

des Grundstücksverkehrs im Rahmen der Rechtsvorschriften staatliche Genehmigungen erforderlich sind (§ 285).

2. Die staatliche Leitung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs dient der Verbesserung der Wohn- und Erholungsbedingungen der Bürger. Dabei ist zu sichern, daß die persönliche und gemeinschaftliche Nutzung von Grundstücken, die für Wohn- oder Erholungszwecke bestimmt sind, gewährleistet wird (§ 1 Abs. 1 und 3 GVVO).

Dieser für die Bürger sehr bedeutsame Grundsatz präzisiert die Verfassungsbestimmungen über das Grundrecht auf Wohnraum (Art. 37 Abs. 1), über das Grundrecht auf Freizeit und Erholung (Art. 34 Abs. 1) sowie über die Gewährleistung des persönlichen Eigentums der Bürger zur Befriedigung ihrer materiellen und kulturellen Bedürfnisse (Art. 11 Abs. 1).

Weitere gesetzliche Bestimmungen zur Ausgestaltung dieses Grundsatzes enthalten:

— das ZGB mit den bodenrechtlichen Regelungen, daß der sozialistische Staat die Bodennutzung fördert, die dazu dient, die Wohnverhältnisse der Bürger zu verbessern und ihre Erholung zu gewährleisten (§ 284 Abs. 1 Sätze 2 und 3), und daß diese Grundstücke und Gebäude zweckgebunden und bestimmungsgemäß zu nutzen sind (§§ 284 Abs. 2 Satz 3, 288 Abs. 1, 292 Abs. 1, 312 Abs. 1 Satz 1, 313 Abs. 1 Satz 1);

— das ZGB mit den zivilrechtlichen Regelungen über das persönliche Eigentum und die persönliche Nutzung sozialistischen Eigentums (§§ 21, 22, 23 Abs. 1) und über die Nutzung von Bodenflächen durch Gemeinschaften von Bürgern (§§ 266, 268 Abs. 2);

— das GÖV mit seinen Regelungen über die kommunalpolitische Verantwortung der örtlichen Volksvertretungen und ihrer Räte auf dem Gebiet des Wohnungs- und Erholungswesens (§§ 3 Abs. 3; 27 Abs. 1 und 3, 28 Abs. 2, 36 Abs. 4; 45 Abs. 1 und 2, 46 Abs. 1 und 2, 54 Abs. 4; 57 Abs. 2; 63 Abs. 2 bis 5, 66 Abs. 1 bis 4, 67 Abs. 4 und 5, 77 Abs. 4);

— das LPG-Gesetz mit den Regelungen über die persönliche Bodennutzung und das persönliche Eigentum der Genossenschaftsbauern am Boden (§§ 18 Abs. 2 Buchst. f, 19 Abs. 2 und 3);

— das Baulandgesetz hinsichtlich der Bereitstellung von Grundstücken für den Eigenheimbau (§ 3 Abs. 3, §§ 5, 6 Abs. 3, 4 und 5, §§ 8, 12 Abs. 4).

Außerdem bestehen enge Bezüge zum Zustimmungsverfahren nach der VO über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke und Städte bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung — VO über Bevölkerungsbauwerke — vom 8. November 1984 (GBl. I Nr. 36 S. 433), zur VO über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 21. November 1963 i. d. F. vom 23. Februar 1973 (GBl. I Nr. 12 S. 109), zum Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I Nr. 24 S. 372) i. d. F. des Gesetzes vom 19. Dezember 1973 (GBl. I Nr. 58 S. 578) und des Entschädigungsgesetzes, zum Gesetz über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 (GBl. I Nr. 58 S. 578) sowie zur VO über den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen — EigenheimVO — vom 31. August 1978 (GBl. I Nr. 40 S. 425) i. d. F. der 2. VO vom 25. Februar 1987 (GBl. I Nr. 7 S. 64) und zur VO über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen zur Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande vom 9. September 1976 (GBl. I Nr. 35 S. 426; Ber. Nr. 42 S. 500).

Zu beachten ist, daß in den Grundstücksbegriff und damit die staatliche Leitung des Grundstücksverkehrs und die Entschädigungsregelung auch die den persönlichen Wohn- und Erholungszwecken dienenden, mit dem Boden fest verbundenen Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen sowie die zu diesem Zweck errichteten Baulichkeiten der Bürger einbezogen sind (§§ 295 Abs. 1 und 2, 296 Abs. 1 und 2 ZGB i. V. m. §§ 2 Abs. 1 Buchst. m, 23 GVVO sowie § 2 Abs. 3 Baulandgesetz, § 1 Abs. 2 Entschädigungsgesetz und § 1 der VO über Bevölkerungsbauwerke).

