

Die Erteilung der Genehmigung kann von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Solche Auflagen zielen z. B. darauf ab, daß der vereinbarte Kaufpreis den gesetzlichen Preisvorschriften entspricht (§ 62 Abs. 1 ZGB). Die Auflagen sind zu begründen.

Soweit Auflagen erteilt werden, müssen sie inhaltlich so gestaltet sein, daß sie bis zum Eintritt der Rechtsänderung oder Rechtsbegründung erfüllt werden können. Die Erfüllung ist durch das Genehmigungsorgan zu kontrollieren.

Hinweise, die auch nach dem Abschluß der Genehmigungs- und Eintragungsverfahren zu beachten sind, werden den Beteiligten schriftlich mitgeteilt. Die Kontrolle obliegt dem staatlichen Organ, das den Hinweis gegeben hat. Bei solchen Hinweisen handelt es sich nicht um Auflagen i. S. des § 3 Abs. 3 GVVO.

Von erheblicher Bedeutung für die Bürger ist die Gestaltung der Rechtsverhältnisse an vertraglich genutzten Grundstücken oder Grundstücksteilen, auf denen Wochenendhäuser, Bungalows oder ähnliche persönlichen Zwecken dienende Baulichkeiten errichtet sind, die sich im Eigentum des jeweiligen Nutzungsberechtigten befinden (vgl. § 296 ZGB). Endet das Nutzungsverhältnis an der vertraglich genutzten Bodenfläche und wird ein neues vereinbart, darf die Genehmigung zur Begründung eines neuen Nutzungsverhältnisses nur erteilt werden, wenn das Eigentum an der Baulichkeit auf den nachfolgenden Nutzungsberechtigten übertragen wird (§ 4 Abs. 2 der DB zur GVVO). Damit wird gewährleistet, daß derselbe Bürger das Nutzungsrecht an dem Grundstück oder Grundstücksteil und das Eigentum an der Baulichkeit hat.

Nach § 3 Abs. 4 und 5 GVVO ist die Genehmigung zu versagen, wenn

- die ordnungsgemäße Verwaltung oder die gesellschaftlich effektive Nutzung des Grundstücks nicht gewährleistet wäre;
- spekulative Ziele oder Interessen verfolgt werden;
- eine Konzentration von Eigentums- und Nutzungsrechten an Grundstücken entstehen würde;
- in anderer Weise staatliche oder gesellschaftliche Interessen verletzt würden.

Die Genehmigung ist auch zu versagen, wenn eine juristische Person als Erwerber beteiligt ist und die vorgesehene Rechtsänderung oder Rechtsbegründung deren staatlich anerkannten Aufgaben nicht entspricht.

Die Versagung der Genehmigung ist durch das für die Entscheidung zuständige staatliche Organ zu begründen (§ 3 Abs. 6 GWO).

Rechtswirkungen der Entscheidungen

Die nach § 2 GVVO erforderliche Genehmigung ist für die Rechtswirksamkeit eines genehmigungspflichtigen Vertrags unerlässlich. Deshalb ist ein solcher Vertrag bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Erteilung oder die Versagung der Genehmigung noch nicht voll wirksam. Während dieser Zeit sind die Vertragspartner grundsätzlich nicht berechtigt, nach ihrem Ermessen vom Vertrag zurückzutreten, es sei denn, daß sie etwas anderes vereinbart haben. Ansprüche auf die Gewährung der gegenseitig vereinbarten Leistungen können sie aber erst geltend machen, wenn der Vertrag genehmigt ist. Die Genehmigung des Vertrags hat rückwirkende Kraft, so daß der genehmigte Vertrag von seinem Abschluß an als rechtswirksam zu behandeln ist.

