

In den Fällen des begründeten Eigenbedarfs durch die Rechtsträger oder Eigentümer sollte der Gewerberaum ihnen zugewiesen werden. Dem bisherigen Nutzer ist anderer geeigneter Gewerberaum zur Verfügung zu stellen. Ist kein Gewerberaum vorhanden, so ist der Nutzer verpflichtet, im Rahmen seiner Pflicht zur Reproduktion seiner Grundfonds entsprechende Investitionen zu planen. Bis zur Realisierung der Investition ist in der Regel die bisherige Nutzung des Gewerberaumes fortzusetzen, es sei denn, sie war von vornherein zeitlich begrenzt.

Ein Entzug der Zuweisung von Gewerberaum durch den zuständigen Rat ist jedoch nur in den in § 6 Abs. 4 vorgesehenen Fällen möglich.

Abschluß der Nutzungs- und Mietverträge

Die Regelungen über Nutzungs- und Mietverträge gehen davon aus, daß im VG und im ZGB die erforderlichen Bestimmungen über den Inhalt solcher Verträge enthalten sind. Somit sind von den Wirtschaftseinheiten Nutzungsverträge gemäß §§ 71, 72 VG abzuschließen. Wird über den Abschluß oder den Inhalt der Verträge keine Einigkeit erzielt, entscheidet hierüber das Staatliche Vertragsgericht (§ 8 Abs. 2). Es ist dabei an die Festlegungen in der Zuweisung gemäß § 6 Abs. 1 gebunden.

Ist der Eigentümer oder der Nutzer von Gewerberaum ein Bürger oder sind beide Partner Bürger, ist ein Nutzungs- oder Mietvertrag nach dem ZGB abzuschließen. Soweit es sich beim zugewiesenen Gewerberaum ausschließlich um Räume handelt, sind die Bestimmungen des 2. Kapitels des ZGB über die Wohnungsmiete entsprechend anzuwenden. Das ergibt sich aus § 131 ZGB. Soweit ein Grundstück oder ein Teil davon zugewiesen wird, ist ein Nutzungsvertrag auf der Grundlage der Bestimmungen der §§ 312 bis 314 ZGB über die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden abzuschließen, wenn die Bodennutzung den Hauptinhalt des Vertrags ausmacht¹⁰; u. U. ist eine Kombination mit Elementen des Mietvertrags angebracht.

Sofern Miet- bzw. Nutzungsverträge auf der Grundlage des ZGB abzuschließen sind, werden bei fehlender Bereitschaft der Partner zum Vertragsabschluß oder bei Nichteinigung über den Inhalt die gegenseitigen Rechte und Pflichten — wie bei Wohnungsmietverträgen — durch den zuständigen Rat der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde verbindlich festgelegt (§ 8 Abs. 2).

Der Entzug der Zuweisung von Gewerberaum hat zur Folge, daß nach § 8 Abs. 3 die Vertragspartner verpflichtet sind, das Nutzungs- bzw. Mietverhältnis zu beenden.

Die neu bestimmten Aufgaben und Ziele der Gewerberaumpolitik müssen zu weiteren Überlegungen hinsichtlich der entsprechenden Anwendung der ZGB-Bestimmungen über die Wohnungsmiete auf Mietverträge über Gewerberaum (§ 131 ZGB) führen.¹¹

Aufgaben der Rechtsträger, Eigentümer, sonstigen Verfügungsberechtigten und Nutzer von Gewerberaum

Die VO geht davon aus, daß die Rechtsträger, Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten und die Nutzer von Gewerberaum die Pflicht haben, den Gewerberaum rationell zu nutzen, ihn zu erhalten und zu modernisieren (§§ 6 Abs. 2, 9 Abs. 1).

Die in § 10 enthaltenen Aufgaben der Rechtsträger, Eigentümer und sonstigen Verfügungsberechtigten dienen der vollständigen Auslastung des vorhandenen Gewerberaumes. Grundlage für die Schaffung einer objektiven Übersicht durch die Räte (§ 3 Abs. 1) und der Kontrolle der Nutzung ist der von den Rechtsträgern, Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu führende vollständige Nachweis über den Gewerberaum (§ 10 Abs. 1).

Die Pflicht zur rationellen Nutzung des Gewerberaumes liegt beim Nutzer (§ 6 Abs. 2). Er ist deshalb gemäß § 10 Abs. 3 auch zur Auskunft darüber gegenüber den Räten verpflichtet.

Die Besichtigung des Gewerberaumes durch Beauftragte des Rates des Kreises, der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde müssen sowohl der Nutzer als auch der Rechtsträger, Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte gestatten (§ 10 Abs. 3).

Die Regelungen zur Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung sowie zum Um- und Ausbau von Gewerberaum berücksichtigen, daß die wesentlichen Aufgaben der Rechtsträger und Eigentümer von Gebäuden, baulichen Anlagen und Freiflächen auf diesem Gebiet im Baulandgesetz¹², für

Auszeichnungen

Vaterländischer Verdienstorden in Bronze

Helmut Bodenstein,

Oberrichter am Bezirksgericht Frankfurt (Oder)

Prof. Dr. sc. Günter Lehmann,

Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft der DDR

die Vermieter in § 101 ZGB und die Überlasser von Grundstücken und Grundmitteln in § 72 VG festgelegt sind.

