

Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigungzur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Entscheidung durch die Oberbürgermeisterin und ein Ratsmitglied gemäß § 60 Absatz 1, Satz 2 GO NRW und Genehmigung durch den Rat.

Betreff

Befristeter Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 31 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) zur Vermeidung unbilliger Härten und zur Vorbereitung einer generellen Lösung

Gremium	Datum
Rat	17.08.2022

Begründung für die Dringlichkeit:

Die Dringlichkeit der Vorlage ist gegeben, weil Verzögerungen im Grundstücksverkehr in Nordrhein-Westfalen und unbillige Härten vermieden werden sollen. Zudem soll eine Mehrbelastung bei der Stadtverwaltung, den Vertragsparteien der Kaufverträge und den Notarinnen und Notaren möglichst gering gehalten werden. Die Härten können sich dadurch ergeben, dass Akteure auf dem Kölner Immobilienmarkt, die nicht mit der Einführung des neuen Vorkaufsrechts gerechnet haben und deren Mitteilungen aktuell nicht zeitnah beantwortet werden können, erhebliche zeitliche Verzögerungen und damit auch finanzielle Nachteile hinnehmen müssen.

Im Übrigen wird auf die unter Problemstellung des Beschlussvorschlags, Begründung, ggf. Auswirkungen aufgeführten Sachverhalte hinsichtlich des dringenden Regelungsbedarfs hingewiesen.

Eine Beschlussfassung in der nächsten regulären Ratssitzung nach der Sommerpause kann daher nicht abgewartet werden.

Beschluss:

1. Der Rat beschließt, rückwirkend zum 01.06.2022 vorläufig auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 31 DSchG NRW zu verzichten. Dieser Verzicht ist befristet bis zum 31.12.2022 und wird durch Allgemeinverfügung über das Amtsblatt im Internet allgemein bekannt gemacht.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die sich aus dem neu geschaffenen Vorkaufsrechtstatbestand ergebenden Handlungsmöglichkeiten zu prüfen und dem Rat einen dauerhaften Vorschlag zum zukünftigen Vorgehen bzgl. des Vorkaufsrechts gemäß § 31 DSchG NRW zur Beschlussfassung vorzulegen.

Datum	Abstimmungsergebnis	Unterschrift	Unterschrift
<u>04.08.2022</u>		<u>gez. i.V. Blome</u>	<u>gez. Petelkau</u>

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Problemstellung des Beschlussvorschlags, Begründung, ggf. Auswirkungen

Regelung des Vorkaufsrechts im Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW):

Zum 01.06.2022 ist das neue Nordrhein-westfälische Denkmalschutzgesetz (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, ein Vorkaufsrecht zu. Neben den in der Denkmalliste der Stadt Köln erfassten Baudenkmalern betrifft es eine große Zahl von Bodendenkmälern. Es 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.

Nicht ausgeübt werden kann das Vorkaufsrecht bei Verkäufen unter nahen Verwandten.

Begründung des Anwendungsverzichts:

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 für die Verkäuferin/den Verkäufer dazu, dass sie ihren/er seinen Kaufpreis erst verspätet erhält und dadurch z. B. die neue Immobilie nicht erworben bzw. sonstige Vorhaben nicht wie geplant umgesetzt werden können. Für die Käuferin/den Käufer führt eine verzögerte Vorlage 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 unverzüglichen Verkaufsmittelung 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 bzw. ein ortsfestes Bodendenkmal vorhanden ist, wäre nur bzgl. der in der Denkmalliste erfassten Baudenkmalern möglich. Für die Bodendenkmäler gibt es dagegen kein öffentlich zugängliches Verzeichnis, in dem alle Bodendenkmäler und die ebenfalls geschützten Verdachtsflächen aufgeführt sind. Grund hierfür ist nicht zuletzt, dass ein solches Verzeichnis zur gezielten illegalen Suche und Ausplünderung von Bodendenkmälern durch Raubgräber*innen missbraucht werden könnte.

Da Notarinnen und Notare nicht erkennen können, ob bzgl. eines Grundstücks ggf. ein Vorkaufsrecht gemäß § 31 DSchG NRW besteht, werden sie vorsorglich und um spätere Verzögerungen zu vermeiden jeden Vertrag vorlegen und um die Erteilung eines sogenannten Negativattests bitten. Dies betrifft alle Verträge über Grundstücksverkäufe - inkl. Wohn- und Teileigentum und/oder Erbbaurechte - im Kölner Stadtgebiet (Stand 2021 lt. Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Köln: 8.422 Stück; davon 5.393 Stück Wohnungs- und Teileigentum).

Die ordnungsgemäße und zeitnahe bürgerfreundliche Prüfung und Beantwortung der von den Notariaten in sehr großer Anzahl zu erwartenden Zuschriften – ca. 35-40 Erklärungsanfragen täglich (8.422 Stück : 230 Arbeitstage) - bzgl. der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts nach § 31 DSchG NRW ist durch die Verwaltung aktuell nicht leistbar.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen weist – wahrscheinlich vor dem Hintergrund der vorangegangenen Ausführungen - 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.

Ein solcher Ausübungsverzicht kann auch befristet erfolgen. Durch diese Befristung wird Zeit gewonnen, in der das weitere Vorgehen geplant und den politischen Gremien die Gelegenheit gegeben wird, mit der gebotenen Gründlichkeit und Ruhe eine Entscheidung zum zukünftigen Vorgehen zu treffen.

Ein temporärer Ausübungsverzicht vermeidet zudem unbillige Härten, die sich dadurch ergeben können, dass Akteure auf dem Kölner Immobilienmarkt, die nicht mit der Einführung des neuen Vorkaufsrechts gerechnet haben und deren Anträge aktuell nicht zeitnah beschieden werden können, erhebliche zeitliche Verzögerungen und damit auch finanzielle Nachteile hinnehmen müssen.