

Vorlage, DS-Nr. 2022/1102

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	31.01.2023			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	16.03.2023			

Betreff: Vorkaufsrecht nach § 31 Nordrhein-westfälische Denkmalschutzgesetz
Hier: Aussetzen des Vorkaufsrechts nach DSchG NRW bei der Eigentumsübertragung von Wohnungen

Beschlussentwurf:

Das Vorkaufsrecht nach § 31 des Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) wird bei der Eigentumsübertragung von Wohnungen in Troisdorf ausgesetzt.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt

Sachdarstellung:

Das seit dem 01.06.2022 gültige neue Denkmalschutzgesetz für Nordrhein-Westfalen räumt den Kommunen bei der Eigentumsübertragung von Grundstücken, auf oder in denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden, ein Vorkaufsrecht ein. Es 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 Lebenspartnerschaft 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 oder der durch das Vorkaufsrecht Verpflichtete hat der Gemeinde den Inhalt des mit der oder dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrags nach Aufforderung

unverzüglich mitzuteilen. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags ausgeübt werden.

Die Prüfung des Vorkaufsrechts nach DSchG erfolgt in der Troisdorfer Verwaltung im Rahmen der Prüfung des Vorkaufsrechts nach BauGB. Das Verfahren wurde in interner Abstimmung zwischen dem Liegenschaftsamt und dem Bauordnungsamt/Untere Denkmalbehörde festgelegt. Bei der praktischen Umsetzung der gesetzlichen Bestimmung war schnell eine daraus resultierende deutliche Mehrarbeit für alle beteiligten Ämter festzustellen.

Aufgrund der seitens vieler Kommunen reklamierten Mehrbelastung empfahl das zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung am 17.11.2022, das Vorkaufsrecht bei der Eigentumsübertragung von Wohnungen auszusetzen. Beim Verkauf von Eigentumswohnungen liege im Grunde keine Relevanz für den Denkmalschutz vor, weil eine einzelne Wohnung regelmäßig nicht zu Maßnahmen führen würde, die das Denkmal in seiner Existenz bedrohen. (Dienstbesprechung des MHKBD NRW mit den Unteren Denkmalbehörden vom 17.11.2022)

Zur Aussetzung der gesetzlichen Bestimmung des § 31 DSchG NRW im Teilbereich des Verkaufs von Wohnungen ist ein Verfahrensbeschluss der Kommune erforderlich. Daher schlägt die Verwaltung dem für den Denkmalschutz zuständigen Stadtentwicklungsausschuss vor, den Beschluss zur Aussetzung des Vorkaufsrechts in diesem Teilbereich zu fassen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter