



## **Allgemeinverfügung vom 04.08.2022 zum befristeten Verzicht der Ausübung eines Vorkaufsrechts nach Nordrhein-westfälischem Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW, GV. NRW. 2022 S. 662)**

Auf Grund § 31 DSchG NRW vom 13.04.2022, seit dem 01.06.2022 in Kraft, in Verbindung mit den Anwendungshinweisen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 15.06.2022 (Az. 52-21-32) erlässt die Stadt Köln folgende Allgemeinverfügung:

### **I.**

Die Stadt Köln erklärt gemäß § 31 DSchG NRW:

Das der Stadt Köln zustehende Vorkaufsrecht an Grundstücken, auf oder in denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden, wird bis zum 31.12.2022 nicht ausgeübt. Der Verzicht auf die Ausübung des vorbezeichneten Vorkaufsrechts gilt auch rückwirkend für Kaufvertragsabschlüsse, die seit dem 01.06.2022 getätigt wurden.

### **II.**

#### **Begründung:**

Nach § 31 DSchG NRW besteht ein Vorkaufsrecht für die Stadt Köln an Grundstücken auf oder in denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dadurch die dauernde Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden soll. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer das Grundstück an ihren Ehegatten oder seine Ehegattin, oder eine Person, mit der sie oder er in einer eingetragenen Lebensgemeinschaft lebt, verkauft. Gleiches gilt für einen Verkauf an Personen, die mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt sind.

Die Stadt Köln erarbeitet derzeit ein gesamtstädtisches Vorgehen, um die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verbundenen Abläufe zeitnah bearbeiten zu können.

Um den Aufwand für die Zeit des Abstimmungsprozesses zu reduzieren, vorsorglich für jeden Grundstücks-Veräußerungsvorgang in der Stadt Köln eine Anfrage hinsichtlich des Bestehens und der Ausübung des Vorkaufsrechts zu stellen, bedarf es vorstehender Allgemeinverfügung.

Unverhältnismäßige und unnötige Arbeitsbelastungen der mit dem Vorkaufsrecht befassten Dienststellen der Stadt Köln und der Notarinnen und Notare sollen vermieden werden. Bis zur endgültigen Abstimmung der Abläufe bereits getätigte Immobiliengeschäfte sollen nicht verzögert werden.

Aus diesem Grund wird der zeitlich befristete Verzicht rückwirkend für alle seit dem 01.06.2022 getätigten Kaufvertragsabschlüsse und zunächst befristet bis zum 31.12.2022 erklärt.

Die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nach § 31 DSchG NRW wird mit dieser Allgemeinverfügung für alle Grundstücks-Veräußerungsvorgänge, einschließlich der Veräußerung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie dem Erbbaurechtsgesetz, erklärt. Die Allgemeinverfügung ersetzt gleichzeitig das Negativattest, welches von der Stadt auszustellen ist, wenn entweder kein Vorkaufsrecht besteht oder die Stadt das Ermessen im Hinblick auf ein bestehendes Vorkaufsrecht dahingehend ausübt, nicht von dem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

Es wird ergänzend auf die Anwendungshinweise des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 15.06.2022 (Az. 52-21-32) verwiesen.

Die Erklärung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts (Verzichtserklärung) erfolgt mit der Allgemeinverfügung rechtsverbindlich bis zum 31.12.2022.

### **Bekanntmachung**

Die Bekanntmachung dieser Allgemeinverfügung ist mit dem Ablauf des Tages vollzogen, an dem das Dokument im Internet bereitgestellt wurde (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)).

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Köln, in Köln, erhoben werden.

Im Auftrag  
gez. Kiefer, Dr. Buggert, Prof. Dr. Trier