

2025/039 -

Allgemeinverfügung der Stadt Emmerich am Rhein vom 05.11.2024 zum Verzicht auf die Ausübung denkmalrechtlicher Vorkaufsrechte gem. § 31 Denkmalschutzgesetz NRW beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Erbbaurechtsgesetz

Auf Grundlage des § 31 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 13.04.2022, in Kraft getreten am 01.06.2022 (GV.NRW. S.662) in Verbindung mit § 35 S. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1999 (GV. NRW. S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. April 2023 (GV. NRW. S. 230), erlässt die Stadt Emmerich am Rhein – der Bürgermeister – folgende Allgemeinverfügung:

- I. Die Stadt Emmerich am Rhein verzichtet auf die Ausübung des ihr durch § 31 DSchG NRW eingeräumten Vorkaufsrecht 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 Denkmalschutzgesetz.
- III. Ein Widerruf dieses Ausübungsverzichts für zukünftig abzuschließende Kaufverträge bleibt vorbehalten.

Begründung

Mit Inkrafttreten des neuen, nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes zum 01.06.2022 (GV.NRW. 2022, S. 662) wurde in § 31 DSchG NRW ein denkmalrechtliches Vorkaufsrecht eingeführt. Danach steht der Stadt Emmerich am Rhein beim Verkauf von Grundstücken im Stadtgebiet, auf oder in denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden, ein Vorkaufsrecht zu. Es darf gem. § 31 Abs. 1 S. 2 DSchG NRW nur ausgeübt werden, wenn dadurch die dauernde Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden soll.

Die Stadt Emmerich am Rhein wird nun durch Notariate 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. Bei Nichtbestehen oder Nichtausübung des Vorkaufrechts ist von der Stadt ein sog. Negativattest auszustellen.

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

Zum jetzigen Zeitpunkt beabsichtigt die Stadt Emmerich am Rhein nicht, von diesem Vorkaufsrecht hinsichtlich der Käufe von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbaurechtsgesetz Gebrauch zu machen. Die Stadt hat sich daher zum vorgenannten Ausübungsverzicht per Allgemeinverfügung entschieden, um die Abwicklung der notariellen Kaufverträge nicht unnötig zu verzögern.

Durch den Erlass dieser Allgemeinverfügung entfällt bei Käufen von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbaurechtsgesetz die Pflicht der Stadt zur Ausstellung eines Negativattests.

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

Diese Allgemeinverfügung wird gem. § 41 Abs. 4 Satz 3 und 4 VwVfG NRW öffentlich bekannt gemacht und gilt mit dem auf die Bekanntmachung folgenden Tag als bekanntgegeben.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

Emmerich am Rhein, den

Hinze

Bürgermeister