



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Newsletter

SPEZIAL

Expo Real 2022

Einzelhandel | Datenschutz | Photovoltaik | Vorkaufsrecht | Urheberrecht

Die Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers zur Sanierung von Bodenbelastungen	Seite 2
Kein „Freibrief“ für Einzelhandelsansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich	Seite 3
Datenschutz in der Bauleitplanung	Seite 4
Investorenauswahlverfahren: Regel oder Ausnahme?	Seite 5
Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen – Wann sind Bauherren in der Pflicht?	Seite 6
Entwicklungen zum gemeindlichen Vorkaufsrecht	Seite 7
Spannungsfeld zwischen Revitalisierung und Urheberrecht	Seite 8



4.-6. Oktober 2022
Messe München
Stand B2.241

Die Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers zur Sanierung von Bodenbelastungen

Mit dem Erwerb eines belasteten Grundstücks reiht sich der neue Eigentümer in den Kreis der potentiellen Adressaten ein, die von der Bodenschutzbehörde zu weiteren Untersuchungen von Boden und Grundwasser oder zu einer Sanierung in Anspruch genommen werden können. Eine Regelung im Kaufvertrag, die dem Verkäufer die Verantwortlichkeit für die Bodenbelastung zuschreibt, führt nicht dazu, dass der Käufer von der Behörde nicht in Anspruch genommen werden kann. Eine spätere Wiederveräußerung des Grundstücks lässt die grundsätzliche Verantwortlichkeit nicht entfallen.



Nach § 4 Abs. 3 S. 1 BBodSchG sind u.a. der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück (z.B. der Mieter) potentielle Adressaten einer bodenschutzrechtlichen Anordnung. Auch ein früherer Grundstückseigentümer kann unter den Voraussetzungen des § 4 Abs. 6 BBodSchG herangezogen werden. Entscheidend ist insbesondere, dass der frühere Eigentümer die schädliche Bodenveränderung bei Veräußerung kannte oder kennen musste. Eine Haftung des früheren Eigentümers entfällt, wenn er beim Erwerb des Grundstücks darauf vertraut hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht vorhanden sind, und sein Vertrauen schutzwürdig ist.

Bei mehreren infrage kommenden Störern hat die Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen über ihre Heranziehung zu entscheiden. Hierzu hat das OVG Lüneburg mit Beschluss vom 22.04.2022 (Az.: 7 ME 6/22) jüngst noch einmal ausgeführt. § 4 Abs. 3 S. 1 BBodSchG gibt keine bestimmte Reihenfolge vor (BVerwG 7.8.2013 – 7 B 9/13). Maßgeblich ist vor allem eine möglichst schnelle und effektive Gefahrenbeseitigung (vgl. BT-Drs. 13/6701, S. 34 ff.).

In der Praxis wird häufig der Weg einer konsensualen Lösung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesucht. Der Vorteil für den Grundstückseigentümer (und die anderen potentiell in Anspruch zu nehmenden Verantwortlichen) besteht darin, Einfluss auf Inhalt und Reichweite der durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen nehmen zu können. Mit der Behörde kann hierbei eine Freistellung verhandelt werden. Dies bedeutet, dass die Behörde für die Zukunft auf eine weitere Inanspruchnahme verzichtet. So wird Rechtssicherheit für die Zukunft erreicht.

PRAXISHINWEIS

Die rechtlichen Konsequenzen des Erwerbs eines belasteten Grundstücks sind weitreichend, die finanziellen Auswirkungen können dies ebenfalls sein. Ein Verzicht auf Erwerb und Nutzung eines solchen Grundstücks ist dennoch nicht angezeigt. Vielmehr gilt es, die Risiken zu kennen und sie zu steuern. Mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag kann Einfluss genommen werden auf die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen. Eine Freistellung bringt Rechtssicherheit für die Zukunft.



