

derung über den Antrag auf Verbindlichkeitserklärung gesehen werden.

Die Erteilung von Auflagen

Den Rechtsträgern, Eigentümern, Verwaltern sowie sonstigen Verfügungsberechtigten von Wohngebäuden obliegt die Pflicht, die zur Sicherung einer planmäßigen Wohnraumversorgung notwendigen Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung, der Modernisierung, des Um- und Ausbaus von Wohnraum zu gewährleisten (§ 20 WLVO). Diese Verpflichtung besteht gegenüber dem zuständigen örtlichen Rat und nicht gegenüber dem Mieter bzw. Nutzer/* Kommen sie dieser Pflicht nicht nach, können ihnen die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden gemäß § 24 Satz 1 WLVO entsprechende Auflagen erteilen.³

Die Auflage ist an folgende *sachliche Voraussetzungen* gebunden:

a) Die Baumaßnahmen müssen zur Sicherung einer planmäßigen Wohnraumversorgung erforderlich sein.

Das trifft z. B. zu, wenn die Wohnung solche Mängel aufweist, daß ein Auszug der Mieter durch Lenkungsmaßnahmen notwendig ist oder bei leerstehendem Wohnraum eine Zuweisung und Weitervermietung nicht möglich wäre.

b) Die Baumaßnahmen sind im Rahmen des Plans durchzuführen.

Die durchzuführenden Baumaßnahmen müssen in die Planung der Bauproduktion und der Wohnungswirtschaft eingeordnet werden. Das betrifft zum einen die zur Verfügung stehenden Baukapazitäten und zum anderen die objektive Einordnung zur Modernisierung sowie zum Um- und Ausbau bzw. zur komplexen Instandsetzung (vgl. § 15 Baugesetz vom 15. Juni 1984 [GBl. I Nr. 17 S. 201]). Demzufolge ergibt sich aus § 20 WLVO keine allgemeine Rechtspflicht für Rechtsträger und Eigentümer, z. B. durch Ausbaumaßnahmen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Ein privater Hauseigentümer wird dazu in der Regel nur dann verpflichtet sein, wenn er den Bestand der vermieteten Wohnungen durch Umbauten zu seinem Vorteil verringert hat. Das wird vor allem bei ungenehmigten Baumaßnahmen der Fall sein, wenn z. B. Modernisierungsmaßnahmen (Einrichtung eines Bades, Raumvergrößerungen u. ä.) durch Inanspruchnahme bisher vermieteten und jetzt leerstehenden Wohnraums erfolgten und ein Abriß gesellschaftlich nicht gerechtfertigt wäre.

c) Maßstab für die durchzuführenden Baumaßnahmen ist der geltende Ausstattungsstandard.

Für volkseigene und genossenschaftliche Neubauwohnungen gilt dafür die AO über die Ausstattung der Wohnungen im volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbau vom 10. Juli 1973 (GBl. I Nr. 37 S. 389). Ansonsten bestehen die generellen Anforderungen an eine Wohnung bzw. an einen Wohnraum, die in § 1 der (1.) DB zur WLVO festgelegt sind. Im übrigen ergibt sich der Ausstattungsgrad aus dem jeweiligen Miet- bzw. Nutzungsvertrag (vgl. Muster für einen Wohnungsmietvertrag, Abschnitt I, Anlage 1 zu § 11 der [1.] DB zur WLVO).

Sind diese sachlichen Voraussetzungen gegeben, kann durch verpflichtende Einzelentscheidung in Form der Auflage auf das erforderliche Handeln der in § 20 WLVO genannten Rechtssubjekte hingewirkt werden. Soweit diese Rechtssubjekte Bürger sind, stellt die Auflage eine Verwaltungsentscheidung i. S. des GNV dar.

An diese Entscheidungen sind folgende *verfahrensrechtliche Anforderungen* zu stellen:

1. örtlich zuständig für die Auflage ist der Rat der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde, in dessen Territorium sich der Wohnraum befindet, auf den sich die Auflage bezieht. Die Entscheidungsbefugnis obliegt dem Rat als kollektivem Organ, d. h. die Auflage ist durch Ratsbeschluß zu erteilen (§§ 24, 36 Abs. 2 WLVO).

2. Die Auflage muß in schriftlicher Form ergehen, eine Begründung sowie eine Rechtsmittelbelehrung enthalten (§ 36 Abs. 2 WLVO). In die Auflage ist eine Terminstellung für die geforderte Pflichterfüllung aufzunehmen.

