

Bekanntmachung Allgemeinverfügung der Stadt Essen vom 10.03.2023

Allgemeinverfügung der Stadt Essen vom 10.03.2023 zum Verzicht der Ausübung der städtischen Vorkaufsrechte nach § 31 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Erbbaurechtsgesetz

Die Stadt Essen-Der Oberbürgermeister als Untere Denkmalbehörde- erlässt auf der Grundlage von § 31 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662; SGV.NRW.224), 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) folgende Allgemeinverfügung:

1. Die Stadt Essen verzichtet auf die Ausübung des ihr durch § 31 des Denkmalschutzgesetzes eingeräumten Vorkaufsrechts an Grundstücken, auf denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden, sofern es sich hierbei um einen Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dem Erbbaurechtsgesetz handelt.
2. Diese Allgemeinverfügung tritt bei der Veräußerung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dem Erbbaurechtsgesetz an die Stelle eines Negativattests in Bezug auf das Vorkaufsrecht aus § 31 Denkmalschutzgesetz.
3. Ein Widerruf dieses Ausübungsverzichts für zukünftig abzuschließende Kaufverträge bleibt vorbehalten.

Begründung:

Mit Inkrafttreten des neuen nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) zum 01.06.2022 wurde auf der Grundlage des § 31 DSchG NRW ein gesetzliches Vorkaufsrecht für eingetragene Denkmäler und ortsfeste Bodendenkmäler eingeführt. Somit wird die Stadt Essen seit dem 01.06.2022 vornehmlich durch Notarinnen und Notare 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 in der Regel die Fälligkeit des Kaufpreises abhängig gemacht wird und ohne sie der Kaufvertrag nicht vollzogen werden kann. Insofern ist von den Gemeinden ein sogenanntes Negativattest auszustellen. Das Vorkaufsrecht nach § 31 Abs. 1 DSchG NRW umfasst grundsätzlich auch den Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbaurechtsgesetz. Eine Ausschlussregelung wie in § 24 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) enthält das Denkmalschutzgesetz nicht.

Zum derzeitigen Zeitpunkt beabsichtigt die Stadt Essen nicht, von diesem Vorkaufsrecht hinsichtlich der Käufe von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbaurechtsgesetz Gebrauch zu machen.

Um die Abwicklung der notariellen Kaufverträge nicht unnötig zu verzögern hat sich die Stadt Essen zum vorgenannten Ausübungsverzicht per Allgemeinverfügung entschieden. Durch den Erlass dieser Allgemeinverfügung entfällt bei Käufen von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbaurechtsgesetz 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 Bekanntmachung als bekanntgegeben.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage erhoben werden.

Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, Bahnhofsvorplatz 3 in 45879 Gelsenkirchen schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erheben.


Die Klage kann auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts erhoben werden. Das elektronische Dokument muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 55a Abs. 4 VwGO eingereicht werden. Es muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet sein. Die technischen Rahmenbedingungen für die Übermittlung und die Eignung zur Bearbeitung durch das Gericht bestimmen sich nach näherer Maßgabe der Elektronischen-Rechtsverkehr-Verordnung vom 24.11.2017 (BGBl. I S. 3803) in der jeweils geltenden Fassung.

Wird die Klage durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt, eine Behörde oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse erhoben, muss sie nach § 55d Satz 1 VwGO als elektronisches Dokument übermittelt werden.

Dies gilt nach § 55d Satz 2 VwGO auch für andere nach der VwGO vertretungsberechtigte Personen, denen ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 VwGO zur Verfügung steht. Ist eine Übermittlung als elektronisches Dokument aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt auch bei diesem Personenkreis nach § 55d Satz 1 und 2 VwGO die Klageerhebung mittels Schriftform oder zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

Essen, den 10.03.2023

gez. Müller
(stellvertretender Leiter des
Amtes für Stadtplanung und Bauordnung)

 88-61 803