Dr. Inga Schwertner
 Fachanwältin für Verwaltungsrecht
 Telefon: 0221 - 97 30 02-18
 i.schwertner@lenz-johlen.de



Kein „Freibrief“ für Einzelhandelsansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich

Bundesweit sind nunmehr die Vorgaben des Gesetzgebers bzw. Landesgesetzgebers umgesetzt worden, wonach sich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglichst nur noch in zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln sollen. Hierzu dienen insbesondere die von den Standortgemeinden erarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, die nicht nur klarstellen, welche Sortimente im jeweiligen Gemeindegebiet als „zentrenrelevant“ oder „nahversorgungsrelevant“ zu qualifizieren sind, sondern wo sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur räumlich befinden, sondern auch welche Versorgungsfunktion sie übernehmen sollen. Hierauf basierend erfolgt eine Steuerung über Bebauungspläne insoweit, als dass außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe verhindert wird.

Existieren derartige Bebauungspläne noch nicht, führt meist ein eingereichter Baugenehmigungs- bzw. Bauvorbescheidsantrag, der die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zum Inhalt hat, dazu, dass die Erteilung der Baugenehmigung / des Bauvorbescheides mit Mitteln der Bauleitplanung (Veränderungssperre, Zurückstellungsbescheid) verhindert wird.

Diesem Ziel des Gesetzgebers/der Standortgemeinden steht in der Praxis oftmals die Regelung in § 11 Abs. 3 BauNVO entgegen, wonach – was oft der Fall ist – in festgesetzten oder nach § 34 BauGB faktischen Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m² Geschossfläche nur dann zulässig sind, soweit es gelingt, die dort vorgesehene Vermutungsregel zu widerlegen.

In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist dies auch in Betracht gezogen worden, soweit es sich um einen Betrieb innerhalb eines festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches handelt. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu jedoch im Beschluss vom

03.05.2021 (Az.: 4 B 44.20, zitiert bei juris) klargestellt, dass es auch in diesem Fall Grenzen gibt. Entstehe durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb im zentralen Versorgungsbereich eine Überversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und begründe dies die Gefahr, dass hierdurch Kaufkraft aus anderen Teilen des Gemeindegebiets, insbesondere anderen zentralen Versorgungsbereichen, abgezogen werde, könne die Vermutungsregelung nicht widerlegt werden. Im Hinblick hierauf reiche somit allein die Lage im zentralen Versorgungsbereich nicht zur Widerlegung der Vermutungsregelung aus. Vielmehr sei auch hier eine konkrete Prüfung anhand der Schutzziele des Gesetzgebers erforderlich.



FAZIT

Für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bietet die Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich zwar Vorteile, jedoch gibt es auch hier Grenzen, die zu berücksichtigen sind.



Dr. Markus Johlen
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-55
m.johlen@lenz-johlen.de

Datenschutz in der Bauleitplanung

Das Datenschutzrecht beansprucht für sich in nahezu allen Bereichen des Geschäftslebens Geltung. In den letzten Jahren hat das Datenschutzrecht sowohl für Unternehmen als auch für die öffentliche Verwaltung immer mehr an Bedeutung gewonnen. Grund dafür ist unter anderem die Verschärfung der möglichen Sanktionen, die mit der Datenschutzreform 2018 einhergeht und dem Ziel dient, die Einhaltung datenschutzrechtlicher Vorgaben zu gewährleisten. Das Datenschutzrecht sieht für Verstöße Bußgelder bis zu 20 Millionen Euro bzw. bis zu 4 % des Jahresumsatzes eines Unternehmens vor. Darüber hinaus besteht für Betroffene die Möglichkeit, einen Schadensersatzanspruch wegen Datenschutzverstößen geltend zu machen, wobei ein Teil der Rechtsprechung vermehrt die Entstehung eines immateriellen Schadens im Falle von Verstößen gegen das Datenschutzrecht annimmt und dadurch für große Verunsicherung bzgl. der Ermittlung der möglichen Schadenshöhe sorgt.



Anders als in der Praxis oft angenommen, kommt es auch in der Bauleitplanung zu umfangreichen Verarbeitungen personenbezogener Daten. Diese Daten finden sich insbesondere in Planurkunden, Planbegründungen und Fachgutachten, die für die Abwägungsentscheidung des Rates eingeholt werden (z.B. Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Luftschadstoffuntersuchungen, Umweltbericht). Darüber hinaus werden z.T. besonders sensible personenbezogene Daten durch Planbetroffene im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Gegenstand des Bauleitplanver-

fahrens gemacht, die ihren Weg in die Aufstellungsvorgänge und die Abwägungssynopse des Bebauungsplanes finden. Ein nicht datenschutzrechtskonformer Umgang mit diesen Informationen durch plangebende Städte und Gemeinden, Projektentwickler und Planungsbüros kann weitreichende Sanktionen des Datenschutzrechtes nach sich ziehen.