3. Die staatliche Leitung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs dient der Gewährleistung der Rechtssicherheit und der Rechte und berechtigten Interessen der Bürger in Über-

einstimmung mit den gesellschaftlichen Erfordernissen sowie der Wahrung der sich aus dem Eigentum gegenüber der sozialistischen Gesellschaft ergebenden Rechte und Pflichten (§ 1 Abs. 1 und 2, § 3 Abs. 1 GVVO).

Mit diesem Grundsatz sind wichtige Aspekte der Garantien der verfassungsmäßigen Grundrechte der Bürger, insbesondere des Rechtsschutzes hinsichtlich spezieller Vermögens- und sozialer Belange, erfaßt, wobei die Einheit mit den Pflichten und die gesellschaftliche Einordnung in die Normierung ausdrücklich einbezogen sind.

Ausgehend von den allgemeinen materiellrechtlichen und verfahrensrechtlichen Anforderungen an Verwaltungsentscheidungen<sup>6</sup> umfassen die Garantien vor allem rechtlich geregelte Antragsrechte, Formen der Mitwirkung in den Verfahren nach der GVVO und dem Entschädigungsgesetz sowie Rechtsmittel, Ansprüche auf Entgelt bzw. Entschädigung und anderen materiellen Ausgleich, rechtlich exakt bestimmte Verfügungs- und Nutzungsbefugnisse bei gleichzeitigen Nutzungspflichten, gesellschaftlicher Einordnung der persönlichen Nutzung und Verantwortung aus dem Eigentum.

*Verwaltungsentscheidungen nach der GVVO und dem Entschädigungsgesetz, die der gerichtlichen Nachprüfung unterliegen*

Mit dem Gesetz zur Anpassung von Regelungen über Rechtsmittel der Bürger und zur Festlegung der gerichtlichen Zuständigkeit für die Nachprüfung von Verwaltungsentscheidungen vom 14. Dezember 1988 (GBl. I Nr. 28 S. 329) — Anlage Ziff. 2 — und der gleichlautenden Verordnung vom 14. Dezember 1988 (GBl. I Nr. 28 S. 330) — Anlage Ziff. 4 — wurden das Entschädigungsgesetz und die GVVO geändert. Durch die Einfügung des § 14 a Entschädigungsgesetz und des § 19 a GVVO<sup>7</sup> ist ab 1. Juli 1989 bei folgenden Entscheidungen die gerichtliche Nachprüfung zulässig:

- Erteilung einer Auflage (§ 3 Abs. 3 GVVO),
- Versagung von Genehmigungen (§§ 2, 3 Abs. 4 bis 6 und 8 GVVO),
- Widerruf von Genehmigungen (§ 4 GVVO),
- Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts (§ 12 Abs. 1 GVVO),
- Feststellungsbescheid über die Höhe des Entschädigungsanspruchs (§ 8 Entschädigungsgesetz).

Diese Fälle werden im folgenden näher dargestellt.

#### 1. Versagung von Genehmigungen im Grundstücksverkehr

Die Beachtung der o. g. Grundsätze der staatlichen Leitung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs und der ihnen zugrunde liegenden Rechtsvorschriften ist einerseits wichtigste Voraussetzung der staatlichen Genehmigung von Rechtsgeschäften im Grundstücksverkehr. Andererseits ergeben sich die Gründe für die Versagung einer Genehmigung aus ihrer Nichteinhaltung. In § 3 Abs. 4 GVVO werden als solche Gründe genannt;

a) Die Nichtgewährleistung der ordnungsgemäßen Verwaltung oder gesellschaftlich effektiven Nutzung des Grundstücks.

Das kann z. B. der Fall sein, wenn keine persönliche zweckentsprechende Nutzung von Wohn- und Erholungsgrundstücken vorgesehen ist oder wenn genossenschaftlich genutzte privateigene landwirtschaftliche Grundstücke an Nichtmitglieder der LPG veräußert werden sollen, ohne daß deren Bereitschaft zum Abschluß eines Nutzungsvertrages mit dem Rat des Kreises zur weiteren Gewährleistung der genossenschaftlichen Nutzung erklärt wird (§§ 18 Abs. 1 und 4 Satz 1, 19 Abs. 1 LPG-Gesetz; VO über die einheitliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 20. Januar 1955 [GBl. I Nr. 10 S. 97]).

6 Vgl. Verwaltungsrecht, Lehrbuch, Berlin 1988, S. 117 ff., 169 ff.; H. Pohl, Verwaltungsentscheidungen und Gewährleistung hoher Rechtssicherheit, NJ 1989, Heft 1, S. 8 ff.

7 Alle folgenden Paragraphenangaben zu diesen beiden Rechtsvorschriften beziehen sich auf die ab 1. Juli 1989 gültige Fassung.