Allgemeinverfügung der Stadt Zülpich vom 22.01.2024 zu Verzicht der Ausübung städtischen Vorkaufsrechts nach § 31 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) beim Kauf von Recht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und dem Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG).

Die Stadt Zülpich - Der Bürgermeister als Untere Denkmalbehörde- erlässt auf der Grundlage von § 31 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662; SGV.NRW.224), in Verbindung mit den Anwendungshinweisen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nord-rhein-Westfalen vom 15.06.2022 (Az. 52-21-32) folgende Allgemeinverfügung:

- 1. Die Stadt Zülpich verzichtet auf die Ausübung des ihr durch § 31 des Denkmalschutzgesetzes eingeräumten Vorkaufsrechts an Grundstücken, auf denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden, sofern es sich hierbei um einen Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder dem Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) handelt.
- 2. 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.
- 3. Ein Widerruf dieses Ausübungsverzichts für zukünftig abzuschließende Kaufverträge bleibt vorbehalten.

Begründung:

Mit Inkrafttreten des neuen nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) zum 01.06.2022 wurde auf der Grundlage des § 31 DSchG NRW ein gesetzliches Vorkaufsrecht für eingetragene Denkmäler und ortsfeste Bodendenkmäler eingeführt. Seit erhält die Stadt Zülpich Anfragen durch Notarinnen und Notare 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. 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 Wohneigentumsgesetz und Erbbaurechtsgesetz. Eine Ausschlussregelung wie in § 24 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) enthält das Denkmalschutzgesetz nicht.

Zum derzeitigen Zeitpunkt beabsichtigt die Stadt Zülpich nicht, von diesem Vorkaufsrecht hinsichtlich der Käufe von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbaurechtsgesetz Gebrauch zu machen. Um die Abwicklung der notariellen Kaufverträge nicht unnötig zu verzögern hat sich die Stadt Zülpich zum vorgenannten Ausübungsverzicht

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

Bekanntgabe:

Diese Allgemeinverfügung gilt gemäß § 41 Abs. 4 Satz 3 und 4 VwVfG NRW einen Tag nach Bekanntmachung als bekanntgegeben.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Aachen, Adalbertsteinweg 92, Im Justizzentrum, 52070 Aachen (Postanschrift: Postfach 10 10 51, 52010 Aachen) schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden. Die Klage kann auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts erhoben werden. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet sein. Es muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 55 a Absatz 4 VwGO eingereicht werden.

Die für die Übermittlung und Bearbeitung geeigneten technischen Rahmenbedingungen bestimmen sich nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) vom 24. November 2017 (BGBI. I S. 3803).

Die Klage muss die Klägerin oder den Kläger, die Beklagte oder den Beklagten sowie den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben und die angefochtene Verfügung soll in Abschrift beigefügt werden.

Falls die Klage schriftlich oder zu Protokoll erhoben wird, sollen der Klage nebst Anlagen so viele Abschriften beigefügt werden, dass alle Beteiligten eine Ausfertigung erhalten können.

Zülpich den 22.01.2024

Ulf Hürtgen Bürgermeister