

Flächennutzungsplänen oder -konzeptionen erfaßt sein.¹¹ Das betrifft z. B. geplante Maßnahmen der Ausgestaltung bzw. des Ausbaus von Erholungsgebieten und der Gestaltung der Uferzonen von Erholungsgewässern, der Vorbereitung oder Erweiterung von Komplexstandorten für den geplanten Eigenheimbau und die Anlage von Kleingärten, der Erweiterung von Objekten auf den Gebieten der Kultur und des Sports u. ä. Dafür wird der Zeitpunkt der Veräußerungsbereitschaft (des Abgabewillens) des bisherigen Eigentümers genutzt und damit der mit der Grundstücksbereitstellung bewirkte Entzug des Eigentums vermieden.

Die planmäßige Verfügbarkeit der Mittel (§ 13 Abs. 2 Buchst. a GVVO, § 10 der AO zur GVVO, § 2 Abs. 1 und 2 der DVO zum Entschädigungsgesetz vom 15. Juni 1984 [GBl. I Nr. 17 S. 211]) muß — wie beim Bereitstellungsverfahren — gewährleistet sein. Diese Voraussetzung unterstreicht das Erfordernis planmäßiger neuer Nutzung des Grundstüdes. Das staatliche Vorerwerbsrecht ist somit auch nicht auszuüben, um den beabsichtigten vertraglichen Erwerb zu verhindern; bei Vorliegen der Gründe nach § 3 Abs. 4 GVVO ist hier die Genehmigung zum Rechtsgeschäft zu versagen.

Der Erwerb zugunsten genossenschaftlichen Eigentums einer LPG (§ 6 Abs. 2 der AO zur GVVO) setzt gemäß § 19 Abs. 2 Satz 3 LPG-Gesetz voraus, daß die Grundstücke oder Gebäude für die genossenschaftliche Produktion oder für die Bereitstellung zur Nutzung im Rahmen der persönlichen Hauswirtschaft benötigt werden und ebenfalls die für den Erwerb erforderlichen finanziellen Mittel (Entschädigungsbetrag) bereitgestellt werden können.

Nur im Falle der vorgesehenen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück durch Vertrag (§ 11 Abs. 2 GVVO, §§ 297 bis 305 ZGB) oder des angeordneten gerichtlichen Verkaufs des Grundstüdes (§ 11 Abs. 2 GVVO, VO über die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude [GrVollstrVO] vom 18. Dezember 1975 [GBl. I 1976 Nr. 1 S. 1]) kann das staatliche Vorerwerbsrecht geltend gemacht werden.

Die *Geltendmachung des staatlichen Vorerwerbsrechts* setzt im Falle der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück durch Vertrag den Abschluß des Vertrages und die Beantragung der Genehmigung nach § 3 GVVO voraus (§ 12 Abs. 1 Satz 2 GVVO). Die Geltendmachung darf nur innerhalb einer Frist von 8 Wochen nach Eingang des Genehmigungsantrags bei dem zuständigen Genehmigungsorgan erfolgen. Die Räte der Städte, Stadtbezirke oder Gemeinden können innerhalb der 4-Wochen-Frist für ihre Prüfungen des Genehmigungsantrags Vorschläge zur Ausübung des Vorerwerbsrechts unterbreiten (§ 9 GVVO, § 10 Abs. 1 und 2 der DB zur GVVO). Die LPGs haben das Formerfordernis der Beantragung beim Rat des Kreises einzuhalten (§ 19 Abs. 2 LPG-Gesetz). Die Vorschläge, Anträge oder beim Genehmigungsorgan auf andere Weise bekannt werdende oder bereits bekannte Anliegen des Grundstückserwerbs durch Ausübung des Vorerwerbsrechts müssen im Genehmigungsverfahren vor Ablauf der Frist zur Geltendmachung folgende Aktivitäten auslösen, soweit sie nicht schon erfolgt sind:

— den Versuch des vertraglichen Erwerbs des Grundstücks durch den Bewerber vom Veräußerungswilligen und den Nachweis des Nichtzustandekommens des Vertrages (§ 11 Abs. 3 Satz 1 GVVO),

— den Nachweis bzw. die Abführung der für den Erwerb erforderlichen finanziellen Mittel (§ 10 der AO zur GVVO, § 2 Abs. 1 der DVO zum Entschädigungsgesetz),

— ggf. die Besichtigung des Grundstüdes (§ 12 Abs. 3 GVVO).

Die Ausübung des Vorerwerbsrechts wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß die Vertragspartner den Vertrag aufheben oder ein Vertragspartner vom Vertrag zurücktritt (§ 12 Abs. 4 GWO). Nach Erteilung der Genehmigung zum Vertrag kann das Vorerwerbsrecht aber nicht mehr ausgeübt werden (§ 12 Abs. 5 GVVO), soweit nicht ein Widerruf der Genehmigung nach § 4 GVVO erfolgt. Das staatliche Vorerwerbsrecht hat Vorrang gegenüber allen Vorkaufrechten (§ 11 Abs. 4 GWO, § 306 Abs. 2 ZGB). Mit Rechtskraft der Ausübung des Vorerwerbsrechts wird das Genehmigungsverfahren gegenstandslos.

