Dringlichkeitsanfrage

der Abgeordneten Müller (Die Linke)

und

Antwort

des Thüringer Ministeriums für Inneres, Kommunales und Landesentwicklung

Gebäude- und Objektverwaltung für private Auftraggeber durch kommunale Wohnungsunternehmen

Die Gebäude- und Objektverwaltung für private Auftraggeber durch kommunale Wohnungsunternehmen war bereits Gegenstand von parlamentarischen Anfragen und Antworten der Landesregierung, unter anderem mit der Drucksache 8/640. Auf die Frage, welche kommunalrechtlichen Änderungen gegebenenfalls durch den Gesetzgeber vorgenommen werden müssen, damit kommunale Wohnungsunternehmen die Gebäude- und Objektverwaltung für private Auftraggeber übernehmen können, antwortete die Landesregierung, dass unter dem in der Antwort dargestellten rechtlich zulässigen Rahmen kommunale Wohnungsunternehmen unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls die Gebäude- und Objektverwaltung für private Auftraggeber übernehmen können. Insoweit bestehe kein Anlass für ein gesetzgeberisches Tätigwerden. In einem Beitrag der Tageszeitung Südthüringer Zeitung vom 19. März 2025 wurde über einen Besuch des Staatssekretärs im Ministerium für Inneres, Kommunales und Landesentwicklung in der Stadt Bad Salzungen im Wartburgkreis berichtet. Bei einem Gespräch mit der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft stand die Gebäude- und Objektverwaltung für private Auftraggeber durch kommunale Wohnungsunternehmen im Mittelpunkt. Der zuständige Staatssekretär sprach in diesem Zusammenhang von einer juristischen Grauzone, welche er nunmehr auf mehreren Ebenen in der Landesverwaltung ansprechen und prüfen werde. Das könne aber ein langer Weg werden.

Das Thüringer Ministerium für Inneres, Kommunales und Landesentwicklung hat die Dringlichkeitsanfrage vom 26. März 2025 namens der Landesregierung mit Schreiben vom 10. April 2025 beantwortet:

1. Welche juristische Grauzone besteht im Zusammenhang mit der Gebäude- und Objektverwaltung für private Auftraggeber durch kommunale Wohnungsunternehmen?

Antwort:

Eine Kommune als Trägerin eines kommunalen Wohnungsunternehmens hat immer im konkreten Einzelfall eine Beurteilung der Frage vorzunehmen, ob die (kommunal-)rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen, dass ihr Unternehmen Gebäude- und Objektverwaltung für private Auftraggeber übernehmen kann. Dabei hat sie sich an den Vorgaben des § 71 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) zu orientieren.

Wie bereits in der Beantwortung der Kleinen Anfrage 8/362 ausgeführt, lässt die Rechtsprechung in engen Grenzen sogenannte Annextätigkeiten oder Tätigkeiten zur Ressourcenauslastung ohne Rechtfertigung durch einen öffentlichen Zweck zu. Die Rechtsprechung hierzu ist äußerst restriktiv.

Nach Auffassung der Landesregierung liegt insoweit eine „juristische Grauzone“ vor, als jeweils im Einzelfall durch die Kommune die Prüfung vorzunehmen und die Entscheidung zu treffen ist, ob ein kommunales Unternehmen in den dargestellten Grenzen eine Gebäude- und Objektverwaltung auch für private Auftraggeber übernehmen kann.

2. Welche kommunalrechtlichen Änderungen müssen gegebenenfalls durch den Gesetzgeber vorgenommen werden, um diese juristische Grauzone zu beseitigen, damit kommunale Wohnungsunternehmen die Gebäude- und Objektverwaltung für private Auftraggeber mit einer klaren rechtlichen Grundlage übernehmen können?
3. Wann wird die Landesregierung entsprechend gesetzgeberisch initiativ werden, um diese juristische Grauzone zu beseitigen?

Antwort zu den Fragen 2 und 3:

Ob Änderungen im Kommunalrecht angezeigt sind, wird nochmals geprüft. Die Meinungsbildung innerhalb der Landesregierung ist noch nicht abgeschlossen. Im Übrigen wird auf die Antwort zur Frage 1 verwiesen.

In Vertretung
Bausewein
Staatssekretär