

Warum ist eine Genehmigung nach Grundstücksverkehrsordnung (GVO) erforderlich?

Im Gebiet der ehemaligen DDR wurden nach dem Beitritt zum Geltungsbereich des Grundgesetzes am 3. Oktober 1990 die Eigentums- und Grundbuchverhältnisse weitestgehend neu geordnet. Dies war zum einen aufgrund der Übernahme des Rechtssystems der Bundesrepublik erforderlich, zu dem das DDR-Recht, insbesondere das damalige Zivilgesetzbuch, weitgehend inkompatibel war. Zum anderen führte die Grundentscheidung der Parteien des Einigungsvertrags zum Volkseigentum der DDR, also des Grundsatzes der Rückgabe an die früheren Eigentümer, zur vermögensrechtlichen Neuordnung weiter Teile des Grundvermögens.

Die Entscheidungen der „Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen“ (ARoV) ließen oft Jahre auf sich warten und sind, da privatrechtsgestaltende Verwaltungsakte, rechtsmittelfähig (Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht). Damit war Rechtssicherheit über das Bestehen von Rückübertragungsansprüchen kurzfristig nicht zu erreichen. Schon aus organisatorischen Gründen verzichtete das Vermögensgesetz darauf, diese Restitutionsverfahren in den Grundbüchern vermerken zu lassen, wie es bei anderen behördlichen (z. B. Sanierungsvermerk) oder privaten Verfahren (Rechtshängigkeitsvermerk) üblich ist. Stattdessen wurde durch ein weiteres Gesetz, die Grundstücksverkehrsordnung - GVO - ein allgemeiner Genehmigungsvorbehalt im Beitrittsgebiet geschaffen, mit dem die Anhängigkeit von Restitutionsverfahren berücksichtigt wurde und wird. Sein Sinn ist es, die Vereitelung der Rückübertragung des Grundstücks an seinen früheren Eigentümer, den Restitutionsberechtigten, zu verhindern, indem der zwischenzeitliche lastenfreie Erwerb eines gutgläubigen Dritten unterbunden wird.

Nach GVO §§ 2,1 bedürfen Verträge, die auf die Übertragung eines Grundstücks gerichtet sind, der behördlichen Genehmigung.

Diese wird erteilt, wenn entweder Restitutionsansprüche nicht mehr anhängig oder offensichtlich unbegründet sind. Letzteres ist der Fall, wenn sie sich auf Grundstücke richten, die vor Gründung der DDR durch die sowjetische Militäradministration (SMAD) enteignet wurden, also in den Jahren 1945-49.