Übersicht

Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 30.01.2026
AZ.: IV/61.3/230-20-3

WP 25-30 SV 61/016

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			
AfD			
Grüne			
FDP			
Linke			
BA | Piraten			

öffentlich

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	25.03.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	15.04.2026	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, unbefristete Verzicht gilt ab dem 01.06.2026 als bekanntgegeben.

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:

In der Sitzung am 25.09.2024 (WP 20-25 SV 61/185) hat der Rat der Stadt Hilden den von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen und von einem Notar angeregten Beschluss gefasst, in Form einer Allgemeinverfügung auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach Denkmalschutzgesetz zu verzichten, soweit es sich bei der verkauften Immobilie um ein Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder es sich um ein Erbbaurecht handelt. Diese Allgemeinverfügung wurde mit einer zeitlichen Befristung bis zum 30.05.2026 versehen, um mögliche Erfahrungen zu sammeln und die Auswirkungen zu beobachten. Diese Testphase wird seitens des Fachamtes positiv bewertet. Es wurde ein Rückgang der Anträge zur Ausstellung der Erklärung über das Vorkaufsrecht um etwa ein Drittel beobachtet.

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.
Eine Ausschlussregelung wie in § 24 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) enthält das Denkmalschutzgesetz nicht. Insofern ist von den Städten und Gemeinden ein sogenanntes Negativattest auszustellen.

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.

Das Vorkaufsrecht nach § 31 Abs. 1 DSchG NRW umfasst grundsätzlich auch den Kauf von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz (d.h. Eigentumswohnungen) und dem Erbbaurechtsgesetz.
Zum derzeitigen Zeitpunkt ist für die Stadtverwaltung kein Fall absehbar, dass die Stadt von diesem Vorkaufsrecht hinsichtlich der Käufe von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz und dem Erbbaurechtsgesetz Gebrauch machen müsste oder sollte - auch deshalb, weil derzeit kein in der Denkmalliste eingetragenes Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist oder

sich im Erbbaurecht befindet.
Durch die Allgemeinverfügung entfällt bei Käufen von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz und dem Erbbaurechtsgesetz die Pflicht der Stadt zur Ausstellung eines Negativattestes, so dass sich die Abwicklung der notariellen Kaufverträge zu Eigentumswohnungen oder Erbbaurechten nicht unnötig verzögert.

Vor dem Hintergrund der positiven Erfahrung und dem Umstand, dass sich weiterhin kein in der Denkmalliste eingetragenes Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist oder sich im Erbbaurecht befindet, empfiehlt die Verwaltung, auf die zeitliche Befristung der Allgemeinverfügung zu verzichten.

Gez.
i.V.
Sönke Eichner
1. Beigeordneter

Klimarelevanz:
Die Entscheidung zur Fortsetzung oder Nichtfortsetzung der Allgemeinverfügung hat keine Auswirkung auf das Klima.

Inklusionsrelevanz:
Die Entscheidung zur Fortsetzung oder Nichtfortsetzung der Allgemeinverfügung hat keine Inklusionsrelevanz.