

Allgemeinverfügung der Stadt Erkrath zur Regelung eines Ausübungsverzichts hinsichtlich der städtischen Vorkaufsrechte im Sinne des § 31 Denkmalschutzgesetz NRW beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbaurechtsgesetz

Auf Grundlage von § 31 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662; SGV.NRW.224) in Verbindung mit den Anwendungshinweisen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 15.06.2022 (Az. 52-21-32) erlässt die Stadt Erkrath – Der Bürgermeister als Untere Denkmalbehörde folgende Allgemeinverfügung:

- I. Die Stadt Erkrath verzichtet auf die Ausübung des ihr durch § 31 des DSchG NRW eingeräumten Vorkaufsrechts an Grundstücken, auf denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden, sofern es sich hierbei um einen Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dem Erbbaurechtsgesetz handelt.
- II. Diese Allgemeinverfügung tritt bei der Veräußerung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dem Erbbaurechtsgesetz an die Stelle eines Negativattests in Bezug auf das Vorkaufsrecht aus § 31 DSchG NRW.
- III. Ein Widerruf dieses Ausübungsverzichts für zukünftig abzuschließende Kaufverträge bleibt vorbehalten.

Begründung

Mit Inkrafttreten des neuen nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW, GV. NRW. 2022 S.662) zum 01.06.2022 wurde auf der Grundlage des § 31 DSchG NRW ein gesetzliches Vorkaufsrecht für eingetragene Denkmäler und ortsfeste Bodendenkmäler beschlossen.

Seitdem erhält die Stadt Erkrath Anfragen der Notariate zur Erklärung und Ausübung eines denkmalrechtlichen Vorkaufsrechts.

Diese Erklärung (Negativattest) ist bei der Abwicklung notarieller Erklärungen von erheblicher Bedeutung, da von ihrem Eingang in der Regel die Fälligkeit des Kaufpreises abhängig gemacht wird und ohne sie der Kaufvertrag nicht vollzogen werden kann. Das Vorkaufsrecht aus § 31 Abs. 1 DSchG NRW umfasst grundsätzlich auch den Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Eine Ausschlussregelung wie in § 24 Abs. 2 BauGB enthält das DSchG NRW nicht. Die Stadt Erkrath erachtet es zum jetzigen Zeitpunkt für legitim, auf die Ausübung des ihr durch § 31 DSchG NRW eingeräumten Vorkaufsrechts hinsichtlich der Käufe von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Erbbaurechtsgesetz zu verzichten. Um einer unnötigen Verzögerung bei der Abwicklung von notariellen Kaufverträgen vorzubeugen und die Arbeitsbelastung bei den beteiligten Fachbereichen und Notariaten zu reduzieren, hat sich die Stadt zum oben genannten Ausübungsverzicht per Allgemeinverfügung entschieden. Durch den Erlass dieser Allgemeinverfügung entfällt bei Käufen von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz die Pflicht der Stadt zur Ausstellung eines Negativattests, wenn entweder kein Vorkaufsrecht besteht oder die Stadt das Ermessen im Hinblick auf ein bestehendes Vorkaufsrecht dahingehend ausübt, nicht von dem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

Es wird ergänzend auf die Anwendungshinweise des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 15.06.2022 (Az. 52-21-32) verwiesen.

Bekanntmachung

Die Allgemeinverfügung gilt am auf die Bekanntmachung folgenden Tag als bekannt gegeben, § 41 Abs. 4 Satz 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Düsseldorf, Bastionstr. 39, 40213 Düsseldorf, erhoben werden.

Erkrath, den 14.11.2023



Schultz
Bürgermeister