Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Newsletter SPEZIAL *Expo Real 2024*

Novelle BauGB | UVP-Pflicht | Gebäudetyp-E-Gesetz

Novelle des Baugesetzbuches auf der Zielgeraden	Seite 2
Erleichterte Befreiung beim Wohnungsbau	Seite 3
UVP-Pflicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens	Seite 4
Starkregen- und Hochwasserereignisse im Bebauungsplanverfahren	Seite 6
Änderungen des Bauvertragsrechts durch den Referentenentwurf zum „Gebäudetyp-E-Gesetz“	Seite 7
Gemeindenachbarklagen gegen Einzelhandelsvorhaben	Seite 8
Das Architektenurheberrecht bei der Sanierung und Modernisierung von Bestandsbauten	Seite 10

expo real
7.-9. Oktober 2024
Messe München
Stand B2.241

September 2024

Novelle des Baugesetzbuches auf der Zielgeraden

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat den Referentenentwurf für das Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (Stand 03.09.2024) vorgelegt. Es handelt sich um den umfangreichsten Eingriff des Gesetzgebers seit Inkrafttreten des Baugesetzbuches im Jahr 1986. Ziel der anstehenden Novelle des Baugesetzbuches ist es, die mit dem Baulandmodernisierungsgesetz des Jahres 2021 eingeführten Instrumente weiterzuentwickeln. Es sollen u.a. zusätzliche Flexibilisierungen für den Wohnungsbau eingeführt werden, und zwar sowohl für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen als auch im unbeplanten Innenbereich. Das Gesetzgebungsverfahren soll möglichst noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Innenentwicklung

Künftig soll in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten leichter verdichtet gebaut werden können. Dies betrifft sowohl die intensivere Ausnutzung bebauter Grundstücke aber auch z.B. die Möglichkeit des Bauens in zweiter Reihe. Dies soll für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch weitgehende Abweichungsregeln für Gebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes aber auch im planungsrechtlichen Innenbereich und in Grenzen sogar für an bebaute Flächen angrenzende Außenbereichsgrundstücke gelten.

Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte

Die Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft soll einem Kaufvertrag gleichgestellt werden. Dadurch wird das spätere Unterlaufen kommunaler Vorkaufsrechte durch die Nutzung sogenannter „share deals“ erschwert. Außerdem sollen die kommunalen Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch zukünftig auch dann ausgeübt werden können, wenn ein in Eigentumswohnungen geteiltes Gebäude als Ganzes veräußert wird.

Umwandlungsschutz

Das Instrument des Umwandlungsschutzes nach § 250 BauGB wird bis Ende 2027 verlängert. Damit können die Länder in besonders ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen einführen.

Fristen für die Bauleitplanung

Die Aufstellung von Bebauungsplänen dauert häufig mehrere Jahre. Künftig sollen die Gemeinden Pläne im Regelfall innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Beteiligungsverfahren veröffentlichen.

Stärkung der Klimaanpassung

Die Kommunen sollen in Zukunft im Zuge der Erteilung des Baurechts z. B. die Schaffung von dezentralen Versickerungsanlagen auf einem Grundstück anordnen können oder auch die Anlage eines Gründaches. Insbesondere soll eine solche Möglichkeit auch für den sog. unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) geschaffen werden, in dem sich ein Großteil des Bauens abspielt.

© 2024 · Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Dort kommt es bisher allein darauf an, dass sich das neue Gebäude in die umgebende Bebauung einfügt. Klimaanforderungen sollen im Anwendungsbereich des § 34 BauGB zukünftig auch durch Satzung geregelt werden können. Flächen sollen zudem künftig leichter multifunktional genutzt werden (z. B. ein Sportplatz zugleich als Retentionsfläche).