Die Geltendmachung des staatlichen Vorerwerbsrechts nach Anordnung des gerichtlichen Verkaufs eines Grundstüdes durch den Sekretär des Kreisgerichts (§ 1 Abs. 3, § 3 GrVollstrVO) ist an das Vollstreckungsverfahren gebunden. Deshalb kann das Vorerwerbsrecht nicht mehr ausgeübt werden, wenn die Vollstreckung endgültig eingestellt (§ 5 GrVollstrVO) oder das Vollstreckungsverfahren durch Verkündung des Verkaufsbeschlusses (§ 13 GrVollstrVO) beendet wurde, bevor eine Mitteilung über die Ausübung des Vorerwerbsrechts an das Kreisgericht erfolgt ist. Bei rechtzeitiger Ausübung und Information bis zum Abschluß der Kaufverhandlungen werden dagegen die bereits abgegebenen Kaufangebote gegenstandslos (§ 12 Abs. 6 GVVO, § 11 Abs. 2 der DB zur GVVO); die Pfändung des Grundstücks wird durch Beschluß aufgehoben (§ 12 Abs. 4 GrVollstrVO). Für die Bewerber gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim Vertragsverfahren.

Die *Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts als Akt der Geltendmachung* erfolgt in beiden Anwendungsfällen in Form eines Beschlusses des Rates des Kreises (§ 12 Abs. 1 GVVO). Zu beachten sind folgende rechtlich normierte Anforderungen und Rechtswirkungen:

— Im Vertragsfall hat die Ausübung gegenüber beiden Vertragspartnern zu erfolgen (§ 12 Abs. 2 GVVO) und ist ihnen, wie auch im Falle des gerichtlichen Verkaufs dem Kreisgericht (§ 12 Abs. 6 GVVO), unverzüglich mitzuteilen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 der AO zur GVVO).

— Der Rat des Kreises hat um Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch zu ersuchen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 der AO zur GVVO). Das sozialistische Eigentum entsteht mit der Eintragung; gleichzeitig erlöschen im Grundbuch eingetragene Grundstücksrechte (§ 13 Abs. 1 und 2 Buchst. b, Abs. 3 GVVO).

— Die Entschädigungsregulierung ist durchzuführen (§ 13 Abs. 2 Buchst. a bis d GVVO, §§ 7 bis 9 der AO zur GWO). Gemäß § 15 WG werden außerdem Kosten der Vertragsbeurkundung, Verwaltungsgebühren und sonstige notwendige Auslagen, die im Zusammenhang mit der beabsichtigten Rechtsänderung entstanden sind, erstattet.

Der Beschluß über die Ausübung¹ des staatlichen Vorerwerbsrechts im Vertragsfall unterliegt der Beschwerde seitens der Vertragspartner (§§ 16, 17 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 2 GVVO). Nach § 19 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 GVVO müssen vor der Entscheidung über die Beschwerde (in beiden Instanzen) alle Vertragspartner die Möglichkeit erhalten, sich zur Sach- und Rechtslage zu äußern. Alle Vertragspartner sind von der Weiterleitung an das übergeordnete Organ in Kenntnis zu setzen, wenn der Beschwerde nicht oder nicht in vollem Umfang stattgegeben wird, und ihnen ist die Entscheidung bekanntzugeben und zu begründen (§ 19 Abs. 2 und 5 GVVO). Im Falle der Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts nach Anordnung des gerichtlichen Verkaufs ist der Grundstückseigentümer beschwerdeberechtigt.

6. Feststellungsbescheid über die Höhe des Entschädigungsanspruchs

Die Entscheidung in Form eines Feststellungsbescheids über die Höhe des Entschädigungsanspruchs (§ 8 Entschädigungsgesetz) wird in folgenden die Bürger betreffenden Fällen erlassen;

— Zahlung von Entgelt bei vertraglicher Übertragung des Eigentums an einem Grundstück¹² zugunsten des Volkseigenen⁴

¹¹ Vgl. die entsprechenden Grundsätze in § 8 Abs. 2 Baulandgesetz, § 6 Abs. 2 der 2. DVO zum Landeskulturgesetz — Erschließung, Pflege und Entwicklung der Landschaft für die Erholung — vom 14. Mai 1910 (GBl. II Nr. 46 S. 336).

Zu Rechtsformen der Flächennutzungsplanung für solche Fälle vgl. auch: Die staatliche Leitung der Bodennutzung, a. a. O., S. 106 f., 117 f., 128 f.

¹² Diese Regelung sollte angewendet werden, wenn keine vertraglichen Vereinbarungen über Höhe¹ und Zahlung der Entschädigung zustande kommen (vgl. auch G. Rohde, a. a. O., S. 136 bis 144, zu den vertraglichen Vereinbarungen). Damit stehen den Eigentümern die mit diesem Feststellungsverfahren verbundenen Verfahrenswege zur Verfügung, insbesondere die Beratung in der Entschädigungskommission und die gerichtliche Nachprüfung. Auch die VO über die Vorbereitung und Durchführung von Investitionen vom 30. November 1988 (GB. I Nr. 26 S. 287) schließt dies nicht aus (§ 51 Abs. 2). Im Kaufvertrag wäre zu vereinbaren, daß die Feststellung der Höhe der Entschädigung entsprechend dem Entschädigungsgesetz erfolgt. Zu beachten ist § 2 Abs. 2 der DVO zum Entschädigungsgesetz über die Aufgaben der Kreditinstitute im Verfahren.