PRAXISHINWEIS

Mit Blick auf die möglichen Sanktionen ist insgesamt eine größere Sensibilität und Sparsamkeit beim Umgang mit personenbezogenen Daten geboten. Werden die Planunterlagen nicht ausschließlich von der plangebenden Stadt oder Gemeinde, sondern wie so oft in Zusammenarbeit mit einem Projektentwickler und einem externen Planungsbüro erstellt, sollte unbedingt der Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages zwischen den Beteiligten in Erwägung gezogen werden, um eine rechtswidrige Verarbeitung der verfügbaren personenbezogenen Informationen im Bauleitplanverfahren zu vermeiden. Darüber hinaus ist es ratsam, die für die Planung nicht erforderlichen personenbezogenen Daten zu anonymisieren bzw. zu pseudonymisieren, damit die Daten einer bestimmten Person nicht mehr zugeordnet werden können.



Nima Rast
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 Telefon: 0221 - 97 30 02-25
 n.rast@lenz-johlen.de



Investorenauswahlverfahren: Regel oder Ausnahme?

Geeignete Flächen für Einzelhandel sind rar. Städtische Grundstücke spielen daher im urbanen Bereich eine große Rolle. Die Vergabepraxis ist unterschiedlich, das Investorenauswahlverfahren wird aber zunehmend zur Regel:

Oft wird ein kommunales Grundstück in Abstimmung mit der Stadt exklusiv entwickelt. Kurz vor Beurkundung teilt die Stadt dann mit, dass nun ein Investorenauswahlverfahren notwendig und ein direkter Verkauf nicht möglich sei. In einem solchen Verfahren ist nie sicher, ob sich ein Wettbewerber mit Kampfpreisen durchsetzen wird und viel Arbeit vergebens war.

Die häufigste Frage ist in solchen Fällen: Muss die Stadt eigentlich ausschreiben?

In seltenen Fällen kann der Grund für die Ausschreibung im Kartellvergaberecht liegen. Das ist z.B. dann der Fall, wenn die Kommune einen direkten Zugriff auf bauliche Anlagen erreichen möchte, z.B. Büros für die eigene Verwaltung über einer Einkaufspassage. Dann ist eine Ausschreibung zwingend. Als Investor wird man hier selbst ein Interesse an einem sauberen Verfahren haben. Denn bei Verstößen gegen die Ausschreibungspflicht können geschlossene Kaufverträge nichtig sein.

Bei größeren Grundstücken kann ferner eine EU-primärrechtliche Ausschreibungspflicht bestehen. Hier bewegt man sich – anders als im Kartellvergaberecht – in einer Grauzone, so dass individuelle Lösungen möglich sind. Dabei kommt es darauf an, dass man die oftmals für Ideen offene Kommune „mitnimmt“ und versucht, eigene Stärken in das Verfahren einzubringen. Die Kommune muss zwar bei Binnenmarktrelevanz ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren führen, sie ist aber generell frei darin, ob sie bei der Auswahlentscheidung z.B. der Entwurfsqualität deutlich mehr Gewicht beimisst als dem angebotenen Kaufpreis. Hier gilt es, taktische Vorteile zu nutzen.

In manchen Fällen ist eine Ausschreibung nicht notwendig, da ein sog. Ausschließlichkeitsrecht vorliegt. Das kann bejaht werden, wenn ein Investor exklusiven Zugriff auf ein Grundstück hat, das für eine gewünschte städtebauliche Entwicklung zusammen mit dem städtischen Grundstück zwingend ist. Hier bestehen große Spielräume in der Argumentation. Dieses Konstrukt funktioniert aber nur, wenn beide Seiten wollen. Einen Anspruch auf entsprechende Festlegungen besteht nicht, die städtebauliche Planungshoheit liegt allein bei der Kommune.

