben werden. Die Seiten sind zu nummerieren und jeweils mit Namen und Matrikelnummer zu versehen.

Die Abgabe der schriftlichen Fassung erfolgt auf postalischem Weg (Postanschrift: Institut für Öffentliches Recht und Politik, Universitätsstr. 14-16, 48143 Münster) oder das Einlegen in das Postfach des Instituts (zwischen Poststelle und Eingang zum RWS I). Die Arbeit muss spätestens bis zum Semesterbeginn am **Donnerstag, den 1. Oktober 2026**, eingehen (Fristende: 12 Uhr); maßgebend ist das Datum des Poststempels. Bitte senden Sie zusätzlich die elektronische Fassung bis spätestens zum gleichen Zeitpunkt (ausschließlich im Dateiformat Word) an die folgende E-Mail-Adresse: oere-pol@uni-muenster.de. Das einzelne Dokument ist wie folgt zu benennen: *ÖRHA_Nachname_Vorname_Matr.Nr.* (Bsp.: *ÖRHA_Muster_Manuela_123456*).

Die **Anmeldung** erfolgt über WiLMa 3 und muss bis spätestens bis zum **Donnerstag, den 17. September 2026** vorgenommen werden. Bakkalaureatsstudierende können sich über WiLMa 1 anmelden. Beachten Sie bitte im Übrigen die Hinweise auf der Website des Prüfungsamtes unter „Anmeldung zu Prüfungen“.

Viel Erfolg bei der Bearbeitung!