Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Marc Walter 563 - 6695 563 - 8035 marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.08.2023
	Drucks.-Nr.:	**VO/0739/23** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
31.08.2023	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
04.09.2023	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
05.09.2023	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz / Erbbaurechtsgesetz gem. § 31 Denkmalschutzgesetz NRW

Grund der Vorlage

Beschleunigung der Prüfung von Vorkaufsrechten, Reduzierung des personalwirtschaftlichen Aufwandes

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz / Erbbaurechtsgesetz auf die Ausübung des Vorkaufsrechts bis auf Widerruf nach § 31 Denkmalschutzgesetz NRW zu verzichten.

Unterschrift

Minas

Begründung

Zum 01.06.2022 ist das neue Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) vom 13.04.2022, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 06.05.2022, in Kraft getreten. Gemäß § 31 DSchG NRW steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken, auf oder in denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden, seitdem ein Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dadurch die dauernde Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden soll. Dieses Vorkaufsrecht kann nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags gegenüber der Verkäuferin/dem Verkäufer

ausgeübt werden. Es umfasst – im Gegensatz zum Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) - grundsätzlich auch den Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Erbbaurechtsgesetz. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn die Eigentümerin oder Eigentümer das Grundstück an ihre 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 Eigentümer in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt sind.

Ab Inkrafttreten des neuen DSchG NRW zum 01.06.2022 werden die Gemeinden bei allen einschlägigen Verkäufen um Erklärung über das Bestehen und die Ausübung eines denkmalrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Notariate gebeten. Diese Erklärung ist im Rahmen der Abwicklung dieser notariellen Kaufverträge von erheblicher Bedeutung, da von ihrem Eingang in der Regel die Fälligkeit des Kaufpreises abhängig gemacht wird und ohne diese der Kaufvertrag durch die Notarin/den Notar nicht weiter vollzogen wird. In der Praxis führt die verzögerte Vorlage dieser Erklärung zu verspäteten Kaufpreiszahlungen wodurch sonstige Vorhaben behindert, bzw. nicht wie geplant umgesetzt werden können.
Für die Käuferin/den Käufer führt eine verzögerte Vorlage der o. g. Erklärung z. B. dazu, dass abgeschlossene Finanzierungen nicht bzw. erst verspätet zustande kommen und ggf. Bereitstellungszinsen gezahlt werden müssen.

Die Anfrage bei der Gemeinde hat mit einer Verkaufsmitteilung zu erfolgen, die den Inhalt des Kaufvertrages vollständig enthalten muss.

Eine Vorkontrolle seitens der Notarinnen und Notare dahingehend, ob bei einem zu veräußernden Grundstück und/oder einer Eigentumswohnung bzw. eines Erbbaurechts ein Denkmal vorliegt, insbesondere unter Ausschluss etwaiger späterer Schadensersatzansprüche bei „Fehlinterpretation“ unterschiedlicher Informationsquellen, ist von diesen rechtssicher nicht durchführbar.

Da Notarinnen und Notare somit rechtsicher nicht erkennen können, ob bzgl. eines Grundstücks ggf. ein Vorkaufsrecht gemäß § 31 DSchG NRW besteht, sind diese gehalten vorsorglich und um spätere Verzögerungen zu vermeiden, jeden Vertrag der Behörde vorzulegen und um die Erteilung eines sogenannten Negativattests zu bitten. Dies betrifft alle Verträge über Grundstücksverkäufe - inkl. Wohn- und Teileigentum und/oder Erbbaurechte - im Wuppertaler Stadtgebiet.

Die ordnungsgemäße und zeitnahe bürgerfreundliche Prüfung und Beantwortung der von den Notariaten in sehr großer Anzahl eingehender Zuschriften bzgl. der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts nach § 31 DSchG NRW ist durch die Verwaltung aktuell nicht in der gewohnten Qualität bzw. der zeitnahen Bearbeitung leistbar.
Die Entscheidung der Gemeinde über Bestehen und Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 27 Abs. 3 Satz 1 DSchG ist außerdem nach den Anwendungshinweisen des zuständigen Ministeriums gebührenfrei auszustellen. D.h. der erhebliche Mehraufwand seitens der Verwaltung wird nicht durch Gebühren gedeckt.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen weist in seinem Schreiben zum denkmalrechtlichen Vorkaufsrecht (Anwendungshinweise für die praktische Durchführung) vom 15.06.2022 in Punkt 6) hierzu bereits auf die Möglichkeit hin, dass die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung oder für bestimmte Vorkaufsfälle (z. B. für Kaufverträge über Wohnungseigentum oder Erbbaurechte) generell auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichten können. Dieser Ausübungsverzicht erfordert einen Ratsbeschluss sowie eine anschließende öffentliche Bekanntmachung.

Es hat sich gezeigt, dass derzeit keine rechtliche Notwendigkeit besteht – über die vorhandenen Instrumente des Denkmalschutzgesetzes hinaus – das Vorkaufsrecht für Denkmäler im oben genannten Sinne auszuüben.

Eine Dringlichkeit der Vorlage ist gegeben, weil hierdurch Verzögerungen im Grundstücksverkehr in der Stadt Wuppertal vermieden werden sollen. Zudem soll eine Mehrbelastung bei der Stadtverwaltung, den Vertragsparteien der Kaufverträge und den Notarinnen und Notaren möglichst geringgehalten werden.

Der Verzicht auf das Vorkaufsrecht gemäß § 31 DSchG NRW beim Kauf von rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz / Erbbaurechtsgesetz beeinflusst nicht die Ausübung eines Vorkaufsrechtes nach § 24 ff. BauGB. (z.B. förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung, städtebaulicher Entwicklungsbereich).
Der Verzicht auf das Vorkaufsrecht gemäß § 31 DSchG NRW ist mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt und wird durch Allgemeinverfügung über den Wuppertaler Stadtboten (Amtsblatt) allgemein bekannt gemacht (siehe Anlage)

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

x neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Vorlage führt zu keinen relevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz bzw. die Klimaanpassung.

Finanzierung

Keine

Anlagen
Vorgesehene Allgemeinverfügung der Stadt Wuppertal