PRAXISHINWEIS

Bei interessanten städtischen Grundstücken muss sich jeder Investor darauf einrichten, dass eine Ausschreibungspflicht greift. Sollte man akquisitorische Planungen für kommunale Grundstücke in Erwägung ziehen, kann die Sicherung von „Sperrgrundstücken“ helfen. Ansonsten gilt, sich über steten Kontakt zu den Kommunen in Stellung zu bringen und durch Qualität zu überzeugen. Die Kehrseite: Soll ein Grundstück ohne Ausschreibung an den Wettbewerb gehen, kann das ggf. verhindert werden.



Martin Hahn
Fachanwalt für Vergaberecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-93
m.hahn@lenz-johlen.de

Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen – Wann sind Bauherren in der Pflicht?

In Bebauungsplänen besteht die Möglichkeit, aus städtebaulichen Gründen Gebiete festzusetzen, in denen Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) eingesetzt werden müssen. Inzwischen wurden vereinzelt auch bauordnungsrechtliche Verpflichtungen zur Errichtung von PV-Anlagen erlassen. Die landesrechtlichen Regelungen gelten einerseits für den Neubau und die Sanierung von Gebäuden und andererseits für Stellplätze. Neben Nordrhein-Westfalen haben beispielsweise Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und zuletzt Niedersachsen Regelungen zur PV-Anlagen-Pflicht auf Stellplätzen geschaffen.

In NRW regelt § 8 Abs. 2 BauO NRW die Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen oder solarthermischen Anlagen zur Wärmenutzung für den Neubau geeigneter offener Parkplätze. Auf Parkplätzen, welche einem Nicht-Wohngebäude dienen, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeugen ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine PV-Anlage zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 01.01.2022 eingeht. Die „offenen Parkplätze“ umfassen sowohl Stellplätze, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, als auch zu einer privaten Nutzung bestimmt sind. Maßgeblich ist, dass es sich um offene Parkplätze handelt, die sich oberirdisch und außerhalb von Parkhäusern befinden. Die Stellplatzflächen dürfen also nicht überbaut sein. Wichtig ist, dass die Verpflichtung erst ab 35 Stellplätzen greift und die Parkplätze müssen für die Solarnutzung geeignet sein.

Ausgenommen von der PV-Anlagen-Pflicht, sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind oder sofern die Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Erteilung von Ausnahmen aufgrund städtebaulicher Gründe durch die Bauaufsicht. Auf Antrag kann eine Befreiung von der PV-Anlagenpflicht erteilt werden, wenn die Erfüllung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist. Die Frage der Unverhältnismäßigkeit muss anhand der Mehrkosten ermittelt

werden. Hierbei sind auch etwaige Einnahmen aus dem Betrieb der Anlage zu berücksichtigen.

Im Gegensatz zu NRW hat Baden-Württemberg eine Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) erlassen. Diese regelt einen Mindestumfang der Modulflächen von 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche. Der in Niedersachsen neu eingeführte § 32a Abs. 3 NBauO greift erst bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge. In diesen Fällen ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. In Schleswig-Holstein greift die Verpflichtung ab mehr als 100 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

PRAXISHINWEIS

Die Bedeutung der klimagerechten Stadtentwicklung steigt stetig. Ein Element kann die Verpflichtung zum Bau von PV-Anlagen sein. Einige Bundesländer haben dies bereits aufgegriffen und eine Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen auf Stellplatzflächen geregelt. Hierdurch steigen allerdings auch die Baukosten. Je nach Bundesland kann daher geprüft werden, ab welcher Stellplatzanzahl die Verpflichtung greift. Zudem kann durch die Gestaltung der Stellplatzflächen Einfluss darauf genommen werden, ob diese zur Solarnutzung geeignet ist. Dies ist z.B. dann nicht der Fall, wenn eine hinreichende Besonnung nicht sichergestellt werden kann. Wird für ein Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt, sollte bereits auf dieser Ebene geprüft werden, inwieweit Einzelfalllösungen festgesetzt werden können.

