

nehmungen sollen vor allem die Genehmigungsverfahren im Zusammenhang mit dem Eigenheimbau wirksam vereinfacht und beschleunigt werden.

Staatliches Vorerwerbsrecht

Um die staatlichen oder gesellschaftlichen Interessen durchzusetzen, können die Räte der Kreise zum Erwerb von Grundstücken zugunsten des Volkseigentums, des Eigentums sozialistischer Genossenschaften oder des Eigentums gesellschaftlicher Organisationen das staatliche Vorerwerbsrecht ausüben (§11 Abs. 1 GWO). Dieses Recht kann der Rat bei der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück durch Vertrag (§ 297 ZGB) oder nach Anordnung des gerichtlichen Verkaufs eines Grundstücks (§ 24 GrundstVollstrVO) geltend machen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 GWO). Zur Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts ist ein Beschluß des Rates des Kreises erforderlich (§ 12 Abs. 1 Satz 1 GWO). Der Rat muß den Vertragspartnern oder dem Gericht unverzüglich mitteilen, daß er das Vorerwerbsrecht ausübt (§6 der AO zur GWO).

Seit Inkrafttreten der GWO kann das staatliche Vorerwerbsrecht nur innerhalb einer Frist von acht Wochen

— gerechnet vom Tag des Eingangs des Genehmigungsantrags beim zuständigen Genehmigungsorgan — geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 1 Satz 2 GWO). Diese Frist ist eine Ausschlußfrist, nach deren Ablauf das Vorerwerbsrecht nicht mehr ausgeübt werden kann. Auch nach der Erteilung der Genehmigung kann das staatliche Vorerwerbsrecht nicht mehr geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 5 GWO).

Ebenso kann das staatliche Vorerwerbsrecht nicht mehr ausgeübt werden, wenn die Genehmigung einmal versagt ist.

Da der Widerruf der Genehmigung (§4 GWO) die gleiche Rechtswirkung hat wie die Versagung der Genehmigung, ist die Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts auch beim Widerruf der Genehmigung ausgeschlossen.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, daß gegen die Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts das Rechtsmittel der Beschwerde zulässig ist (§ 16 GWO).

Diese Festlegungen dienen der weiteren Erhöhung der Rechtssicherheit und der Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens. Gleichzeitig werden damit höhere Anforderungen an die qualifizierte Arbeit der staatlichen Organe gestellt.

Die Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts ist nicht dadurch ausgeschlossen, daß die Vertragspartner den Vertrag aufheben oder ein Vertragspartner vom Vertrag zurücktritt (§ 12 Abs. 4 GWO).

Wird das staatliche Vorerwerbsrecht ausgeübt, entsteht mit der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch Volkseigentum oder anderes sozialistisches Eigentum an dem Grundstück (§ 13 Abs. 1 GWO). Gleichzeitig treten gemäß §13 Abs. 2 GWO folgende Rechtswirkungen ein:

— Der Vorerwerbsberechtigte hat den zulässigen Grundstückswert als Entschädigung zu erstatten. Dieser Wert ist gemäß § 4 der 1. DB und § 2 der 2. DB zum Entschädigungsgesetz (beide vom 30. April 1960 [GBl. I S. 336, 338]) festzustellen;

— die im Grundbuch eingetragenen sonstigen Grundstücksrechte erlöschen;

— für Gläubiger, deren Rechte an dem Grundstück erloschen sind, tritt die Entschädigung an die Stelle des Grundstücks;

— soweit die Entschädigung zur Befriedigung der Gläubiger nicht ausreicht, bleiben die persönlichen Forderungen gegenüber dem bisherigen Eigentümer bestehen.

Einzelheiten des Verfahrens bei der Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts sind in §§ 6 bis 10 der AO zur GWO geregelt.

Bei der Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts

sind folgende Grundbucheintragen erforderlich, die auf Ersuchen des Rates des Kreises vorgenommen werden:

- die Löschung des eingetragenen Eigentümers;
- die Eintragung des neuen Eigentümers (Eigentum des Volkes oder Name und Sitz der sozialistischen Genossenschaft oder der gesellschaftlichen Organisation);
- die Löschung der in den Abteilungen 2 und 3 eingetragenen Rechte.

