



Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Allgemeinverfügung

der Stadt Bergisch Gladbach vom 14. Juli 2022

zur Regelung eines Ausübungsverzichts hinsichtlich der gemeindlichen Vorkaufsrechte im Sinne des § 31 des Denkmalschutzgesetzes beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz

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

- I. Die Stadt Bergisch Gladbach wird das ihr in § 31 des Denkmalschutzgesetzes 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 Gemeinde zur Ausstellung eines Negativattests bei Kaufverträgen über Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz entfallen.
- III. Die Gemeinde 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 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 umfasst grundsätzlich auch den Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Eine Ausschlussregelung wie in § 24 Abs. 2 BauGB enthält das Denkmalschutzgesetz nicht. Zum derzeitigen Zeitpunkt erachtet es die Stadt Bergisch Gladbach für möglich, auf die Ausübung des ihr durch § 31 DSchG 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 Gemeinde 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, sodass die Abwicklung des notariellen Kaufvertrags ohne zusätzliche Einbeziehung des Verwaltungsapparats vollzogen werden kann.

Bekanntgabe

Diese Allgemeinverfügung gilt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bergisch Gladbach als bekanntgegeben.

Des Weiteren wird die Allgemeinverfügung auf der Internetseite der Stadt Bergisch Gladbach (www.bergischgladbach.de) veröffentlicht.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Bergisch Gladbach, den 14. Juli 2022

Frank Stein
Bürgermeister