Der Entwurf enthält noch weitere für die Praxis bedeutsame Änderungen. Er ist sehr ambitioniert. Es dürfte sich um den wesentlichsten Eingriff des Gesetzgebers in das Baugesetzbuch seit seinem erstmaligen Inkrafttreten handeln. Ob der Entwurf tatsächlich in seiner jetzigen Fassung vollständig umgesetzt wird, bleibt abzuwarten.

Änderungen der BauNVO

Besonders praxisbedeutsam sind hier die geplante erleichterte Zulassung für Lebensmittelmärkte mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche, die Einführung eines sog. Versiegelungsfaktors und die erstmalige gesetzliche Definition des Begriffs der Verkaufsfläche.

FAZIT

Die geplanten Änderungen werden neue Möglichkeiten eröffnen. Ob alle Änderungsvorschläge das Gesetzgebungsverfahren überstehen, bleibt abzuwarten. Auf den Rechtsanwender wartet interessante neue Arbeit.

Dr. Michael Oerder
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221/973002-73
m.oerder@lenz-johlen.de

Erleichterte Befreiung beim Wohnungsbau

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 wurde durch die Einführung des § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus eine erleichterte Möglichkeit zur Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes geschaffen. Nun soll diese Befreiungsmöglichkeit gestärkt werden.

Nach derzeitiger Rechtslage kann gemäß § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB *„in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt […] mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“*

Eine Erleichterung gegenüber der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB liegt in solchen Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor allem darin, dass es nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht darauf ankommt, ob durch die Befreiung die Grundzüge der Planung berührt werden. Eine große Herausforderung stellt in der Praxis dabei regelmäßig jedoch das Vorliegen eines Einzelfalls dar. Denn nach dem Willen des Gesetzgebers darf eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB nur erteilt werden, wenn es sich um einen atypischen Sachverhalt handelt. Ein solcher ist auch nach aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verneinen, wenn die Gründe, die für eine Befreiung streiten, für jedes oder nahezu für jedes Grundstück im Planbereich gegeben wären oder sich eine vergleichbare Befreiungslage innerhalb des Plangebiets in einer erheblichen Zahl gleichgelagerter Fälle einstellen könnte (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.04.2024 – 4 C 2.23, ZfBR 2024, 429).

An dieser Stelle knüpft der Reformgedanke des geplanten „Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“ an. Künftig sollen insbesondere Aufstockungen und Erweiterungen von Wohngebäuden nicht mehr nur in Einzelfällen, sondern auch quartiersweise und sogar stadtweit möglich sein, ohne dass ein zugrundeliegender Bebauungsplan geändert werden müsste. Zudem soll

die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht mehr nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärken, sondern überall gelten. Dies teilte das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in einer Pressemitteilung vom 04.09.2024 mit. Das Gesetzgebungsverfahren soll im Bundestag bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

PRAXISTIPP

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans stehen einem Bauvorhaben oftmals entgegen. Befreiungen nach § 31 BauGB sind daher insbesondere im Wohnungsbau von großer praktischer Bedeutung, um die erreichbare Wohnfläche zu maximieren. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird der Gesetzgeber die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus erneut erleichtern. Über diese und zahlreiche weitere Änderungen des Baugesetzbuches halten wir Sie selbstverständlich auf dem Laufenden.

Dr. Rainer Voß
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Köln: 0221/973002-80
Berlin: 030/7543758-80
r.voss@lenz-johlen.de

Dr. Thomas Schäffer
Rechtsanwalt
Telefon: 0221/973002-80
t.schaeffer@lenz-johlen.de

UVP-Pflicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

Bei der Schaffung von Baurecht für Handelsbetriebe, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, sowie für Städtebauprojekte mittels Aufstellung eines Bebauungsplans ist allgemein bekannt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung nach Maßgabe des Baugesetzbuches durchgeführt wird, soweit nicht ausnahmsweise die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahrens nach den §§ 13, 13a BauGB erfüllt sind, sodass auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann.

