

17. Artikel

Die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung

Zum Verkauf eines Grundstücks auf dem Gebiet der neuen Bundesländer ist heute noch eine Genehmigung erforderlich

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Ich habe vor einigen Monaten mein Einfamilienhaus in Berlin verkauft, das im ehemaligen Ost-Teil der Stadt liegt. Das Haus war immer im Familienbesitz und wurde im Jahr 1925 erworben. Auf die Auszahlung des Kaufpreises musste ich monatelang warten, weil die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung nicht vorlag. Die Bearbeitungszeit zog sich monatelang hin. Was hat es eigentlich mit dieser Grundstücksverkehrsgenehmigung auf sich? Gibt es Möglichkeiten, die Erteilung dieser Genehmigung abzukürzen, damit der Kaufpreis schneller ausbezahlt werden kann? (561 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Grundstücksgeschäfte über Grundstücke auf dem Gebiet der neuen Bundesländer (einschließlich des ehemaligen Ost-Teils Berlins) bedürfen einer Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO). Diese Genehmigung bezweckt den Schutz des Erwerbers vor möglichen Rückübertragungsansprüchen bzw. den „wahren Eigentümer“ vor dem Untergang seines Restitutionsanspruchs. Eine Genehmigung ist u. a. nicht erforderlich bei einem Zweitverkauf (Genehmigung wurde nach dem 28. September 1990 bereits für den ersten Kauf erteilt), der Veräußerer hat den Kaufgegenstand selbst restituiert erhalten oder der Veräußerer war selbst seit dem 29. Januar 1933 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Oftmals muss im letzten Fall die Erbfolge erst anhand von Erbscheinen nachgewiesen werden. Die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung ist Wirksamkeitsvoraussetzung des Vertrages. Das Grundbuchamt darf bei einem genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäft eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt. Zuständig für die Erteilung der Genehmigung sind die Landkreise und die kreisfreien Städte. Für Grundstücke im ehemaligen Ost-Teil Berlins ist das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen/Landesausgleichsamt zuständig. Unter dem Stichwort „Grundstücksverkehrsordnung“ können auf den Seiten www.berlin.de bzw. www.brandenburg.de Merkblätter und der Verordnungstext abgerufen werden. (1418 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Es ist üblich, die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung erst nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages einzuholen. Regelmäßig wird der Notar im Kaufvertrag beauftragt und bevollmächtigt, diese zu beschaffen. In Hinblick auf die lange Bearbeitungszeit ist es allerdings sinnvoll, die Genehmigung bereits dann einzuholen, wenn feststeht, dass die Immobilie verkauft werden soll. Der beurkundende Notar kann etwa unter Vorlage eines Kaufvertragsentwurfs diese dann bereits einholen, sodass sich die Abwicklung des Kaufvertrages erheblich verkürzt und der Verkäufer den Kaufpreis früher erhält. Die Erteilung der Genehmigung kann auch dadurch beschleunigt werden, indem Sie der Genehmigungsbehörde Unterlagen über den Familienbesitz (ursprünglichen Kaufvertrag, Erbscheine usw.) zur Verfügung stellen. (810 Zeichen)