

Neue Rechtsvorschriften

Die staatliche Leitung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs

GERHARD STRAUB, Leiter des Liegenschaftsdienstes im Ministerium des Innern

Am 1. März 1978 sind die VO über den Verkehr mit Grundstücken — Grundstücksverkehrsverordnung/GVVO — vom 15. Dezember 1977 (GBl. I 1978 S. 73) und die auf der Grundlage dieser Verordnung erlassene DB zur Grundstücksverkehrsverordnung vom 19. Januar 1978 (GBl. I S. 77) in Kraft getreten. Außerdem gilt seit diesem Zeitpunkt die AO zur Grundstücksverkehrsverordnung vom 23. Januar 1978 (GBl. I S. 79), in der insbesondere Verfahrensfragen im Zusammenhang mit der Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts und der Genehmigung des Verzehrs auf das Eigentum an einem Grundstück geregelt werden.

Die umfassende gesetzliche Neuregelung der staatlichen Leitung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs entspricht dem Auftrag des IX. Parteitages der SED, die Rechtsordnung der DDR planmäßig zu vervollkommen und überschaubarer zu machen.¹ Sie war zum einen notwendig, um den gewachsenen Aufgaben zur Sicherung der staatlichen und gesellschaftlichen Erfordernisse und der Rechte und berechtigten Interessen der Bürger beim Verkehr mit Grundstücken gerecht zu werden. Zum anderen ergibt sich die Neuregelung aus den Rechtsvorschriften des ZGB, des EGZGB, der ZPO sowie der VO über die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude — Grundst-VollstrVO — vom 18. Dezember 1975 (GBl. I 1976 S. 1).

Hauptanliegen der Grundstücksverkehrsverordnung

Mit den neuen Rechtsvorschriften soll die Wirksamkeit der staatlichen Leitung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs weiter erhöht werden. Dies dient der Sicherung einer gesellschaftlich effektiven Bodennutzung, der Verbesserung der Wohn- und Erholungsbedingungen der Bürger und der Gewährleistung der Rechtssicherheit (§ 1 Abs. 1 GVVO).

Es soll erreicht werden, daß die Bürger ihre Rechte und berechtigten Interessen bei der Nutzung der Grundstücke und der Ausübung ihrer im Grundbuch eingetragenen Rechte an Grundstücken in Übereinstimmung mit den gesellschaftlichen Erfordernissen wahrnehmen (§ 1 Abs. 2 GWO). Die zuständigen staatlichen Organe haben bei der Leitung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs zu sichern, daß alle Formen der sozialistischen Bodennutzung gefördert werden und die persönliche und gemeinschaftliche Nutzung von Grundstücken, die für Wohn- oder Erholungszwecke bestimmt sind, gewährleistet wird (§ 1 Abs. 3 GWO).

Erforderliche Genehmigungen

Durch die staatliche Leitung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs wird gesichert, daß die zivilrechtlichen Handlungen der Bürger und Betriebe den Erfordernissen des sozialistischen Bodenrechts und damit den Grundsätzen der staatlichen Bodenpolitik Rechnung tragen. Verträge über das Eigentum an Grundstücken werden erst wirksam, wenn die zuständigen staatlichen Organe durch die Erteilung der Genehmigung verbindlich festgestellt haben, daß der Inhalt dieser Verträge den Rechtsvorschriften entspricht (vgl. z. B. §§ 285, 297 ZGB).²

Die GWO enthält spezielle Festlegungen über die er-

forderlichen Genehmigungen i. S. von § 285 ZGB. Gemäß § 2 Abs. 1 GWO ist die Genehmigung u. a. erforderlich für:

- die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück durch Vertrag (§ 297 ZGB);
- den Verzicht auf das Eigentum an einem Grundstück (§ 310 ZGB);
- den Erwerb eines Grundstücks oder Grundstücksrechts durch eine juristische Person im Wege der Erbfolge;
- den Erwerb eines Grundstücks im Wege des gerichtlichen Verkaufs (§ 24 GrundstVollstrVO);
- die Begründung und die Abtretung einer Hypothek, soweit sie nicht zugunsten von Kreditinstituten, volkseigenen Betrieben, staatlichen Organen und Einrichtungen erfolgen (§§ 453 Abs. 1, 454 Abs. 3 ZGB);
- die Übertragung eines Erbteils, soweit ein Grundstück oder Grundstücksrecht zum Nachlaß gehört (§ 401 ZGB i. V. m. § 285 ZGB);
- die Teilung des Nachlasses durch Entscheidung des Staatlichen Notariats, soweit ein Grundstück oder Grundstücksrecht zum Nachlaß gehört (§ 427 ZGB i. V. m. § 285 ZGB);
- den Abschluß und die Änderung eines Vertrags über die Nutzung eines landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks, soweit nicht der Rat des Kreises Vertragspartner ist;
- den Vertrag über die Begründung eines neuen Nutzungsverhältnisses an einem Grundstück oder Grundstücksteil i. V. m. der Übertragung des Eigentums an einer Baulichkeit durch den bisherigen Nutzungsberechtigten (§ 296 Abs. 2 ZGB).

In § 2 Abs. 2 GWO wird festgelegt, daß zu den landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken auch die Grundstücke gehören, die für den Erwerbsgartenbau, die Fischereiwirtschaft oder die Torfgewinnung genutzt werden, sowie andere Grundstücke, die ganz oder überwiegend der pflanzlichen oder tierischen Produktion dienen. Dabei wird klargestellt, daß Grundstücke, die als Haus-, Klein-, Zier- oder Schulgarten oder ausschließlich für Erholungszwecke genutzt werden, nicht zu diesen Grundstücken gehören.

Zur Entscheidung über den Genehmigungsantrag

Das für die Genehmigung zuständige staatliche Organ entscheidet über den Genehmigungsantrag nach Abstimmung mit den anderen beteiligten staatlichen Organen. Da es zahlreiche Rechtsänderungen und Rechtsbegründungen gibt, die sowohl nach der GWO als auch nach devisa-rechtlichen Bestimmungen³ genehmigungspflichtig sind, ist es im Interesse der Bürger erforderlich, die Genehmigungsverfahren und die Entscheidungen zu koordinieren und aufeinander abzustimmen (§ 4 Abs. 3 der DB zur GWO).

Nach § 3 GWO wird die Genehmigung erteilt, wenn die vorgesehene Rechtsänderung oder Rechtsbegründung mit den staatlichen und gesellschaftlichen Erfordernissen übereinstimmt und die sich aus dem Eigentum gegenüber der sozialistischen Gesellschaft ergebenden Rechte und Pflichten gewahrt werden.

Die Genehmigung umfaßt die preisrechtliche und die steuerliche Unbedenklichkeitsklärung, soweit derartige Erklärungen nach den Rechtsvorschriften erforderlich sind. Sie umfaßt ferner die Bestätigung, daß gegen den Erwerb eines Grundstücks baurechtlich und städtebaulich keine Bedenken bestehen. Damit wird jedoch die gesetzlich vorgeschriebene Zustimmung zur Errichtung oder Veränderung eines Bauwerkes nicht ersetzt (§ 5 Abs. 2 der DB zur GWO).⁴