



WOHNUNGSBAU

Gericht kündigt ein Grundsatzurteil an

Drei Stunden lang hat am Dienstag das Verwaltungsgericht Stuttgart über die Klage von Ludwigsburger Bauträgern gegen die Stadt verhandelt. Der Vorsitzende Richter hat ein Grundsatzurteil angekündigt und sprach von einem Fall, in dem es „noch einige Rechtsprobleme zu knacken gibt.“ Die Urteilsverkündung ist für Montag angekündigt, eine Tendenz war im Verhandlungsverlauf nicht erkennbar.

VON PETER MAIER-STEIN

Darf ein kommunales Wohnbauunternehmen mit dem Bau von Eigentumswohnungen der privaten Bauwirtschaft Konkurrenz machen? Im langjährigen Streit zwischen Ludwigsburger Bauträgern und der Stadt Ludwigsburg geht es im Kern um diese Frage. Und die Klage der Bauträger gegen die Stadt und ihr Tochterunternehmen Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) gilt mittlerweile als Präzedenzfall für das ganze Land. So sieht man das offenbar auch beim Verwaltungsgericht in Stuttgart, wo der Fall am Dienstag verhandelt wurde.

Der Vorsitzende Richter Jürgen Mezger begründete die drei Jahre, die zwischen Einreichung der Klage im Jahr Mai 2017 und dem Verhandlungstag vergangen sind, auch damit, dass „der Fall sehr umfangreich geworden ist“. Es gehe um eine grundsätzliche Entscheidung, so Mezger, und das in Fragen, zu denen es bisher noch keine abschließenden Rechtsurteile gebe. „Da gibt es noch einige Rechtsprobleme zu knacken.“ Es gelte, die wirtschaftlichen Möglichkeiten eines kommunalen Unternehmens im Wohnungsbau von der privaten Wirtschaft abzugrenzen. Und dabei zu klären, wie weit die Daseinsvorsorge einer Kommune im Bereich Wohnungsbau reicht.



Eines der strittigen Projekte: die Jägerhofkaserne. Die städtische Wohnungsbau-GmbH will hier unter anderem 50 Eigentumswohnungen bauen. Private Bauträger kommen nicht zum Zug.

Grafik Hähning und Gemmeke

Der rechtliche Hintergrund: Bei allem, was zur Daseinsvorsorge zählt, ist der Kommune unbegrenzt wirtschaftliches Handeln erlaubt. Als Beispiele wurden vom Gericht die Versorgung mit Wasser oder Energie genannt. Der Verwaltungsgerichtshof habe in seiner Rechtsprechung auch den Bau von Sozialwohnungen und den Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Bedarf als Kernaufgabe einer Gemeinde und damit als Teil der Daseinsvorsorge bewertet. Ungeklärt ist dagegen bisher für das Gericht die Frage, ob eine Gemeinde wie Ludwigsburg zur Querfinanzierung des

sozialen Wohnungsbaus auch Eigentumswohnungen bauen und verkaufen darf.

Ansatzpunkt der Klage der drei Bauträgerunternehmen Strenger, Pflugfelder und Betz BauPartner gegen die Stadt Ludwigsburg ist § 102 Abs.1 der baden-württembergischen Gemeindeordnung. Diese hatte das Land 2006 novelliert und dabei die Rechte der privaten Wirtschaft gegenüber kommunalen Aktivitäten gestärkt. Außerhalb der Daseinsvorsorge darf eine Kommune nur dann wirtschaftlich aktiv werden oder ihre bestehenden Aktivitäten wesentlich erweitern, wenn

die Aufgabe nicht ebenso gut von privaten Anbietern erfüllt werden kann, heißt es in dem Paragraphen.

Im Ludwigsburger Fall spielt auch das „wesentlich erweitern“ eine wichtige Rolle, denn auch dagegen wehren sich die Bauträger. „Wir werden durch eine ständige Ausweitung der Bautätigkeit der WBL immer mehr vom Markt verdrängt. Auch wir könnten Projekte wie die Jägerhofkaserne umsetzen, unsere Anfragen wurden aber einfach abgelehnt“, so die Unternehmer Jürgen Pflugfelder und Karl Strenger vor Gericht. Anwalt Dr. Winfried Porsch präsentierte vor Gericht die Zah-

len: Vor der Novellierung 2006 habe die WBL nur in einem Jahr neun Eigentumswohnungen gebaut. 2015 seien es in einem Jahr 40 gewesen, für die kommenden Jahre seien weit über 200 Eigentumswohnungen geplant. Das sei ein klarer Verstoß gegen die Gemeindeordnung.

Die Stadt und ihre Wohnungsbau-GmbH argumentierten vor Gericht, man baue pro Projekt immer so viele Eigentumswohnungen wie nötig seien, um aus dem Erlös die Kosten des sozialen Wohnungsbaus mitzufinanzieren. Insofern seien die Eigentumswohnungen ein Teil der Daseinsvorsorge im Wohnungsbau. „Und die Stadt kann das auf diesem Weg finanzieren, ohne zusätzliche staatliche Mittel in Anspruch zu nehmen“, so Dr. Beatrice Fabry als Anwältin der Stadt.

Die Klägerseite hielt dagegen, dass die WBL jährlich aus der Vermietung ihres Wohnungsbestands von über 2000 Mietwohnungen Gewinne zwischen einer und drei Millionen Euro erziele und somit der Verkauf von Eigentumswohnungen vor allem der Gewinnmaximierung diene und für den sozialen Wohnungsbau nicht nötig sei.

WBL-Geschäftsführer Andreas Veit erklärte dagegen, die WBL könne nur mit der Querfinanzierung die Ziele im sozialen Wohnungsbau erreichen. „Wir bieten Menschen Wohnraum, die sonst auf dem Markt keine Chance hätten.“ Veit geht davon aus, dass rund 30 Prozent der Wohnungen eines Neubauprojekts als Eigentumswohnungen gebaut und verkauft werden müssen.

Ist das mit der Gemeindeordnung vereinbar? Die 7. Kammer des Verwaltungsgerichts Stuttgart mit dem Vorsitzenden Richter Jürgen Mezger hat die Argumente beider Parteien abgefragt und gehört. Eine Tendenz, wie das Urteil ausfallen wird, war dabei nicht zu erkennen. Mezger erklärte, dass am Montag nächster Woche mit einer Entscheidung zu rechnen sei. Und dass dann eine Revision beim Verwaltungsgerichtshof zulässig sein wird.

ANZEIGE

LUDWIGSBURGER
KREISZEITUNG

Für Umweltbewusste Ressourcenschonend

Digital

Alle Infos unter
lkz.de/digital

Bereits Abonnent?

Jetzt kostenlos registrieren unter www.lkz.de/registrierung
Digitale Zeitung im Abonnement der gedruckten Zeitung inbegriffen

Noch kein Abonnent?

Attraktive Angebote unter www.lkz.de/abodigital

Noch kein Smartphone/Tablet? Premiumgeräte von Apple und Samsung unter www.lkz.de/abodigital



Ludwigsburger Kreiszeitung
Körnerstraße 14–18
71634 Ludwigsburg
(07141) 130-333
leserservice@lkz.de
www.lkz.de