Die Benachrichtigung des bisherigen Eigentümers und der anderen Berechtigten, deren Rechte erloschen sind, erfolgt durch den Rat des Kreises, Abteilung Finanzen (§ 12 Abs. 2 Satz 3 GBVO).

Beschwerdeverfahren und Gebührenregelung

Gemäß § 16 GWO kann gegen Entscheidungen innerhalb von vier Wochen Beschwerde eingelegt werden. Gibt das für die Genehmigung zuständige Organ der Beschwerde nicht voll statt, dann ist sie innerhalb von zwei Wochen dem übergeordneten staatlichen Organ zuzuleiten, das innerhalb weiterer vier Wochen eine endgültige Entscheidung treffen muß (§ 19 Abs. 2, 3 GWO).

Aus § 21 GWO ergibt sich, daß in Beschwerdeverfahren keine Gebühren mehr erhoben werden. Dies gilt auch dann, wenn die Beschwerde zurückgewiesen oder zurückgenommen wird.

§ 22 GWO legt fest, daß Gebührenbefreiungen, die nach den Rechtsvorschriften über die Förderung des Eigenheimbaus⁶ vorgesehen sind, auch für die Genehmigungsverfahren gelten. Daraus ergeben sich beträchtliche Vergünstigungen für die beteiligten Bürger, insbesondere für Arbeiter- und kinderreiche Familien.

Verfahren bei Gebäuden

Für Gebäude und Rechte an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die auf Grund von Rechtsvorschriften auf besonderen Grundbuchblättern (Gebäudegrundbuchblätter) nachgewiesen werden, gelten im Grundstücksverkehr die Rechtsvorschriften über Grundstücke und Grundstücksrechte entsprechend (§23 GWO). Diese Regelung betrifft besonders das persönliche Eigentum der Bürger an Gebäuden auf volkseigenen Grundstücken oder genossenschaftlich genutzten Bodenflächen. Die damit zusammenhängenden Fragen haben für die Realisierung des sozialpolitischen Programms von Partei und Regierung große Bedeutung.

Die Rechtsvorschriften über die staatliche Leitung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs sind ein wichtiger Bestandteil der Rechtsordnung unseres sozialistischen Staates. Sie enthalten alle erforderlichen Festlegungen, um die damit zusammenhängenden staatlichen und gesellschaftlichen Aufgaben wahrzunehmen und die Rechte und berechtigten Interessen der Bürger konsequent zu gewährleisten.¹

1 Vgl. E. Honecker, Bericht des Zentralkomitees an den IX. Parteitag der SED, Berlin 1976, S. 113 f.; Programm der SED, Berlin 1976, S. 43.

2 Vgl. auch E. Oehler/W. England, „Die Nutzung von Grundstücken zum Wohnen und zur Erholung“, NJ 1974 S. 721 ff.

3 Zur Zeit gelten das Devisengesetz vom 19. Dezember 1973 (GBl. I S. 574) und die dazu erlassenen Durchführungsbestimmungen.

4 Vgl. z. B. die erforderliche Zustimmung nach § 3 der VO über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke, Städte und Kreise bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken der Bevölkerung vom 22. März 1972 (GBl. II S. 293).

5 Vgl. hierzu auch G. Straub, „Die staatliche Grundstücksdokumentation“, NJ 1976 S. 422; vgl. auch Bodenrecht (Lehrbuch), Berlin 1976, S. 237 f.

6 Vgl. z. B. §8 Abs. 5 der VO über die Förderung des Baues von Eigenheimen vom 24. November 1971 (GBl. II S. 709); § 3 Abs. 4 der AO über finanzielle Regelungen für den Erwerb von Eigenheimen und von Grundstücken zum Bau von Eigenheimen vom 30. Januar 1973 (GBl. I S. 102).