

schlossen. Diese Organe, Kombinate und Betriebe können jedoch gemäß § 5 Abs. 1 einen Antrag auf Zuweisung von Gewerberaum stellen. Das trifft auch auf die bewaffneten Organe, Parteien, Massenorganisationen sowie Kirchen und Religionsgemeinschaften zu.

Ausländische Vertretungen in der DDR werden mit Gewerberaum entsprechend den speziellen Rechtsvorschriften⁵ durch das Ministerium für Auswärtige Angelegenheiten bzw. sein Dienstleistungsamt versorgt. Hieraus resultiert die Regelung des § 1 Abs. 5, nach der Vereinbarungen zwischen den Räten der Bezirke und dem Ministerium abzuschließen sind.

Darüber hinaus bestimmt § 2 Abs. 4, daß Wohnraum grundsätzlich nicht für gewerbliche Zwecke genutzt werden darf. Eine Erfassung von Wohnraum als Gewerberaum verbietet sich deshalb. Für mögliche Ausnahmefälle ist ein Beschluß des Rates des Kreises vorgeschrieben. Das betrifft auch die Doppelnutzung von Räumen als Wohnraum und Gewerberaum, wie sie in einzelnen Berufsgruppen noch praktiziert wird.

Aufgaben der örtlichen Räte

Die Hauptverantwortung für die Durchführung der Aufgaben, die sich aus der VO ergeben, liegt bei den Räten der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden. Sowohl für die Gewerberaumlenkung als auch für die Einflußnahme auf Baumaßnahmen zur Erhaltung und Erweiterung von Gewerberaum sind hier die besten Voraussetzungen vorhanden.

Den Räten der Kreise obliegt insbesondere eine qualifizierte Anleitung und Kontrolle der nachgeordneten Räte (§ 4 Abs. 1). Neben den Entscheidungen über nicht ausgelasteten Gewerberaum in den Städten, Stadtbezirken und Gemeinden (§ 4 Abs. 2) trifft der Rat des Kreises auch Entscheidungen über Beschwerden gemäß § 18 und über Eingaben auf dem Gebiet der Gewerberaumlenkung.

Ausgangspunkte für die Gewerberaumlenkung durch die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden (§§ 2, 3) sind die

- in den Plänen festgelegten volkswirtschaftlichen Zielstellungen,
- im Territorium zu lösenden Produktions-, Versorgungs-, Dienstleistungs- und Betreuungsaufgaben für die Bevölkerung,
- Aufgaben der territorialen Rationalisierung im Verantwortungsbereich und
- die tatsächliche Nutzung und Auslastung der vorhandenen Räume und Flächen.

Eine planmäßige Gewerberaumlenkung ist von zwei wichtigen Voraussetzungen abhängig: von der Schaffung einer objektkonkreten Übersicht über den Bestand an Gewerberaum (§ 3 Abs. 1 Satz 2) und von der Erfassung aller geeigneten Räume und Flächen als Gewerberaum.

Erfassung und Auslastung von Gewerberaum

Zur Erfassung vorgesehen sind alle Räume und Flächen, die zur Zeit für eine gewerbliche Tätigkeit genutzt werden oder die durch Baumaßnahmen neu geschaffen worden sind sowie nicht oder nicht ständig genutzte Räume und Flächen, soweit sie für eine gewerbliche Tätigkeit geeignet sind (§ 3 Abs. 4).

Die Erfassung erfolgt unabhängig davon, wer die Räume und Flächen zur Zeit nutzt. Es werden alle vorhandenen bzw. neu geschaffenen geeigneten Räume und Flächen erfaßt, also auch diejenigen, die durch die Rechtsträger, Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten selbst genutzt werden. Grundsätzlich erhalten die derzeitigen Nutzer von Gewerberaum die staatliche Zuweisung. Für durch Baumaßnahmen neu geschaffenen und in Betrieb genommenen Gewerberaum gilt das gleiche (§ 3 Abs. 4 letzter Satz). Über die Erfassung wird den Rechtsträgern, Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten ein schriftlicher Bescheid erteilt (§ 3 Abs. 4 Satz 2).

Die Verantwortung der örtlichen Räte für die Gewerberaumlenkung ersetzt nicht die Pflicht der Betriebe sowie der privaten Handwerker und Gewerbetreibenden zur Reproduktion ihrer baulichen Grundfonds einschließlich der Erweiterung, wenn das erforderlich ist. Es wird dabei vorausgesetzt, daß eine Erweiterung nur erfolgt, wenn die vorhandenen Grundfonds voll ausgelastet werden.

Im Rahmen des Standortverfahrens bei Investitionen? und des Verfahrens zur städtebaulichen Bestätigung von Baumaßnahmen⁸ prüfen die örtlichen Räte, ob der Gewerberaum im Territorium voll ausgelastet ist. Nur wenn keine eigenen Räume und Flächen oder solche bei anderen Rechtsträgern oder Eigentümern zur Nutzung zur Verfügung stehen, darf die Standortgenehmigung oder die städtebauliche Bestätigung

erteilt werden. Das entspricht der Forderung des § 2 Abs. 1 letzter Satz.

Aus dem Dargelegten ergibt sich auch, daß kein Rechtsanspruch auf Gewerberaum besteht.