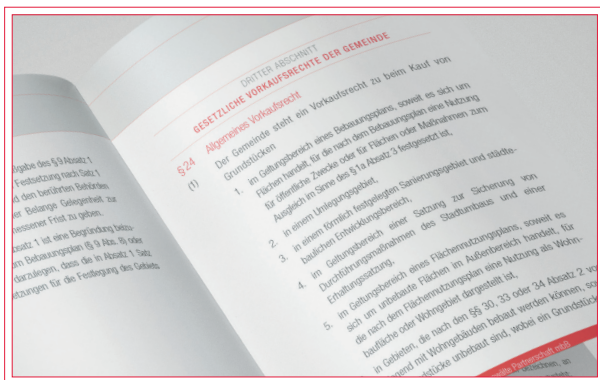


Béla Gehrken
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-84
b.gehrken@lenz-johlen.de



Entwicklungen zum gemeindlichen Vorkaufsrecht

Gemeindliche Vorkaufsrechte nach den §§ 24 ff. BauGB dienen primär der Sicherung der Bauleitplanung, werden aber darüber hinaus von den Kommunen ganz gezielt eingesetzt, um die gemeindliche Bodenpolitik zu steuern. Denn Grund und Boden ist – auch für Gemeinden – ein knappes und begrenztes Gut. Das bestätigt die in der Praxis deutlich wahrnehmbare steigende Zahl der Vorkaufsrechtsausübungen. Daneben zeigt sich aber auch, dass Gemeinden vorwiegend versuchen, mit der Vorkaufsrechtsausübung bzw. der schlichten Ankündigung Bauherren dahingehend zu bewegen, die Vorgaben von Baulandmodellen und gefördertem Wohnungsbau zu berücksichtigen und entsprechende Verpflichtungen in städtebauliche Verträge aufzunehmen.



Dabei wird von kommunaler Seite oftmals übersehen, dass die Vorkaufsrechtsausübung ein zweistufiges Verfahren ist. Allein die Entstehung des Vorkaufsrechts nach den §§ 24 und 25 BauGB (1. Stufe) rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts (2. Stufe) nicht. Denn die rechtmäßige Ausübung eines entstandenen Vorkaufsrechts setzt voraus, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt. Nicht zulässig ist die Ausübung des Vorkaufsrechts daher, wenn der Grundstückserwerb zum „Horten“ bzw. zur allgemeinen Bodenbevorratung erfolgt, wenn die gemeindlichen Planungen völlig unbestimmt und – auch zeitlich – offen sind oder wenn die Gemeinde lediglich ihren kommunalen Eigenanteil an Grundstücken im Gebiet vergrößern möchte. Weiter zu beachten

ist, dass das BauGB Ausschlussgründe vorsieht und Käufern eine Abwendungsbefugnis zubilligt. Das Vorkaufsrecht kann allerdings nur abgewendet werden, wenn (1.) die baurechtliche Verwendung des Grundstücks bestimmt bzw. bestimmbar ist, (2.) der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen und (3.) er sich vor Ablauf der dreimonatigen Entscheidungsfrist dazu verpflichtet.

PRAXISHINWEIS

Die Praxis zeigt, dass Gemeinden mittlerweile in zahlreichen Fällen versuchen, ihre Forderungen mit der Ankündigung von Vorkaufsrechtsausübungen durchzusetzen und die Vorkaufsrechte ansonsten tatsächlich ausüben. Das liegt auch daran, dass der Zeitraum für die Vorkaufsrechtsausübung zwingend auf drei Monate begrenzt ist und damit wenig Zeit für Verhandlungen bleibt. Damit Käufer und Bauherren ihre Verhandlungsposition nicht schwächen, sollte zeitnah geprüft werden, ob das Vorkaufsrecht entstanden ist, rechtmäßig ausgeübt und die Ausübung ggf. abgewendet werden kann. Sollte sich eine etwaige Vorkaufsrechtsausübung als rechtswidrig erweisen und eine Abwendung nicht möglich oder unerwünscht sein, sollte sorgfältig abgewogen werden, ob die Vorkaufsrechtsausübung in einem oftmals jahrelangen gerichtlichen Verfahren angefochten wird oder städtische Forderungen ggf. erfüllt werden, um zeitnah Baurecht zu schaffen.



