



Anlage 1

MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

An die
Bezirksregierungen
in Nordrhein-Westfalen

mit der Bitte um Weiterleitung an die Oberen und Unteren Denkmalbehörden

nachrichtlich:

An die Ämter für Denkmalpflege
und für Bodendenkmalpflege
der Landschaftsverbände

15. Juni 2022

Seite 1 von 3

Aktenzeichen

52-21-32

bei Antwort bitte angeben

Svetlana Wiesendorf

Telefon 0211 8618-5604

Telefax 0211 8618-54444

svetlana.wiesendorf@mhkgb.nrw.de

w.de

Denkmalrechtliches Vorkaufsrecht

hier: Anwendungshinweise für die praktische Durchführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit In-Kraft-Treten des neuen nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW, GV. NRW. 2022 S. 662) zum 1. Juni 2022 wurde auf der Grundlage des § 31 DSchG ein gesetzliches Vorkaufsrecht für eingetragene Denkmäler und ortsfeste Bodendenkmäler eingeführt.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Gemeinden ab dem 1. Juni 2022 um Erklärung über das Bestehen und die Ausübung eines denkmalrechtlichen Vorkaufsrechts – vornehmlich durch Notarinnen und Notare – gebeten werden. Diese Erklärung ist im Rahmen der Abwicklung notarieller Kaufverträge von erheblicher Bedeutung, da von ihrem Eingang in der Regel die Fälligkeit des Kaufpreises abhängig gemacht wird und ohne sie der Kaufvertrag nicht weiter vollzogen werden kann.

Um Verzögerungen im Grundstücksverkehr in Nordrhein-Westfalen zu vermeiden und eine Mehrbelastung bei den Gemeinden, den Vertragsparteien der Kaufverträge und den Notarinnen und Notaren möglichst gering zu halten, wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Sobald der Abschluss eines Kaufvertrags den Gemeinden mitgeteilt wird, sollten diese für den Fall, dass ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden soll, **unverzüglich** ein **Negativzeugnis**, versehen mit

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon 0211 8618-50
Telefax 0211 8618-54444
poststelle@mhkgb.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 706, 708
und 709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

Unterschrift und Siegel der Gemeinde, ausstellen. Eine vollständige Kaufvertragsabschrift nach § 31 Abs. 2 DSchG ist demnach nur dann anzufordern, wenn das denkmalrechtliche Vorkaufsrecht besteht und eine konkrete Ausübungsabsicht vorliegt. Auch in diesem Fall sollte eine Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts so schnell wie möglich erfolgen, damit das Beurkundungsverfahren fortgeführt werden kann. Die Ausübungsfrist von drei Monaten nach § 31 Abs. 2 Satz 2 DSchG sollte im Regelfall nicht ausgeschöpft werden.

2. Das Vorkaufsrecht nach § 31 Abs. 1 DSchG **umfasst grundsätzlich auch den Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten**. Eine Ausschlussregelung wie in § 24 Abs. 2 BauGB enthält das Denkmalschutzgesetz nicht.
3. Ausgeübt werden darf das Vorkaufsrecht nur, wenn dadurch die **dauernde Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden soll**. Damit steht die Absicht der Denkmalerhaltung im Vordergrund, diese darf nicht von vornherein aussichtslos sein. Eine konkrete Gefährdung des Denkmals ist jedoch keine Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts, vielmehr greifen im Fall der Gefahrenabwehr die Regelungen der §§ 7 ff. DSchG.
4. Die Entscheidung der Gemeinde darüber, ob sie das Vorkaufsrecht ausüben will oder nicht, ergeht durch Verwaltungsakt. Das Instrument des denkmalrechtlichen Vorkaufsrechts steht im Zusammenhang mit dem Recht der Gemeinden, in ihrem Gebiet aktiv Denkmalpflege zu betreiben. Diese obliegt Ihnen als Selbstverwaltungsaufgabe, weswegen Entscheidungen über die Ausübung des Vorkaufsrechts **grundsätzlich keiner Anhörung und keiner Benehmensherstellung mit den Landschaftsverbänden bedürfen**.
5. Zur weiteren Vermeidung von Mehrbelastungen und zeitlichen Verzögerungen empfiehlt es sich, die **Zuständigkeit** für die Entgegennahme und Bescheidung von Vorkaufsrechtsanfragen **bei einer Stelle zu bündeln**, etwa bei der Stelle, die auch für das allgemeine gemeindliche Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB zuständig ist.
6. Gemeinden können **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**. Der Verzicht erfolgt in Form der Allgemeinverfügung (§ 35

VwVfG NRW) und muss daher hinreichend bestimmt sein und ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinden sollten einen **generellen Verzicht sowohl der Rheinischen Notarkammer (info@rhnotk.de) als auch der Westfälischen Notarkammer (info@westfaelische-notarkammer.de) mitteilen**. Ob solche Verzichtserklärungen zweckmäßig sind, entscheidet jede Gemeinde für ihr Gebiet selbst. Aufgrund des neu eingeführten deklaratorischen Systems für den Schutz der Bodendenkmäler und der grundsätzlichen denkmalpflegerischen Entscheidung eines generellen Verzichts empfiehlt es sich, auch ohne eine entsprechende Verpflichtung (s.o. Ziff. 4) das jeweils zuständige Denkmalfachamt für Bodendenkmalpflege vorab zu beteiligen.

7. Die Entscheidung der Gemeinde über Bestehen und Ausübung des Vorkaufsrechts ist gemäß § 27 Abs. 3 Satz 1 DSchG **gebührenfrei**.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ina Hanemann', written in a cursive style.

(Ina Hanemann)