



Bekanntmachung

Gremium: Schul-, Kultur- und Sportausschuss

Datum: Donnerstag, 27.03.2025

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Aula der Antoniuschule, Antoniusstraße 5 – 7, 59269 Beckum

Hinweise: Alle Einwohnerinnen und Einwohner sind zum öffentlichen Teil der Sitzung herzlich eingeladen.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- 1 Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern
- 2 Niederschrift über die Sitzung des Schul-, Kultur- und Sportausschusses vom 28.01.2025 – öffentlicher Teil –
- 3 Bericht der Verwaltung
- 4 Bericht über offene Anträge und Anfragen der Fraktionen sowie über offene Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
- 5 Verzicht auf die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz – Allgemeinverfügung
- 6 Anfragen von Ausschussmitgliedern

Nicht öffentlicher Teil:

- 1 Niederschrift über die Sitzung des Schul-, Kultur- und Sportausschusses vom 28.01.2025 – nicht öffentlicher Teil –
- 2 Bericht der Verwaltung
- 3 Anfragen von Ausschussmitgliedern

Beckum, den 13.03.2025

gezeichnet
Burkhard Dierkes
Vorsitz



Bericht über offene Anträge und Anfragen der Fraktionen sowie über offene Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Federführung: Fachbereich Bildung, Kultur und Freizeit

Beteiligungen:

Auskunft erteilt: Frau Baumann | 02521 29-4000 | baumann@beckum.de

Beratungsfolge:

Schul-, Kultur- und Sportausschuss

27.03.2025 Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 21.12.2021 die Verwaltung beauftragt, quartalsweise im jeweils zuständigen Gremium über die Sachstände der noch offenen Anträge und Anfragen der Fraktionen sowie der noch offenen Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) zu berichten. Tagt ein Gremium nicht quartalsweise, erfolgt die Berichterstattung in der nächsten Sitzung. Auf die Vorlage 2021/0418 und die Niederschrift zur Sitzung des Rates der Stadt Beckum vom 21.12.2021 wird verwiesen.

Offene Anträge und Anfragen der Fraktionen, die in die Zuständigkeit des Schul-, Kultur- und Sportausschusses fallen, liegen aktuell nicht vor.

Offene Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 GO NRW, die in die Zuständigkeit des Schul-, Kultur- und Sportausschusses fallen, liegen aktuell nicht vor.

Anlage(n):

ohne

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

27.03.2025 Beratung

Rat der Stadt Beckum

10.04.2025 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 31 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz wird ab dem 01.05.2025 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



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 Verwaltungsvorgangsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen öffentlich bekannt gemacht. Die Allgemeinverfügung tritt ab dem 01.05.2025 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 04.2025

Michael Gerdhenrich