Dr. Sebastian Wies, LL.B.
Rechtsanwalt
Telefon: 0221 - 97 30 02-25
s.wies@lenz-johlen.de

Spannungsfeld zwischen Revitalisierung und Urheberrecht

Insbesondere in innerstädtischen Bereichen wird immer wieder der Sanierung oder dem Umbau von Bestandsgebäuden der Vorzug vor einer vollständigen Neubebauung gegeben. In vielen Fällen ruft das dann den Architekten auf den Plan, der den Bestand ursprünglich geplant hat. Dieser hat aus gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen ein naheliegendes Interesse, dass nicht ohne ihn in das Bestandsgebäude eingegriffen wird. Dem steht häufig der Wunsch des Bauherrn gegenüber, die Umgestaltungen unabhängig von früheren Bindungen mit einem anderen Architekten durchzuführen. Hiergegen wird der Architekt geltend machen, der von ihm geplante Bestand sei urheberrechtlich geschützt und infolgedessen könnten Änderungen nur mit seiner Einbeziehung vorgenommen werden.

In rechtlicher Hinsicht kann dazu festgehalten werden, dass nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 UrhG u. a. „Werke der Baukunst“ urheberrechtlichen Schutz genießen können. Dieser Schutz wird aber nicht allen Bauwerken zuteil. Geschützt sind nur Werke, die eine „persönliche geistige Schöpfung“ darstellen (§ 2 Abs. 2 UrhG). Die rein technisch-funktionale Lösung einer baulichen Aufgabe, die keine besonderen schöpferischen Gestaltungsmerkmale aufweist, unterfällt nicht dem Urheberschutz. Damit fallen Architektenplanungen aus dem Schutzbereich des Urheberrechtsgesetzes heraus, wenn sich dort nicht eine besonders schützenswerte Leistung des Urhebers offenbart. Selbst wenn jedoch urheberrechtlicher Schutz zu Gunsten des Architekten bestehen sollte, besagt dies nicht, dass dieser zu beauftragen oder sonst wie einzubeziehen wäre. Dem ggf. bestehenden urheberrechtlichen Schutz stehen die Interessen des Eigentümers gegenüber, mit seinem Eigentum frei verfahren zu dürfen. Die Rechtsprechung löst den Konflikt im Wege einer Interessenabwägung. Dem Erhaltungsinteresse des Urhebers werden die Interessen des Eigentümers gegenübergestellt. Kann dieser objektiv gewichtige Gründe für die beabsichtigten baulichen Maßnahmen geltend machen, werden sich seine Interessen im Regelfall gegenüber den urheberrechtlichen Belangen des

Architekten durchsetzen. Sachlich nachvollziehbare und berechtigte Gründe für eine Umgestaltung werden grundsätzlich von der Rechtsprechung höher bewertet als das Interesse des Architekten daran, dass sein Werk unverändert bleibt.



PRAXISHINWEIS

Ein Eigentümer, der sich mit der Revitalisierung eines Bestandsobjektes befasst, sollte zur Vermeidung urheberrechtlicher Konflikte rechtzeitig aufbereiten, welche Sachgründe für die angestrebten baulichen Veränderungen maßgeblich sind. In Betracht kommen hier insbesondere geänderte technische oder nutzungsbedingte Anforderungen. Rein gestalterisch motivierte Änderungswünsche dürften sich indessen nicht gegenüber urheberrechtlichen Belangen des Architekten durchsetzen.



Thomas Elsner
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 Telefon: 0221 - 97 30 02-65
 t.elsner@lenz-johlen.de



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV †}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVA}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVA}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)^{PVL}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Parthe^{PV}
Martin Hahn^{PG}
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. Eur.^{PVE}
Nick Kockler^{PV}
Béla Gehrken^{PVD}

Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Nima Rast^V
Dr. Elmar Loer, EMBA^{XG}
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi
Thorsten Scheuren, LL.M.
Mats Hagemann
Stephan Helbig, LL.M.
Dr. Benedikt Plesker
Dr. Viviane McCreedy, LL.B.
Dr. Sebastian Wies, LL.B.
Falk Romberg
Malte Reichel
Maya Soethout
Dr. Jan-Moritz Schanze
Nils Höfer
Steffen Ralle^B
Anja Löwenberg

Gustav - Heinemann - Ufer 88 • 50968 Köln
Postfach 510940 • 50945 Köln
Telefon: +49 221 97 30 02-0
Telefax: +49 221 97 30 02-22



www.lenz-johlen.de

P Partner i. S. d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
G Fachanwalt für Vergaberecht
A Anwalt/Mediator DAA/FU Hagen
L Master of Laws (McGill University, Montreal, Kanada)
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
E Master of European Studies
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
X Executive Master of Business Administration

