Übersicht

Der Bürgermeister
Hilden, den 19.08.2024
AZ.: IV/61.3/230-20-3

WP 20-25 SV 61/185

Beschlussvorlage

Allgemeinverfügung für den Ausübungsverzicht hinsichtlich der städt. Vorkaufsrechte i.S.d. § 31 DSchG bei Kauf nach WEG und ErbbauRG

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Die Linke			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Organisatorische Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	18.09.2024	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	25.09.2024	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen:

Die Stadt Hilden erklärt auf der Grundlage von § 31 DSchG NRW vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662; SGV. NRW. 224) im Wege der Allgemeinverfügung:

1. Die Stadt Hilden verzichtet auf die Ausübung des ihr durch § 31 DSchG NRW eingeräumten Vorkaufsrechts an Grundstücken im Gemeindegebiet, auf oder in 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. Dieser generelle Verzicht gilt ab dem 01.11.2024 als bekanntgegeben. Er ist auflösend befristet bis zum 31.05.2026.

3. Die Stadt Hilden behält sich ausdrücklich vor, den in Ziffer 1 erklärten generellen Verzicht jederzeit für zukünftig abzuschließende Kaufverträge zu widerrufen.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit Inkrafttreten des neuen DSchG NRW (Denkmalschutzgesetz NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662; SGV. NRW. 224) zum 01.06.2022 wurde auf der Grundlage des § 31 DSchG NRW ein gesetzliches Vorkaufsrecht für eingetragene Denkmäler und ortsfeste Bodendenkmäler eingeführt.

Die Städte und Gemeinden werden daher seit dem 01.06.2022 vornehmlich durch Notarinnen und Notare um Erklärung über das Bestehen und die Ausübung eines denkmalrechtlichen Vorkaufsrechtes gebeten.

Die 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 Städten und Gemeinden ein sogenanntes Negativattest auszustellen. Das Vorkaufsrecht nach § 31 Abs. 1 DSchG NRW umfasst grundsätzlich auch den Kauf von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz und dem Erbbaurechtsgesetz.

Eine Ausschlussregelung wie in § 24 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) enthält das Denkmalschutzgesetz nicht.

Zum derzeitigen Zeitpunkt beabsichtigt die Stadt Hilden nicht, von diesem Vorkaufsrecht hinsichtlich der Käufe von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz und dem Erbbaurechtsgesetz Gebrauch zu machen - auch deshalb, weil derzeit kein in der Denkmalliste eingetragenes Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist oder sich im Erbbaurecht befindet.

Um die Abwicklung der notariellen Kaufverträge nicht unnötig zu verzögern, hat sich die Stadtverwaltung Hilden zum im Beschlussvorschlag vorgelegten Ausübungsverzicht per Allgemeinverfügung entschieden. Durch den Erlass dieser Allgemeinverfügung entfällt bei Käufen von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz und dem Erbbaurechtsgesetz die Pflicht der Stadt zur Ausstellung eines Negativattestes.

Gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die Entscheidung zur Einführung oder Nichteinführung einer Allgemeinverfügung hat keine Auswirkung auf das Klima.

Inklusionsrelevanz:

Die Entscheidung zur Einführung oder Nichteinführung einer Allgemeinverfügung hat keine Inklusionsrelevanz.