Zuweisung und Nutzung von Gewerberaum

Bei der Regelung des Verfahrens zur Verteilung von Gewerberaum wurden die Erfahrungen der örtlichen Räte bei der Wohnraumlenkung genutzt. Wer einen Antrag auf Zuweisung von Gewerberaum stellen kann, ist in § 5 Abs. 1 geregelt. Die Räte der Städte, Stadtbezirke oder Gemeinden haben über diese Anträge innerhalb von vier Wochen zu entscheiden (§ 5 Abs. 4).

Private Handwerker und Gewerbetreibende können den Antrag auf Zuweisung von Gewerberaum gleichzeitig mit dem Antrag auf Gewerbe genehmigung beim Rat der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde stellen (§ 5 Abs. 2). Da über die Erteilung der Gewerbe genehmigung der Rat des Kreises bzw. das fachlich zuständige Mitglied des Rates des Bezirks entscheidet⁹, darf in diesem Fall die Zuweisung von Gewerberaum erst nach der Entscheidung über die Gewerbe genehmigung erfolgen.

Die VO legt in § 6 Abs. 1 fest, welche Mindestangaben die Zuweisung enthalten muß.

Die Zuweisung begründet die Pflicht zum Abschluß eines Nutzungs- bzw. Mietvertrags innerhalb von vier Wochen (§ 8 Abs. 1) und ist gleichzeitig Wirksamkeitsvoraussetzung für solche Verträge (§ 7 Abs. 2).

In § 6 Abs. 4 ist klar geregelt, unter welchen Voraussetzungen die Zuweisung entzogen werden kann. Das dient insbesondere der Durchsetzung einer effektiven Nutzung und Auslastung der Grundfonds.

Auf das gleiche Ziel ist auch der Tausch von Gewerberaum gerichtet. Die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden sind im Rahmen der territorialen Rationalisierung verpflichtet, den Tausch von Gewerberaum zu organisieren (§ 3 Abs. 3). Die Nutzer sind von sich aus nach § 6 Abs. 3 Satz 1 berechtigt, Gewerberaum zu tauschen, wenn dadurch eine bessere Auslastung oder eine Rationalisierung der Produktions-, Dienst-, Betreuungs- und Versorgungsleistungen, der Verwaltung oder der Lagerhaltung erreicht wird. Um die Übersicht und die Kontrolle durch die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden über den Gewerberaum zu gewährleisten, ist der Tausch genehmigungspflichtig (§ 6 Abs. 3 Satz 2). Die Genehmigung tritt in diesen Fällen an die Stelle der Zuweisung und ist wie eine solche zu behandeln.

Die in § 23 Abs. 4 VG festgelegte Pflicht der Wirtschaftseinheiten zum Anbieten von nichtgenutzten Grundmitteln an andere Wirtschaftseinheiten zielt ebenfalls auf eine rationelle Nutzung hin. Handelt es sich bei den nichtgenutzten Grundmitteln um Räume und Flächen, die zum Geltungsbereich der VO über die Lenkung des Gewerberaumes gehören, sind sie den Räten der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden zur Erfassung als Gewerberaum und zur Vergabe an einen Nutzer anzubieten. Besteht Klarheit darüber, daß Wirtschaftseinheiten die in ihrer Rechtsträgerschaft befindlichen Räume und Flächen nur zeitweise nicht für ihre eigene Wirtschaftstätigkeit benötigen, sollte in Abstimmung zwischen den Räten der Städte, Stadtbezirke oder Gemeinden mit diesen Wirtschaftseinheiten die ansonsten unbefristete Zuweisung zeitlich begrenzt erteilt werden.

In der Vergangenheit traten gelegentlich Probleme auf, wenn Betriebe ihre Räume bzw. Flächen anderen zur Nutzung überlassen haben und nunmehr Eigenbedarf besteht. Solche Probleme können auch dann auftreten, wenn Gewerberaum mittels Zuweisung staatlich verteilt wird. Prinzipiell muß gewährleistet werden, daß Rechtsträger oder Eigentümer ihre Räume und Flächen selbst nutzen können — vorausgesetzt, sie lasten sie rationell aus.

⁵ Vgl. AO über das Dienstleistungsamt für ausländische Vertretungen in der DDR vom 15. Juni 1961 (GBl. II Nr. 48 S. 318); VO über den Verkehr mit diplomatischen Missionen und anderen Vertretungen ausländischer Staaten in der DDR vom 2. Mal 1963 (GBl. I Nr. 41 S. 270).

⁶ Die Erfassung von Gewerberaum unterscheidet sich damit prinzipiell von der Erfassung nach § 16 WLVO. Über den Bestand an Wohnraum liegt den örtlichen Räten eine exakte Übersicht vor. Der Erfassung von Wohnraum unterliegt deshalb nur der nicht zu Wohnzwecken genutzte oder unterbelegte Wohnraum.

⁷ Vgl. VO über die Standortverteilung von Investitionen vom 30. August 1972 (GBl. II Nr. 52 S. 573) jL d. F. der 2. VO vom 1. Februar 1979 (GBl. I Nr. 6 S. 57).

⁸ Vgl. AO Nr. 2 über verfahrensrechtliche und bautechnische Bestimmungen im Bauwesen — Deutsche Bauordnung (DBO) — vom 2. Oktober 1958 (GBl.-Sdr. Nr. 287).

⁹ Vgl. § 16 der VO über die Förderung des Handwerks bei Dienst- und Reparaturleistungen und die Regelung der privaten Gewerbetätigkeit vom 12. Juli 1972 (GBl. II Nr. 47 S. 541) i. d. F. der ÄnderungsVO vom 21. August 1975 (GBl. I Nr. 36 S. 642).