



Allgemeinverfügung

zur Regelung eines Ausübungsverzichts hinsichtlich des gemeindlichen Vorkaufsrechts
im Sinne des § 31 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz

I. Anordnung

Die Stadt Beckum – Der Bürgermeister als Untere Denkmalbehörde – erklärt auf der Grundlage von § 31 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vom 13. April 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) folgende Allgemeinverfügung:

1. Die Stadt Beckum verzichtet auf die Ausübung des ihr in § 31 DSchG NRW eingeräumten Vorkaufsrechts beim Kauf von Grundstücken, auf oder in denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden.
2. Diese Allgemeinverfügung tritt bei Grundstücksveräußerungs-Vorgängen, einschließlich der Veräußerung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie dem Erbbaurechtsgesetz, an die Stelle eines Negativattests in Bezug auf das Vorkaufsrecht aus § 31 DSchG NRW.
3. Die Stadt Beckum behält sich hiermit ausdrücklich vor, den zuvor genannten Ausübungsverzicht durch eine neugefasste Allgemeinverfügung zu widerrufen.

II. Begründung

Mit Inkrafttreten des neuen Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW, GV. NRW. 2022 S. 662) zum 01.06.2022 besteht ein Vorkaufsrecht für die Stadt Beckum an Grundstücken auf oder in denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dadurch die dauernde Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden soll. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer das Grundstück an ihren Ehegatten oder seine Ehegattin, oder eine Person, mit der sie oder er in einer eingetragenen Lebensgemeinschaft lebt, verkauft. Gleiches gilt für einen Verkauf an Personen, die mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum 3. Grad verwandt sind.

Die Stadt Beckum wird seit dem 01.06.2022 vornehmlich durch Notarinnen und Notare um Erklärung über das Bestehen und die Ausübung eines denkmalrechtlichen Vorkaufsrechts gebeten.

Diese Erklärung ist im Rahmen der Abwicklung der notariellen Kaufverträge 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. Insofern ist von den Gemeinden ein sogenanntes Negativattest auszustellen.

Das Vorkaufsrecht nach § 31 Absatz 1 DSchG NRW umfasst grundsätzlich auch den Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbaurechtsgesetz. Eine Auschlussregelung wie in § 24 Absatz 2 Baugesetzbuch enthält das Denkmalschutzgesetz nicht.

Zum derzeitigen Zeitpunkt erachtet es die Stadt Beckum für möglich, auf die Ausübung des ihr durch § 31 DSchG NRW eingeräumten Vorkaufsrechts zu verzichten.

Um die Abwicklung der notariellen Kaufverträge nicht unnötig zu verzögern, hat sich die Stadt Beckum zum vorgenannten Ausübungsverzicht per Allgemeinverfügung entschieden. Durch den Erlass dieser Allgemeinverfügung entfällt für alle Grundstücks-Veräußerungsvorgänge einschließlich der Veräußerung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie dem Erbbaurechtsgesetz die gemeindliche Pflicht zur Ausstellung eines Negativattests nach § 31 DSchG NRW, sodass die Abwicklung von notariellen Kaufverträgen ohne zusätzliche Einbeziehung des Verwaltungsapparats vollzogen werden können.

Die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nach § 31 DSchG NRW wird mit dieser Allgemeinverfügung für alle Grundstücks-Veräußerungsvorgänge einschließlich der Veräußerung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie dem Erbbaurechtsgesetz erklärt. Die Allgemeinverfügung ersetzt gleichzeitig das Negativattest, welches von der Stadt auszustellen ist, 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.

Die Erklärung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts (Verzichtserklärung) erfolgt mit der Allgemeinverfügung rechtsverbindlich bis auf Widerruf. Der Widerruf kann nur mit Wirkung für die Zukunft erklärt werden.

III. Inkrafttreten

Die vorstehende Allgemeinverfügung wird gemäß § 41 Absätze 3 und 4 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen öffentlich bekannt gemacht. Die Allgemeinverfügung tritt ab dem 01.03.2025 in Kraft und gilt unbefristet bis zu ihrem Widerruf.

Ihre Rechte

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erhoben werden. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Münster, Piusallee 38, 48147 Münster, zu erheben.

Beckum, den .02.2025

Michael Gerdhenrich