



Kurzinformation

Bedeutung des Verhältnismäßigkeitsprinzips bei der Enteignung

Gefragt wird, ob die Enteignung eines Eigentümers von Wohnimmobilien, insbesondere von Unternehmen der Wohnungswirtschaft, mit Art. 14 GG vereinbar wäre, um Mietpreissteigerungen und Gentrifizierung zu begegnen.

Nach Art. 14 Abs. 3 S. 1 GG ist eine Enteignung nur „**zum Wohle der Allgemeinheit**“ zulässig. Außerdem darf sie „nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der **Entschädigung** regelt“ (Art. 14 Abs. 3 S. 2 GG, sog. Junktimklausel). Auch wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, muss eine Enteignung stets dem **Verhältnismäßigkeitsprinzip** genügen (vgl. nur Wieland, in: Dreier (Hrsg.), Grundgesetz, 3. Aufl. 2013, Art. 14 Rn. 146, und Papier, in: Maunz/Dürig (Begr.), Grundgesetz-Kommentar, 81. Lfg. 2017, Art. 14 Rn. 589 f., jeweils m.w.N.). Das Bundesverfassungsgericht hat hierzu ausgeführt:

„[Die Enteignung] kommt nur in Betracht, wenn es zur Erfüllung einer bestimmten öffentlichen Aufgabe **unumgänglich erforderlich** ist, den konkreten Eigentumsgegenstand in die Hand des Staates zu bringen [...]. Eine Enteignung ist demgemäß unzulässig, wenn im konkreten Fall **andere rechtlich und wirtschaftlich vertretbare Lösungen** zur Verfügung stehen, mit denen der gleiche Zweck auf weniger einschneidende Weise erreicht werden kann [...]. Die Gerichte haben daher zu prüfen, ob das Gemeinwohl die konkrete Enteignung erfordert [...].“ (BVerfG NVwZ 2003, 726, 727; Hervorhebungen hinzugefügt)

Stehen also mildere, gleich wirksame Mittel zur Verfügung, scheidet eine Enteignung aus. Als mildere Mittel werden insbesondere die Einräumung dinglicher oder obligatorischer Rechte (so bereits BVerfGE 24, 367, 405), die Nutzung vorhandener **Grundstücke der öffentlichen Hand** (BVerfG NVwZ 2003, 726, 727) und der **rechtsgeschäftliche Erwerb** von Grundstücken genannt. So käme hier etwa der freihändige Erwerb von Wohnungen oder staatlicher sozialer Wohnungsbau infrage. Vor allem aber sind vielfältige Maßnahmen im Bereich des **sozialen Mietrechts** denkbar: Der Gesetzgeber kann hier – innerhalb gewisser verfassungsrechtlicher Grenzen – bestehende Regelungen verschärfen oder neue schaffen. Er kann Mietpreissteigerungen und deren Folgen durch Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums beschränken, ohne zum eingriffsintensiveren Mittel der Enteignung greifen zu müssen.
