

b) Die Verfolgung spekulativer Ziele oder Interessen.

Das betrifft z. B. die Höhe der Entgelte, vom Nutzungszweck abweichende Nutzungsabsichten oder die beabsichtigte Weitergabe zur Fremdnutzung, insbesondere unter Ausnutzung der großen Nachfrage nach Wochenend-, Garten-, Garagengrundstücken u. ä.

c) Die Entstehung einer Konzentration von Eigentums- und Nutzungsrechten an Grundstücken.

Typisch dafür wäre, wenn bereits ein anderes entsprechendes Grundstück genutzt wird (§ 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken, §§ 1 Abs. 1, 2 der 1. DB zum Gesetz über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 [GBKI Nr. 59 S. 590] i. d. F. der 2. DB vom 9. April 1985 [GBl. I Nr. 10 S. 109], § 4 Abs. 1 Ziff. 6 der VO über Bevölkerungsbauwerke) oder wenn die Überschreitung von Flächennormativen eine Konzentration bewirkt (vgl. z. B. § 7 EigenheimVO, § 2 Abs. 1 der VO über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen).

d) Die Verletzung staatlicher oder gesellschaftlicher Interessen in anderer Weise.

Hierzu gehören insbesondere Fälle,

— in denen die gemäß § 3 Abs. 2 GVVO erforderlichen Genehmigungen und Unbedenklichkeitserklärungen nicht erteilt wurden (§ 5 Abs. 1 der DB zur GVVO vom 19. Januar 1978 [GBl. I Nr. 5 S. 77]),

— in denen Nutzungs- oder Bauverbote bzw. -beschränkungen zu beachten sind, die sich insbesondere aus Generalplanungen, Flächennutzungsplanungen, Schutz- und Vorbehaltsgebieten oder den Anforderungen zum Schutz des land- und forstwirtschaftlichen Bodens ergeben*,

— in denen die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts infolge der Umgehung der Genehmigungspflicht kraft Gesetzes gegeben ist (§ 2 Abs. 4 GVVO).

Die gemäß § 3 Abs. 6 GVVO erforderliche Begründung der die Genehmigung versagenden Entscheidung hat die Versagungskriterien nach § 3 Abs. 4 GVVO und die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften exakt zu benennen und zugleich klarzulegen, daß der darin gegebene Ermessensspielraum entsprechend den o. g. Grundsätzen der staatlichen Leitung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs gewahrt ist.

2. Erteilung von Auflagen im Genehmigungsverfahren

Gemäß § 3 Abs. 3 GVVO kann die Erteilung der Genehmigung von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Im Unterschied zu denjenigen Auflagen, die in Rechtsvorschriften als Nebenbestimmung der Entscheidung vorgesehen sind (z. B. § 5 Abs. 2 und 5 der VO über Bevölkerungsbauwerke), ist diese Auflage eine selbständige, der Beschwerde und gerichtlichen Nachprüfung unterliegende Entscheidung, die insbesondere auf die Ausräumung von Versagungsgründen für die Genehmigung gerichtet ist. Auflagen können z. B. die Veräußerung eines bereits genutzten Grundstücks (Konzentrationseinwand nach § 3 Abs. 4 Buchst. c GVVO), die Schaffung der Voraussetzungen für die erforderlichen Unbedenklichkeitserklärungen (Einwand nach § 3 Abs. 4 Buchst. d i. V. m. Abs. 2 GVVO) oder die Aufhebung einer Erbengemeinschaft (Einwand nach § 3 Abs. 4 Buchst. a GVVO) betreffen.

Die nach § 3 Abs. 3 Satz 2 GVVO erforderliche Begründung hat diese Kriterien und Rechtsvorschriften exakt zu benennen. Bei Bezugnahme auf Rechtsvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 GVVO sind dem Beauftragten (wie auch dem Antragsteller im Falle der Versagung der Genehmigung aus dem gleichen Grunde) die Entscheidungen der für die Preis-, Steuer-, Devisen- und Bauangelegenheiten zuständigen staatlichen Organe, die ihrerseits eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten haben, mitzuteilen (§§ 4 Abs. 1 und 3, 5 Abs. 1 der DB zur GVVO). Die gerichtliche Nachprüfung der Auflagenerteilung erstreckt sich jedoch nicht auf die der Auflagenerteilung zugrunde liegenden Entscheidungen der anderen staatlichen Organe, sondern darauf, ob ihre Einbindung in das Auflagen- und Genehmigungsverfahren den Gesetzlichkeitserfordernissen entspricht.

Für die Erfüllung der Auflagen sind Fristen zu setzen, um

die abschließende Bearbeitung des Genehmigungsverfahrens (Genehmigung oder Versagung der Genehmigung) zu sichern.

