

Seite: 15
 Ressort: Wirtschaft

Mediengattung: Wochenzeitung
 Auflage: 17.996 (gedruckt) ¹ 16.132 (verkauft) ¹
 17.056 (verbreitet) ¹

¹ Verlag 01/2024

Oberlandesgericht Karlsruhe zur öffentlichen Auftraggeberrolle von kommunalen Wohnungsbaunternehmen

Wenn eine Stadt Sozialwohnungen errichtet

In vielen Städten und Gemeinden herrscht ein Mangel an erschwinglichem Wohnraum. Um dieser Herausforderung entgegenzuwirken, bemühen sich öffentliche Wohnungsbaunternehmen in zahlreichen Kommunen. Dabei schreiben sie Bauleistungen jedoch oft ohne Ausschreibung aus, indem sie argumentieren, dass sie nicht als öffentliche Auftraggeber gelten und daher nicht dem europäischen Vergaberecht unterliegen. Der baden-württembergische Vergabesenat musste sich mit einem solchen Fall befassen, nämlich dem der Karlsruher Volkswohnung GmbH (Oberlandesgericht Karlsruhe, 6. September 2023 – 15 Verg 5/23).

Gemäß Paragraph 99 Nummer 2 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) werden Unternehmen, die mehrheitlich im Besitz der öffentlichen Hand sind und gegründet wurden, um im Allgemeininteresse liegende nichtgewerbliche Aufgaben zu erfüllen, als öffentliche Auftraggeber eingestuft. Diese Unternehmen sind daher verpflichtet, öffentliche Aufträge europaweit auszuschreiben, die den aktuellen EU-Schwellenwert überschreiten. Für kommunale Wohnungsbaunternehmen stellt sich folglich die entscheidende Frage, ob die Errichtung von Wohnraum als allgemeine Aufgabe betrachtet wird und ob die Wohnungsbaugesellschaften in nichtgewerblicher Form wirtschaften. Bei der Volkswohnung GmbH wurde die Frage bejaht.

Im Gegensatz zu rein erwerbswirtschaftlichen Tätigkeiten, die unter Marktbedingungen erfolgen und grundsätzlich nicht dem Vergaberecht unterliegen, ste-

hen im Allgemeininteresse liegende Aufgaben. Der Begriff des allgemeinen Interesses wird von der Rechtsprechung weit ausgelegt. Aufgaben im Allgemeininteresse liegen vor, wenn grundlegende Staatsfunktionen betroffen sind und über private oder Einzelinteressen hinaus kollektive Bedürfnisse befriedigen, so entschied der Europäische Gerichtshof im Jahr 1998 (Urteil vom 15. Januar 1998 – C-44/96). Dabei werden Tätigkeiten erfasst, die der Staat aus Gründen des allgemeinen Interesses selbst ausüben oder bei denen er einen maßgeblichen Einfluss behalten möchte. Nach Ansicht des Karlsruher Oberlandesgerichts sind die Wahrnehmung gesetzlicher Aufgaben und die Sicherung der Daseinsvorsorge wesentliche Indikatoren für das Vorliegen von im Allgemeininteresse liegenden Aufgaben. Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungskreise

Laut ihrem Gesellschaftsvertrag hat die Volkswohnung GmbH die Aufgabe, neben der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnungen auch eine angemessene Wohnversorgung für einkommensschwache Bevölkerungskreise sicherzustellen. Dadurch verfolgt sie eine gemeinwohlorientierte Zielsetzung. Ein Hinweis darauf, dass die soziale Wohnraumversorgung durch die Volkswohnung GmbH der Daseinsvorsorge unterliegt, ergibt sich auch aus der Gemeindeordnung. Diese besagt, dass kommunale Unternehmen nur tätig werden dürfen, wenn der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Anbieter erfüllt werden kann, wenn sie außerhalb der kommunalen

Daseinsvorsorge agieren. Der soziale Wohnungsbau und die soziale Wohnraumförderung sind auch nach der Meinung anderer Oberlandesgerichte als Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge im Allgemeininteresse liegende Aufgaben. Es genügt dabei, wenn die daseinsvorsorglichen Aufgaben neben anderen, wie beispielsweise dem Wohnungsbau ohne staatliche Förderung, wahrgenommen werden.

Obwohl es im Bereich des sozialen Wohnungsbaus einen Markt mit entsprechendem Wettbewerb gibt, ist es in sensiblen Bereichen wie der sozialen Wohnraumversorgung das Ziel des Staates, einen maßgeblichen Einfluss zu behalten. Selbst eine Gewinnerzielungsabsicht verfolgt dabei das Ziel eines effizienten und kostensparenden Wirtschaftens, um eine nachhaltige und dauerhafte sozialverträgliche Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Es genügt außerdem, wenn die Kommune die Zahlungsunfähigkeit des Unternehmens voraussichtlich nicht hinnehmen würde, was beispielsweise durch einen früheren Verzicht auf Gewinnausschüttungen oder die Erhöhung des Eigenkapitals der Wohnungsbaugesellschaft zum Ausdruck kommen kann. Nicht zuletzt aus politischen Erwägungen dürfte die Insolvenz eines kommunalen Wohnungsbaunternehmens nicht akzeptiert werden, wodurch die Kommune das Verlust- und Insolvenzrisiko trägt. > holger schröder

Der Autor ist Fachanwalt für Vergaberecht bei Rödl & Partner in Nürnberg.

Wörter: 519

Urheberinformation: DIZdigital: Alle Rechte vorbehalten – Verlag Bayerische Staatszeitung, München