



# STADT RHEINBACH

## DER BÜRGERMEISTER

### Allgemeinverfügung

der Stadt Rheinbach vom \_\_\_\_\_

zur Regelung eines Ausübungsverzichts hinsichtlich des gemeindlichen Vorkaufsrechts im Sinne des § 31 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die Stadt Rheinbach – Der Bürgermeister als Untere Denkmalbehörde – erklärt auf der Grundlage von § 31 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662; SGV. NRW. 224) im Wege der Allgemeinverfügung:

- I. Die Stadt Rheinbach wird das ihr in § 31 Denkmalschutzgesetz eingeräumte Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken, auf oder in denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden, nicht ausüben, insofern es sich hierbei um einen Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz handelt.
- II. Diese Allgemeinverfügung lässt die Pflicht der Stadt Rheinbach zur Ausstellung eines Negativattests bei Kaufverträgen über Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz entfallen.
- III. Die Stadt Rheinbach behält sich hiermit ausdrücklich vor, den zuvor genannten Ausübungsverzicht durch eine neugefasste Allgemeinverfügung zu widerrufen.

### Begründung

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 NRW ein gesetzliches Vorkaufsrecht für eingetragene Denkmäler und ortsfeste Bodendenkmäler eingeführt. Somit ist zu erwarten, dass die Gemeinden ab dem 01.06.2022 vornehmlich durch Notarinnen und Notare um Erklärung über das Bestehen und die Ausübung eines denkmalrechtlichen Vorkaufsrechts gebeten werden. 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 Abs. 1 DSchG NRW umfasst grundsätzlich auch den Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Eine Ausschlussregelung wie in § 24 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) enthält das Denkmalschutzgesetz nicht. Zum derzeitigen Zeitpunkt erachtet es die Stadt Rheinbach für möglich, auf die Ausübung des ihr durch § 31 DSchG NRW eingeräumten Vorkaufsrechts hinsichtlich der Käufe von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu verzichten. Um die Abwicklung der notariellen Kaufverträge nicht unnötig zu verzögern, hat sich die Stadt Rheinbach zum o. g. Ausübungsverzicht per Allgemeinverfügung entschieden. Durch den Erlass dieser Allgemeinverfügung entfällt bei Käufen von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 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.

### **Bekanntgabe**

Diese Allgemeinverfügung gilt am Tag nach der Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Rheinbach als bekanntgegeben ([www.rheinbach.de](http://www.rheinbach.de)).

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erhoben werden. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln zu erheben.

Rheinbach, den \_\_\_\_\_

Ludger Banken  
Bürgermeister