

Allgemeinverfügung der Stadt Hamm

zur Festlegung eines Verzichts auf die Ausübung städtischer Vorkaufsrechte gemäß § 31 Denkmalschutzgesetz bei Erwerbsvorgängen nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Erbbaurechtsgesetz

Präambel

Die Stadt Hamm – vertreten durch den Oberbürgermeister in seiner Funktion als Untere Denkmalbehörde – trifft auf Grundlage des § 31 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662; SGV. NRW. 224) folgende Entscheidung im Wege der Allgemeinverfügung:

I.

Die Stadt Hamm verzichtet auf die Ausübung des ihr nach § 31 Denkmalschutzgesetz zustehenden Vorkaufsrechts bei Erwerbsvorgängen von Grundstücken im Stadtgebiet, auf oder in denen sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden, sofern der Erwerb den Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dem Erbbaurechtsgesetz betrifft.

II.

Mit dem Inkrafttreten dieser Allgemeinverfügung entfällt künftig die Verpflichtung der Stadt Hamm zur Ausstellung eines Negativattests bei Kaufverträgen über Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie dem Erbbaurechtsgesetz.

III.

Die Stadt Hamm behält sich ausdrücklich vor, den unter Ziffer I. erklärten Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts für künftig abzuschließende Kaufverträge durch Erlass einer neuen Allgemeinverfügung aufzuheben.

Begründung

Mit dem Inkrafttreten des novellierten nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW, GV. NRW. 2022 S. 662) zum 01.06.2022 wurde durch § 31 DSchG NRW ein gesetzliches Vorkaufsrecht für eingetragene Denkmäler sowie ortsfeste Bodendenkmäler eingeführt. Seit diesem Zeitpunkt werden Städte und Gemeinden regelmäßig – insbesondere durch Notarinnen und Notare – um Auskunft über das Bestehen und die Ausübung eines denkmalrechtlichen Vorkaufsrechts ersucht. Diese Erklärung ist für die notarielle Abwicklung von Kaufverträgen von wesentlicher Bedeutung, da regelmäßig die Fälligkeit des Kaufpreises hiervon abhängig gemacht wird und ohne entsprechende Erklärung ein Vollzug des Kaufvertrages nicht erfolgen kann. In diesem Zusammenhang ist durch die Städte und Gemeinden ein sogenanntes Negativattest zu erteilen.

Das Vorkaufsrecht gemäß § 31 Absatz 1 DSchG NRW erstreckt sich grundsätzlich auch auf den Erwerb von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie dem Erbbaurechtsgesetz. Eine dem § 24 Absatz 2 BauGB vergleichbare Ausschlussregelung enthält das Denkmalschutzgesetz nicht. Nach derzeitiger Einschätzung hält es die Stadt Hamm jedoch für vertretbar, auf die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Kaufvorgängen nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie dem Erbbaurechtsgesetz zu verzichten.

Zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen bei der Abwicklung notarieller Kaufverträge sowie zur Reduzierung unverhältnismäßiger zusätzlicher Arbeitsbelastungen sowohl für die mit dem Vorkaufsrecht befassten

städtischen Dienststellen als auch für die Notarinnen und Notare, wurde der Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Erlass dieser Allgemeinverfügung beschlossen.

Mit dem Inkrafttreten dieser Allgemeinverfügung entfällt bei entsprechenden Erwerbsvorgängen die Verpflichtung der Stadt Hamm zur Ausstellung eines Negativattests. Die notarielle Abwicklung der Kaufverträge kann somit ohne zusätzliche Beteiligung der Verwaltung erfolgen. Ein gesonderter Nachweis über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts ist nicht mehr erforderlich.

Bekanntgabe

Diese Verfügung wird nach Maßgabe des § 41 Absätze 3 und 4 VwVfG NRW öffentlich bekannt gemacht und gilt mit dem auf die ortsübliche Veröffentlichung folgenden Tag als bekanntgegeben.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach ihrer Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Arnsberg erhoben werden.

Hamm, den 09.09.2026

Der Oberbürgermeister

gez. Herter