4. Preisnachlässe gemeindlicher Wohnungsunternehmen

Gemeindliche Wohnungsgesellschaften sind selbstständige Rechtsträger, die dem Kommunalrecht nicht unmittelbar unterliegen. Das Gebot des Art. 75 GO, Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern oder zu überlassen, findet auf sie daher keine Anwendung.

Art. 94 Abs. 1 GO bindet aber die Gemeinden, gegenüber solchen Unternehmen darauf hinzuwirken, dass sie einen Ertrag für die Gemeinde abwerfen. Aufgrund dieser Vorschrift haben die Gemeinden grundsätzlich ihre Wohnungsunternehmen zu veranlassen, Verkaufspreis- und Mietpreisspielräume etwa im gleichen Maß wie private Wohnungsunternehmen auszunutzen. Art. 94 Abs. 1 GO ist jedoch als Soll-Vorschrift ausgestaltet. Die Vorschrift greift nicht, wenn im Einzelfall gemeindliche Aufgaben ein anderes Handeln der Gemeinde verlangen oder zulassen. Nach dem Auftrag des Sozialstaatsprinzips können die gemeindlichen Wohnungsunternehmen bei der Vermietung ihrer Wohnungen daher soziale Gesichtspunkte berücksichtigen. Die zu Art. 75 GO dargelegten Grundsätze gelten entsprechend. Im Übrigen gebietet Art. 94 GO nicht, dass die Gemeinden als Gesellschafter die Behandlung jedes einzelnen Mitverhältnisses nachprüfen. Art. 94 GO schreibt auch nicht vor, wie hoch der anzustrebende Ertrag sein soll; ein Rechtsgebot zur Gewinnmaximierung enthält er jedenfalls nicht.

I. A.

Dr. Waltner

Ministerialdirektor

EAPl 912

GAPl 1514 AllMBl 1988 S. 895