3. Überlassung gemeindlicher Wohnungen unter Wert

Die zur Veräußerung von Grundstücken dargestellten Überlegungen gelten für die Überlassung von Wohnungen entsprechend. Die Gemeinden sind nicht gehindert, Wohnungen auf Grund der genannten sozialen Kriterien unter ihrem Wert zu überlassen. Das Sozialstaatsprinzip verpflichtet auch die Gemeinden zur Gestaltung der Sozialordnung im Sinne sozialer Gerechtigkeit (Art. 28 Abs. 1 Satz 1 GG). Sozial gerecht ist ein Rechtszustand, in dem allen Mitgliedern des Gemeindewesens ein menschenwürdiges Dasein und eine angemessene Erfüllung ihrer Bedürfnisse gesichert ist. Gemäß diesem Auftrag brauchen und sollen die Gemeinden nicht stets für die Überlassung von Wohnraum die Vergleichsmiete verlangen. Die Gemeinden können daher auf Grund sozialer Kriterien auch niedrigere Mieten erheben. Ein Zurückbleiben hinter der ortsüblichen Vergleichsmiete kann auch dann vertretbar sein, wenn andere Wohnungseigentümer in größerem Umfang Wohnungen billiger vermieten.

Auch soweit nach diesen Grundsätzen eine Vermietung unter Wert nicht in Frage kommt, können die Gemeinden soziale Härten durch ein allmähliches Heranführen der Mieten an die Vergleichsmieten berücksichtigen.