Wird die nach § 2 GVVO erforderliche Genehmigung versagt, ist der Vertrag gemäß § 68 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB nichtig, und zwar ebenfalls von Anfang an. Er ist demzufolge auch keine Grundlage für wirksame Grundbucheintragungen. Erfolgt dennoch eine Eintragung, dann wird das Grundbuch dadurch unrichtig. Da die Eintragung zudem unter Verletzung von Rechtsvorschriften bewirkt worden ist, liegen die Voraussetzungen für die Eintragung

eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs gemäß § 18 Abs. 2 der AO über das Verfahren in Grundbuchsachen — Grundbuchverfahrensordnung/GBVO — vom 30. Dezember 1975 (GBl. I 1976 S. 42) vor. Eines Antrags oder einer sonstigen Erklärung eines Beteiligten bedarf es dazu nicht.

Verfahrensfragen der Genehmigung des Verzichts auf das Eigentum an einem Grundstück (§ 8 GWO) werden in §§ 1, 2 der AO zur GVVO geregelt. Wird der Verzicht auf das Eigentum an einem Grundstück genehmigt, dann entsteht mit der Eintragung des Verzichts in das Grundbuch Volkseigentum an dem Grundstück. Damit treten gemäß § 310 Abs. 2 und 3 ZGB, § 12 Abs. 2 GBVO folgende Rechtswirkungen ein:

- Die im Grundbuch eingetragenen sonstigen Grundstücksrechte erlöschen;
- Forderungen von Gläubigern, deren Rechte am Grundstück erloschen sind, werden bis zur Höhe des Grundstückswerts beglichen;
- der Verzicht auf das Eigentum erstreckt sich auch auf andere im Grundbuch eingetragene Rechte des Eigentümers am Grundstück.

Bei der Genehmigung des Verzichts auf das Eigentum an einem Grundstück sind folgende Grundbucheintragungen erforderlich:

- die Eintragung des Verzichts;
- die Löschung des eingetragenen Eigentümers;
- die Eintragung des Grundstücks als Eigentum des Volkes;
- die Löschung der in den Abteilungen 2 und 3 eingetragenen Rechte.

Der Rat des Kreises, Abteilung Finanzen, hat den bisherigen Eigentümer und die anderen Berechtigten, deren Rechte erloschen sind, zu benachrichtigen (§ 12 Abs. 2 Satz 3 GBVO). Wie die Rechte von Gläubigern zu behandeln sind, ist in den §§ 11 ff. der AO zur GWO geregelt.

Zur Zuständigkeit für die Entscheidung über Genehmigungsanträge

In § 7 GWO ist festgelegt, welches staatliche Organ über die Genehmigung der Anträge zu entscheiden hat. Daraus ergibt sich folgende Abgrenzung der Aufgaben:

- Bei Rechtsänderungen und Rechtsbegründungen zugunsten des Volkseigentums entscheidet der Rat des Kreises, Abteilung Finanzen;
- bei landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken entscheidet der Rat des Kreises, Abteilung Landwirtschaft und Nahrungsgüterwirtschaft;
- in allen übrigen Fällen entscheidet die für den Kreis zuständige Außenstelle oder Arbeitsgruppe des Liegenschaftsdienstes des Rates des Bezirks im Einvernehmen mit dem zuständigen Rat des Kreises.

Der Rat des Bezirks ist berechtigt, die Zuständigkeit entsprechend den örtlichen Erfordernissen festzulegen (§ 7 Abs. 3 GVVO).

Zur Genehmigung des Verzichts auf das Eigentum an einem Grundstück ist grundsätzlich ein Beschluß des Rates des Kreises erforderlich. Der Rat des Kreises kann jedoch festlegen, daß eine solche Genehmigung vom Mitglied des Rates des Kreises für Finanzen und Preise erteilt wird (§ 8 GVVO).

Bei der Prüfung der genehmigungspflichtigen Rechtsänderungen und Rechtsbegründungen haben die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden mitzuwirken. Sie können Feststellungen treffen, Hinweise geben und Vorschläge unterbreiten (§ 9 GWO; § 10 der DB zur GVVO).

§ 10 GVVO enthält die rechtlichen Voraussetzungen, um das Genehmigungsverfahren zu vereinfachen. So können die Räte der Bezirke für bestimmte Rechtsänderungen oder Rechtsbegründungen zeitlich befristete und territorial begrenzte Globalgenehmigungen erteilen. Mit diesen Ge-