Die Rechtspflicht zur Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und zum Um- und Ausbau von Gewerberaum liegt damit eindeutig bei den Rechtsträgern und Eigentümern. Daran ändert auch nichts die freiwillige Übernahme solcher Aufgaben durch die Nutzer auf der Grundlage schriftlicher Vereinbarungen.

Anders ist die Rechtslage, wenn die Nutzer den Gewerberaum gewerbespezifisch ausstatten und Einrichtungsgegenstände anschließen oder anbringen (z. B. Handwaschbecken in einem Frisiersalon). Die erforderliche Zustimmung des Vermieters bzw. des Überlassers vorausgesetzt, bestimmt § 9 Abs. 3, daß der Nutzer entsprechend den volkswirtschaftlichen Erfordernissen im Rahmen des Planes die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung selbst zu gewährleisten hat.

In Übereinstimmung mit § 66 Abs. 4 GöV sind die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden befugt, bei Nichterfüllung der Pflichten zur Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und zum Um- und Ausbau durch Beschluß Auflagen zu erteilen (§ 9 Abs. 4 Satz 1). Darüber hinaus wurde den Räten mit § 9 Abs. 4 Satz 2 das Recht eingeräumt, bei Nichterfüllung der Auflagen die erforderlichen baulichen Maßnahmen auf Kosten des Verpflichteten in Auftrag zu geben (Ersatzvornahme).

Maßnahmen zur Durchsetzung der staatlichen Ordnung

Die §§ 11 ff. enthalten die notwendigen Bestimmungen, die es gestatten, in denjenigen Fällen, in denen die Pflichten der VO nicht eingehalten werden, die staatliche Ordnung auf dem Gebiet der Gewerberaumlenkung mit Hilfe von Zwangsmitteln durchzusetzen. Hierzu gehören die Anordnung der Räumung (§ 11 Abs. 1 und 2), die kostenpflichtige Räumung auf dem Verwaltungswege oder die Anwendung von Zwangsgeld zur Durchsetzung einer angeordneten Räumung (§ 11 Abs. 3) und die Ordnungsstrafbestimmungen (§ 15).

Zu beachten ist, daß die Zwangsmittel nur anwendbar sind auf Gewerberaum i. S. des § 1 Abs. 3, d. h. auf gemäß § 3 Abs. 4 erfaßte Räume und Flächen.

§ 17 Abs. 1 legt fest, welche Entscheidungen in den Städten und Stadtbezirken durch die für die Gewerberaumlenkung zuständigen Ratsmitglieder oder Leiter des Fachorgans zu treffen sind. In den Gemeinden sind die Bürgermeister entscheidungsbefugt. Die VO differenziert bei den Gemeinden nicht zwischen solchen mit geringer oder großer Einwohnerzahl. Aus dem Sinn des § 17 Abs. 1 ergibt sich, daß in großen Gemeinden mit hauptamtlichen Ratsmitgliedern oder Leitern von Fachorganen die Entscheidungen im Auftrag des Bürgermeisters auch von diesen Ratsmitgliedern bzw. Leitern getroffen werden können. Entscheidungen, die nur durch Beschluß des Rates der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde ergehen dürfen, sind der Entzug der Zuweisung von Gewerberaum (§ 6 Abs. 4), Auflagen zu Baumaßnahmen bzw. die Ersatzvornahme (§ 9 Abs. 4) sowie die Anordnung der Räumung von Gewerberaum und die Festsetzung von Zwangsgeld (§ 14 Abs. 1).

§ 18 bestimmt, daß gegen die in § 17 genannten Entscheidungen Beschwerde eingelegt werden kann. Die Regelung enthält eindeutige Festlegungen zur Einlegung und zur Bearbeitung des Rechtsmittels sowie zur Entscheidung darüber.

¹⁰ Vgl. ZGB-Kommentar, Berlin 1985, Anm. 4.3. zu § 286 (S. 337).

¹¹ Die Bestimmung des § 131 ZGB ist der Tatsache geschuldet, daß beim Erlaß des ZGB im Jahre 1975 die Gewerberaumlenkung unmittelbar mit der Wohnraumlenkung verknüpft war. Es wird m. E. nunmehr u. a. die Frage zu klären sein, ob § 102 Abs. 2 ZGB entsprechend anzuwenden ist, denn für die Gewerberaumnutzung wird nicht die vom Staat subventionierte Wohnungsmiete gezahlt, sondern es finden spezielle Preisvorschriften Anwendung. Zu überdenken ist auch die entsprechende Anwendung der §§ 120 bis 122 ZGB. Zweifel sind insbesondere deshalb am Platz, weil der Kündigungsschutz des Mieters ausdrücklich als wesentliches Element der Sicherung des Grundrechts auf Wohnraum begriffen wird (vgl. ZGB-Kommentar, a. a. O., Anm. 1 zu § 120 [S. 164]).

¹² Vgl. § 15 des Gesetzes über die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen — Baulandgesetz — vom 15. Juli 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 201). Vgl. hierzu K. Mehner/H.-P. Berger/H. Tamick, „Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen und Entschädigungsregelung“, NJ 1984, Heft 9, S. 365 ff.