



Allgemeinverfügung vom 12.12.2022 zum Verzicht der Ausübung eines Vorkaufsrechts bis auf Widerruf 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 über den 31.12.2022 hinaus bis auf Widerruf 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 hat die rechtlichen und praktischen Möglichkeiten für ein gesamtstädtisches Vorgehen zur Ausübung des Vorkaufsrechts geprüft. Aus der Gesamtschau der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten hat sich gezeigt, dass derzeit keine rechtliche Notwendigkeit besteht – über die vorhandenen Instrumente des Denkmalschutzgesetzes hinaus – das Vorkaufsrecht für Denkmäler auszuüben.

Unverhältnismäßige und unnötige Arbeitsbelastungen der mit dem Vorkaufsrecht befassten Dienststellen der Stadt Köln und der Notarinnen und Notare sollen vermieden werden.

Aus diesem Grund wird der zeitlich befristete Verzicht rückwirkend für alle seit dem 01.06.2022 getätigten Kaufvertragsabschlüsse über den 31.12.2022 hinaus – bis auf Widerruf – 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 auf Widerruf. Der Widerruf kann nur mit Wirkung für die Zukunft erklärt werden.

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