

Allgemeinverfügung vom 10.11.2022

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

Die Stadt Bottrop- Der Oberbürgermeister 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 Bottrop wird das ihr durch § 31 des Denkmalschutzgesetzes eingeräumte Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken, auf denen sich eingetragene Denkmäler und Bodendenkmäler befinden, nicht ausüben, sofern es sich hierbei um einen Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz handelt.
- II. Diese Allgemeinverfügung tritt bei der Veräußerung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz an die Stelle eines Negativattests in Bezug auf das Vorkaufsrecht aus § 31 Denkmalschutzgesetz.
- III. Ein Widerruf dieses Ausübungsverzichts für zukünftig abzuschließende Kaufverträge bleibt vorbehalten.

Begründung

Mit In-Kraft-Treten des neuen nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW, GV. NRW. 2022 S.662) zum 01. Juni 2022 wurde auf der Grundlage des § 31 DSchG NRW ein gesetzliches Vorkaufsrecht für eingetragene Denkmäler und ortsfeste Bodendenkmäler beschlossen. Demnach wird die Stadt Bottrop seit dem 01. Juni 2022, vornehmlich durch NotarInnen, 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 die Fälligkeit des Kaufpreises abhängig gemacht wird und ohne sie der Kaufvertrag nicht vollzogen werden kann. Die Städte haben somit ein sogenanntes Negativattest auszustellen.

Das Vorkaufsrecht aus § 31 Abs. 1 DSchG NRW umfasst grundsätzlich auch den Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Eine Ausschlussregelung wie in § 24 Abs.2 BauGB enthält das Denkmalschutzgesetz nicht. Die Stadt Bottrop erachtet es zum jetzigen Zeitpunkt für legitim, auf die Ausübung, des ihr durch § 31 DSchG NRW eingeräumten Vorkaufsrecht hinsichtlich der Käufe von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, zu verzichten.

Um einer unnötigen Verzögerung bei der Abwicklung von notariellen Kaufverträgen vorzubeugen, hat sich die Stadt zum oben genannten Ausübungsverzicht per Allgemeinverfügung entschieden.

Durch den Erlass dieser Allgemeinverfügung entfällt bei Käufen von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 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 der Bekanntmachung als bekanntgegeben.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle Klage vor dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen erhoben werden.

Die elektronische Form wird durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments gewahrt, das für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet ist und entweder von der verantwortenden Person qualifiziert elektronisch signiert ist oder von der verantwortenden Person signiert auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 55a Abs. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) eingereicht wird. 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). Über das Internetportal des Elektronischen Gerichts- und Verwaltungspostfachs (www.egvp.de) können weitere Informationen über die Rechtsgrundlagen, Bearbeitungsvoraussetzungen und das Verfahren des elektronischen Rechtsverkehrs abgerufen werden.

Vorbereitende Schriftsätze und deren Anlagen sowie schriftlich einzureichende Anträge und Erklärungen, die durch einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind gemäß § 55d VwGO als elektronisches Dokument zu übermitteln. Gleiches gilt nach diesem Gesetz für vertretungsberechtigte Personen, denen ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 VwGO zur Verfügung steht.

Bottrop, den 10.11.2022

gez. Tischler

Oberbürgermeister