



LVwA

Land sichert Kulturerbe:

Vorkaufsrecht kann besonders wertvolle Denkmale bei Eigentumswechseln schützen

Der Schutz besonders wertvoller Kulturdenkmale hat für das Land einen hohen Stellenwert. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Ausübung des so genannten Vorkaufsrechts des Landes nach § 11 des Denkmalschutzgesetzes. Dieses greift immer dann, wenn überörtlich bedeutsame Kulturdenkmale den Eigentümer wechseln.

Das Vorkaufsrecht stellt sicher, dass das Land in begründeten Ausnahmefällen handeln kann, um herausragende Kulturgüter dauerhaft zu sichern und ihren Erhalt für die Öffentlichkeit zu gewährleisten und insbesondere, wenn unbewegliche Kulturdenkmale dadurch dauerhaft erhalten oder erhebliche Schäden an diesem beseitigt werden können. Es ist damit ein wichtiges Instrument, um das kulturelle Erbe langfristig zu schützen.

Anzeige schafft Transparenz und Rechtssicherheit

Voraussetzung für die mögliche Ausübung des Vorkaufsrechts ist die sogenannte Vorkaufsrechtsanzeige. Jeder Verkauf eines überörtlich bedeutsamen Kulturdenkmals muss dem Landesverwaltungsamt angezeigt werden. Diese gesetzliche Regelung dient dazu, dem Land frühzeitig Kenntnis von Eigentumswechseln zu verschaffen.

Die Anzeige ist aus mehreren Gründen unverzichtbar:

- Die gesetzlich festgelegte Frist von zwei Monaten zur Ausübung des Vorkaufsrechts kann nur so eingehalten werden.
- Erst durch die Anzeige kann geprüft werden, ob ein öffentliches Interesse am Erwerb des Denkmals besteht.
- Käuferinnen und Käufer sowie Verkäufer erhalten Planungssicherheit, da transparente und zügige Verfahren Verzögerungen vermeiden.

Ohne diese formelle Anzeige wäre eine rechtmäßige Ausübung des Vorkaufsrechts nicht möglich. Sie bildet damit einen zentralen Baustein eines verlässlichen und wirksamen Denkmalschutzes.

Deutlich steigende Fallzahlen - effiziente Bearbeitung

Die Bedeutung des Instruments spiegelt sich auch in den steigenden Fallzahlen wider. Die Zahl der beim Landesverwaltungsamt eingehenden Vorkaufsrechtsanzeigen ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen:

- **2023:** 599 Anzeigen
- **2024:** 679 Anzeigen
- **2025:** 778 Anzeigen

Trotz dieses deutlichen Anstiegs werden die Verfahren in der Regel zügig bearbeitet. Dank effizienter Abläufe können Verzögerungen im Grundbuchverfahren minimiert und finanzielle Nachteile für Käuferinnen und Käufer meist vollständig vermieden werden.

Vorkaufsrecht bleibt bewusst die Ausnahme

Auch wenn dem Land das Vorkaufsrecht grundsätzlich zusteht, wird es nur in besonderen Ausnahmefällen tatsächlich ausgeübt. Die letzte Ausübung erfolgte im Jahr 2022 in Bezug auf das Herrenhaus in Barby, das mit Bescheid vom 08.01.2024 ausgeübt wurde. Das Land hat hier sein Vorkaufsrecht zugunsten des Vereins „Erhalt Herrenhaus Barby e.V.“ ausgeübt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten einer anderen Person des öffentlichen Rechts oder zugunsten einer juristischen Person des Privatrechts ist gestattet, wenn die dauernde Erhaltung des Kulturdenkmals zu den satzungsgemäßen Aufgaben der juristischen Person gehört und bei Berücksichtigung aller Umstände gesichert ist.

Dies unterstreicht den Charakter des Instruments:

- Das Vorkaufsrecht ist kein regelmäßiges Eingriffsmittel,
- sondern ein gezielter Schutzmechanismus für besonders wertvolle Kulturdenkmale,
- der nur dann greift, wenn der Erhalt eines Kulturgutes auf anderem Wege nicht sichergestellt werden kann.

Mit dieser zurückhaltenden, aber wirkungsvollen Praxis leistet das Land einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des kulturellen Erbes und sorgt zugleich für Transparenz und Rechtssicherheit bei Immobilientransaktionen im Denkmalbereich.

Impressum:

Landesverwaltungsamt
Pressestelle
Ernst-Kamieh-Straße 2
06112 Halle (Saale)
Tel: +49 345 514 1244
Fax: +49 345 514 1477
Mail: pressestelle@lvwa.sachsen-anhalt.de