

Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.1
Aktenzeichen: 61 32 03
Vorlage Nr.: BV/1783/2022

Freigabedatum:
11.10.2022

Vorlage für die Sitzung			
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	24.10.2022	öffentlich
Rat	Entscheidung	07.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Gesetzliche Vorkaufsrechte nach § 31 DSchG NRW; hier: genereller Verzicht auf die Ausübung von Vorkaufsrechten beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:

Keine

Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:

Keine

Beschlusscontrolling:

Die Beschlussvorlage der Verwaltung ist nicht für das Beschlusscontrolling vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Rheinbach wird das ihr in § 31 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) eingeräumte Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken, auf oder in denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden, nicht ausüben, soweit es sich um einen Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz handelt.
2. Dieser Beschluss ist in Form einer Allgemeinverfügung nach § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) ortsüblich bekannt zu machen. Hierdurch entfällt die Pflicht zur Ausstellung eines Negativattests bei Kaufverträgen über Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz.
3. Die Stadt Rheinbach behält sich ausdrücklich vor, den vorgenannten Ausübungsverzicht durch eine neugefasste Allgemeinverfügung zu widerrufen.

Erläuterungen:

Mit In-Kraft-Treten des neuen nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW, GV. NRW. 2022 S. 662) zum 01. Juni 2022 wurde auf der Grundlage des § 31 DSchG NRW ein gesetzliches Vorkaufsrecht für eingetragene

Denkmäler und ortsfeste Bodendenkmäler eingeführt. Neben den in der Denkmalliste der Stadt Rheinbach erfassten Baudenkmalen betrifft es auch eingetragene Bodendenkmäler. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dadurch die dauernde Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden soll.

Das Vorkaufsrecht kann nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages gegenüber dem/der Verkäufer/in ausgeübt werden. Es umfasst grundsätzlich auch den Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Erbbaurechtsgesetz. Nicht ausgeübt werden kann das Vorkaufsrecht bei Verkäufen unter nahen Verwandten.

Das hat zur Folge, dass seit dem 01.06.2022 vermehrt durch Notarinnen und Notare um Erklärung über das Bestehen und die Ausübung eines denkmalrechtlichen Vorkaufsrechts gebeten wird. Die Abgabe der angeforderten Erklärung ist im Rahmen der notariellen Kaufvertragsabwicklung 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.

In der Praxis führt eine verzögerte Vorlage dieser Erklärung dazu, dass der Kaufpreis verspätet gezahlt und dadurch z. B. eine neue Immobilie nicht erworben bzw. sonstige Vorhaben nicht wie geplant umgesetzt werden können. Außerdem kann dies dazu führen, dass abgeschlossene Finanzierungen nicht bzw. erst verspätet zustande kommen und ggf. Bereitstellungszinsen gezahlt werden müssen.

Die Anfrage bei der Gemeinde hat mit einer unverzüglichen Verkaufsmittteilung zu erfolgen, die den Inhalt des Kaufvertrages vollständig enthalten muss. Eine Vorkontrolle seitens der Notarinnen und Notare dahingehend, ob bei einem zu veräußernden Grundstück und/oder einer Eigentumswohnung bzw. eines Erbbaurechts ein Denkmal vorliegt bzw. ein ortsfestes Bodendenkmal vorhanden ist, wäre nur bezüglich der in der Denkmalliste erfassten Baudenkmalen möglich. Für die Bodendenkmäler gibt es dagegen kein öffentlich zugängliches Verzeichnis, in dem alle Bodendenkmäler und die ebenfalls geschützten Verdachtsflächen aufgeführt sind. Grund hierfür ist nicht zuletzt, dass ein solches Verzeichnis zur gezielten illegalen Suche und Ausplünderung von Bodendenkmälern durch Raubgräber*innen missbraucht werden könnte.

Da die Notarinnen und Notare nicht erkennen können, ob bezüglich eines Grundstücks ggf. ein Vorkaufsrecht nach § 31 DSchG NRW besteht, wird vorsorglich und um spätere Verzögerungen zu vermeiden jeder Vertrag angezeigt bzw. vorgelegt und um die Erteilung eines sogenannten Negativattests gebeten.

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

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 auf die Möglichkeit hin, dass die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung oder für bestimmte Vorkaufsfälle (z. B. für Kaufverträge über

Wohnungseigentum oder Erbbaurechte) generell auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichten können. Dieser Ausübungsverzicht erfordert einen Ratsbeschluss sowie eine anschließende öffentliche Bekanntmachung. Das Schreiben des Ministeriums ist in Anlage 1 beigefügt.

Zum derzeitigen Zeitpunkt wird es für sinnvoll erachtet, auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 31 DSchG NRW hinsichtlich der Kaufverträge über Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz generell zu verzichten, da mit der Veräußerung von Wohn- und Teileigentum grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die dauernde Erhaltung von Bau- und Bodendenkmälern zu befürchten ist. Eingriffe in die Bausubstanz bzw. den Boden ist – ohne die Einwilligung aller Mit-/Teileigentümer – nicht möglich, so dass für einen Erwerb aus Gründen der Denkmalsicherung kein Handlungsbedarf besteht.

Erschwerend kommt hinzu, dass im Rahmen der baulichen Entwicklung des Pallotti-Areals mit mehr als hundert Eigentumswohnungen eine entsprechende Vielzahl von Notariatsanfragen bei der Verwaltung eingehen werden. Speziell die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flurstück 183, auf welchem auch die Marienkapelle steht (s. Anlage 2), die in der Denkmalliste der Stadt Rheinbach enthalten ist, dürfte zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand führen. Auf diesem Grundstück ist die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern geplant, welche ausschließlich in Form von Eigentumswohnungen vermarktet werden sollen. Diese Fälle wären, aufgrund der bestehenden Denkmaleintragung, allesamt dem zuständigen Haupt- und Finanzausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Durch den Erlass einer Allgemeinverfügung entfällt bei Käufen von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz die gemeindliche Pflicht zur Ausstellung eines Negativattests, sodass die Abwicklung notarieller Kaufverträge ohne zusätzliche Einbeziehung des Verwaltungsapparats, d. h. ohne unnötige Verzögerungen, vollzogen werden können.

Der Entwurf der Allgemeinverfügung ist in der Anlage 3 ebenfalls beigefügt.

Anlagen:

Anlage 1 – Anwendungshinweise des Ministeriums vom 15.06.2022

Anlage 2 – Flurkarte Marienkapelle

Anlage 3 – Entwurf Allgemeinverfügung