3. Widerruf von Genehmigungen im Grundstücksverkehr

Der beschwerdefähige und der gerichtlichen Nachprüfung unterliegende Widerruf der Genehmigung ist gemäß § 4 GVVO nur innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Genehmigung und nur für den Fall zulässig, daß die Genehmigung ausschließende Tatsachen dem zuständigen staatlichen Organ erst nach erteilter Genehmigung bekannt werden. Auch der Widerruf ist zu begründen, wobei die zur Versagung von Genehmigungen und zur Auflagenerteilung genannten Gesichtspunkte entsprechend zu beachten sind.^{8,9}

4. Versagung der Genehmigung des Verzichts auf das Grundstückseigentum

Der gemäß §§ 310, 311 ZGB mögliche Verzicht auf das Eigentum an Grundstücken durch den Eigentümer bedarf außer der notariellen Beglaubigung bzw. der Erklärung zu Protokoll gegenüber dem Rat des Kreises — Fachorgan Finanzen und Preise - (§ 310 Abs. 1 ZGB, § 1 der AO [Nr. 1] zur GVVO vom 23. Januar 1978 [GBl. I Nr. 5 S. 79] i. d. F. der AO Nr. 2 vom 18. September 1984 [GBl. I Nr. 28 S. 322]) zur Wirksamkeit der staatlichen Genehmigung (§§ 2 Abs. 1 Buchst. b, 8 GVVO).

Im Genehmigungsantrag müssen die für den Verzicht maßgeblichen Gründe benannt und Angaben zu den im Grundbuch eingetragenen Forderungen gemacht werden (§ 2 Abs. 1 der DB zur GVVO). Das sind wichtige Grundlagen für gründliche Überprüfungen im Genehmigungsverfahren und für die Regulierung von Forderungen der Gläubiger (§ 310 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 ZGB). Für die Versagung der Genehmigung gelten die o. g. Grundsätze der staatlichen Leitung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs und die bereits behandelten Kriterien des § 3 Abs. 4 GVVO. Die Entscheidung über die Versagung ist beschwerdefähig und unterliegt der gerichtlichen Nachprüfung (§§ 16, 19 a GVVO).

5. Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts

Im Zusammenhang mit der Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrecht unterliegen der Ausübungsbeschluß des Rates des Kreises (§§ 11 Abs. 1, 12 Abs. 1 GVVO) und der Feststellungsbescheid über die Höhe der Entschädigung (§ 13 Abs. 2 GVVO, § 7 Abs. 2 der AO zur GVVO, § 8 Entschädigungsgesetz) der Beschwerde und gerichtlichen Nachprüfung.

Folgende Voraussetzungen für die Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts sind zu beachten:

Am Erwerb des Grundstücks zugunsten des Volkseigentums oder anderen sozialistischen Eigentums muß ein staatliches oder gesellschaftliches Interesse bestehen (§11 Abs. 1 GVVO). Da gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 GVVO die Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts zum Zwecke der Baulandbevorzugung unzulässig ist, muß das Interesse auf eine konkrete, geplante und standortmäßig eingeordnete Nutzung gestützt werden. Ausgehend von den o. g. Grundsätzen der staatlichen Leitung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs sind die für die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen in §§ 3, 8, 9, 10, 12 Abs. 2, 16 Abs. 3, Anl. 1, Anl. 2 des Baulandgesetzes und in §§ 6, 8, 9 der DVO zum Baulandgesetz vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 205) festgelegten Kriterien zugrunde zu legen, da es sich um gleichgelagerte Zwecke, Ziele und Interessen — bei spezifischen Verfahrenswegen — handelt.

Soweit das Verfahren nicht zeitlich mit einer auf der Grundlage der Rechtsvorschriften (z. B. § 12 Baulandgesetz, § 14 Abs. 5 Landeskulturgesetz) beabsichtigten Beantragung der Bereitstellung desselben Grundstücks für denselben Zweck zusammenfällt (und dann das Bereitstellungsverfahren ersetzen müßte¹⁰), muß der Nutzungszweck zumindest in

8 Auf Rechtsgrundlagen und Verfahrensregelungen dazu wird weiter unten eingegangen.

9 Für die Grundbuchberichtigung gemäß § 6 Abs. 2 der DB zur GVVO ist § 19 a GVVO zu beachten.

10 Damit ist nur ein Verfahren — die Ausübung des Vorerwerbsrechts — erforderlich. Andernfalls wäre zunächst die Versagung der Genehmigung zum Vertrag — bei Vorliegen der Gründe aus § 3 Abs. 4 Buchst. d GVVO — und danach der Entzug des Eigentumsrechts des bisherigen Eigentümers erforderlich.