



Verzicht auf die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz – Allgemeinverfügung

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Innere Verwaltung
Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung
Fachbereich Umwelt und Bauen

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-6000 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Schul-, Kultur- und Sportausschuss

28.01.2025 Beratung

Rat der Stadt Beckum

25.02.2025 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 31 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz wird ab dem 01.03.2025 bis auf Widerruf verzichtet. Dieser dauerhafte Verzicht wird durch die Allgemeinverfügung gemäß Anlage zur Vorlage öffentlich bekannt gemacht.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Mit Inkrafttreten des 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 eingeführt.

Seit Inkrafttreten des neuen DSchG NRW werden die Gemeinden bei allen einschlägigen Verkäufen um Erklärung über das Bestehen und die Ausübung eines denkmalrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Notariate gebeten. Diese Erklärung ist im Rahmen der Abwicklung dieser notariellen Kaufverträge von erheblicher Bedeutung, da von ihrem Eingang in der Regel die Fälligkeit des Kaufpreises abhängig gemacht wird und ohne diese der Kaufvertrag durch die Notare nicht weiter vollzogen wird. Insofern ist von den Gemeinden ein sogenanntes Negativattest auszustellen.

In Beckum gibt es aktuell 159 Baudenkmäler, 11 Bodendenkmäler, 102 erhaltenswerte Bausubstanzen und 1 bewegliches Denkmal.

Es hat sich seit der Einführung des Gesetzes herausgestellt, dass die Notarinnen und Notare vorsorglich für fast jeden Kaufvertrag (unabhängig von der möglichen Denkmaleigenschaft) das Negativzeugnis nach dem DSchG NRW anfordern. Dies betrifft alle Verträge über Grundstücksverkäufe – inklusive Wohn- und Teileigentum und/oder Erbbaurechte – im Beckumer Stadtgebiet.

Dies führt zu einem erheblichen Arbeitsaufwand. Bisher wurden seit der Einführung im Juni 2022 bis Ende 2024 insgesamt 547 Negativatteste ausgestellt. Im Gegensatz zu den Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind Vorkaufsrechtsanfragen nach dem DSchG NRW gebührenfrei zu erteilen. Der Aufwand der Bearbeitung steht somit in keinem Verhältnis zum Nutzen.

Ziel der Norm ist es, den Gemeinden eine Möglichkeit zu geben, Grundstücke, auf oder in denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden, im Falle eines Verkaufs zu erwerben und dadurch dauerhaft zu sichern. Dieses Vorkaufsrecht kann nur binnen 3 Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags gegenüber der Verkäuferin beziehungsweise dem Verkäufer ausgeübt werden. Nicht ausgeübt werden kann das Vorkaufsrecht bei Verkäufen unter nahen Verwandten.

Die Sicherung von Baudenkmalern kann aber auch mit ordnungsbehördlichen Mitteln erlangt werden, ohne dass die Gemeinde Eigentümerin des Denkmals wird.

Zudem ist der rechtliche Rahmen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 31 DSchG NRW nicht abschließend geklärt. So darf gemäß § 31 Absatz 1 Satz 2 DSchG NRW das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn dadurch die dauernde Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden soll. Dies würde voraussetzen, dass die Untere Denkmalbehörde im Vorfeld bewerten muss, inwiefern die Käuferschaft gewillt ist, das Denkmal denkmalgerecht zu pflegen und dessen dauerhaften Erhalt – unter anderem auch wirtschaftlich – zu gewährleisten. In welcher Hinsicht eine belastbare Entscheidung dahingehend – auch in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit (maximal 3 Monate) – getroffen werden kann, ist fraglich.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen weist in seinem Schreiben zum denkmalrechtlichen Vorkaufsrecht (Anwendungshinweise für die praktische Durchführung) vom 15.06.2022 in Punkt 6 hierzu bereits auf die Möglichkeit hin, dass die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung oder für bestimmte Vorkaufsfälle (zum Beispiel für Kaufverträge über Wohnungseigentum oder Erbbaurechte) generell auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichten können. Dieser Ausübungsverzicht erfordert einen Ratsbeschluss sowie eine anschließende öffentliche Bekanntmachung.

Derzeit sieht die Denkmalpflege in der Stadt Beckum keine Veranlassung, das Vorkaufsrecht über seltene Einzelfälle hinaus anzuwenden. Derartige Einzelfälle sind aktuell nicht mit der nötigen Schärfe erkennbar.

Unter den derzeitigen Voraussetzungen ist ein Verzicht auf die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 31 DSchG NRW sinnvoll.

Um auf eine (auch kurzfristig) eintretende Änderung der Sach- und Rechtslage angemessen reagieren zu können, wird der Verzicht auf die Ausübung ausdrücklich unter den Vorbehalt des Widerrufs gestellt.

Die Allgemeinverfügung wird beim Grundbuchamt und bei der Notarkammer hinterlegt.

Anlage(n):

Allgemeinverfügung der Stadt Beckum