3. Die Auflage ist dem betroffenen Bürger gemäß § 36 Abs. 2 WLVO auszuhändigen oder zuzusenden.

Obwohl der Rat bei der Entscheidungsfindung nicht zu

vorherigen Abstimmungen verpflichtet ist, gebietet sachkundige Entscheidungstätigkeit, von vornherein abzuklären, ob die Pflichterfüllung dem Bürger objektiv möglich ist (z. B. im Hinblick auf vorhandene Baureparaturkapazität, Materialien u. ä.) und ob der Rat ggf. die notwendigen Baumaßnahmen im Wege der Ersatzvornahme in Auftrag geben kann. Bestehen diese Realisierungsmöglichkeiten nicht, sollte von einer Beauftragung Abstand genommen werden.

Die Auflage gemäß § 24 WLVO ist nicht zulässig bei Mängeln wie z. B. Erneuerungsbedürftigkeit von Fenstern, wenn dadurch die Nutzung des Wohnraums nicht beeinträchtigt wird.

Die Anordnung der Ersatzvornahme

Ist dem Bürger als Rechtssubjekt i. S. des § 20 WLVO eine Auflage gemäß § 24 Satz 1 WLVO zur Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen sowie zum Um- und Ausbau von Wohnraum erteilt worden und leistet er ihr nicht Folge, ist die Anordnung der Ersatzvornahme (§ 24 Satz 2 WLVO) möglich. Die Ersatzvornahme ist darauf gerichtet, daß im Auftrag des Rates ein Baureparaturbetrieb die durch die Auflage vom Bürger geforderten baulichen Maßnahmen auf Kosten des Bürgers durchführt. Die Auslösung eines solchen Auftrags setzt voraus:

1. Dem Bürger wurde vorher eine Auflage erteilt, und die Auflage ist rechtskräftig geworden.

Die Rechtskraft dieser Verwaltungsentscheidung tritt ein

- wenn keine Beschwerde eingelegt wurde, mit Ablauf der Rechtsmittelfrist von einer Woche (§ 37 Abs. 1 WLVO),
- bei Einlegung einer Beschwerde und Beibehaltung der Auflage durch abschließende Entscheidung (§ 37 Abs. 3 WLVO) mit Ablauf der Antragsfrist auf gerichtliche Nachprüfung (zwei Wochen nach Zugang der Entscheidung gemäß § 7 Abs. 1 GNV), wenn kein Antrag gestellt wurde, oder
- bei Antrag auf gerichtliche Nachprüfung nach abweisen der Entscheidung des Gerichts (gemäß § 10 Abs. 1 und 3 GNV) am Tage der Verkündung des Beschlusses des Kreisgerichts.

2. Die dem Bürger mit der Auflage gesetzte Frist für die Baumaßnahmen muß abgelaufen sein.

Für eine Ersatzvornahme ist jedoch grundsätzlich kein Anlaß gegeben, wenn die Frist zwar vorüber ist, der Bürger aber nachweislich die Baumaßnahmen in Auftrag gegeben und möglicherweise auch schon vom Bau- bzw. Handwerksbetrieb einen Realisierungstermin erhalten hat. Da die Ersatzvornahme als Maßnahme der allgemeinen verwaltungsrechtlichen Verantwortlichkeit bei nichtfreiwilliger Pflichterfüllung vorgesehen ist, würde die Anwendung in diesem Fall nicht ihrer Funktion gerecht.

Verfahrensrechtlich sind an die Verwaltungsentscheidung über die Anordnung der Ersatzvornahme die gleichen Anforderungen zu stellen wie an die Auflage.

Die Anordnung der Räumung von Wohnraum

Mit ihrer Tätigkeit nehmen die Organe des Staatsapparates auch bei der Wohnraumlentung darauf Einfluß, daß die Bürger die Rechtsvorschriften und die auf ihrer Grundlage getroffenen Einzelentscheidungen bewußt und freiwillig einhalten bzw. realisieren. Für die Fälle, in denen das nicht erfolgt, enthält die WLVO rechtliche Regelungen zur Durchsetzung dieser Entscheidungen. Hierzu gehören die Bestimmungen über die Anordnung der Räumung von Wohnraum (§§ 30 bis 33 WLVO). Die Räumung kann zur Durchsetzung folgender Einzelentscheidungen angeordnet werden:

a) Die *Erfassung von Wohnraum*, der nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, oder unterbelegten Wohnraums, einschließlich Nebenraum und Zubehör, um Wohnungssuchende Bürger unterzubringen (§ 16 Abs. 1 WLVO).

Zur Beurteilung, ob unterbelegter Wohnraum vorliegt.^{4 5}

4 Die Pflicht zur Instandhaltung gegenüber Mietern und Nutzern ergibt sich aus der Bestimmung des § 101 ZGB.

5 Gegenüber unterstellten Rechtssubjekten (z. B. dem Rat der Stadt unterstellter VEB KVV) ist die Auflage nicht möglich. Ihnen kann durch den Vorsitzenden oder die Mitglieder des Rates bzw. die Leiter der Fachorgane eine Weisung erteilt werden (§§ 10 Abs. 2 und 3, 11 Abs. 2 GÖV).