Korrespondierend mit den Anforderungen des Baugesetzbuches ordnet das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) an, dass eine dort vorgesehene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einschließlich der Vorprüfung im Bebauungsplanaufstellungsverfahren als Umweltprüfung durchgeführt wird.

In der Planungspraxis wurde deshalb üblicherweise im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, wobei im nachgelagerten Genehmigungsverfahren in der Regel keine weiteren Umweltprüfungen mehr angestoßen worden sind. Diese Vorgehensweise wurde von einigen Gerichten in der jüngeren Vergangenheit beanstandet, was zu der Aufhebung von Baugenehmigungen geführt hat.

Denn nach Maßgabe des Unionsrechtes, auf dem das UVPG beruht, sowie den Regelungen des UVPG selbst liegt der Umweltverträglichkeitsprüfung eine Systematik zugrunde, die vorsieht, dass die Umweltauswirkungen eines Vorhabens abschichtend auf allen Ebenen der Vorhabenzulassung zu prüfen sind. Das bedeutet, dass Umweltauswirkungen sowohl auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens als auch auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sind.

© 2024 · Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – wie oftmals üblich – keine UVP/Vorprüfung durchgeführt, obwohl dies nach den Regelungen des UVPG erforderlich ist, so erhöht sich das Klagerisiko signifikant. Sowohl Umweltvereinigungen als auch Privatpersonen können auf der Grundlage des Umweltrechtsbehelfsgesetzes allein aufgrund des Fehlens einer erforderlichen UVP/Vorprüfung erreichen, dass eine Baugenehmigung aufgehoben, jedenfalls aber außer Vollzug gesetzt wird. Besondere Beachtung ist in diesem Zusammenhang einem jüngst veröffentlichten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 24.04.2024 – 4 CN 2.23) zu schenken.

Das Bundesverwaltungsgericht hat bestätigt, dass im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens – über die bereits im Bebauungsplanverfahren insbesondere standortbezogen geprüften Umweltauswirkungen hinaus – weitere Umweltauswirkungen zu untersuchen sind. Insoweit hat eine zweistufige Prüfung sowohl auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens als auch auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

PRAXISHINWEIS

Soll auf der Grundlage eines aufgestellten bzw. geänderten Bebauungsplans ein großflächiger Handelsbetrieb bzw. ein Städtebauprojekt genehmigt werden, so ist sorgfältig zu prüfen, ob im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine UVP/Vorprüfung durchzuführen ist. Soweit Zweifel bestehen, sollte rein vorsorglich eine UVP/Vorprüfung durchgeführt werden. Denn andernfalls besteht das Risiko, dass allein aufgrund der fehlenden UVP/Vorprüfung die Baugenehmigung in einem gerichtlichen Verfahren aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt wird.

Die Vorgehensweise zur Durchführung der UVP/Vorprüfung sollte rechtzeitig mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden, um keinen Zeitverlust zu erleiden. Denn verfahrensrechtlich sind ggf. die Öffentlichkeit zu beteiligen und die Ergebnisse der Umweltprüfungen bekannt zu machen.

Dr. Thomas Lüttgau
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Köln: 0221/973002-25
Berlin: 030/7543758-25
t.luettgau@lenz-johlen.de

Dr. Sebastian Wies
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221/973002-25
s.wies@lenz-johlen.de

Starkregen- und Hochwasserereignisse im Bebauungsplanverfahren

Große Herausforderungen stellen sich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen infolge von Starkregen- und Hochwasserereignissen. Ein sachgerechter Umgang mit diesen Themen erfordert eine klare Aufbereitung der tatsächlichen Gegebenheiten. Abzugrenzen sind das Niederschlagswasser, wild abfließendes Wasser und Hochwasser. Niederschlagswasser ist das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (§ 54 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WHG). Dieses ist als Abwasser anzusehen und unterfällt den Regelungen der §§ 54 bis 61 WHG über die Abwasserbeseitigung. Anforderungen an wild abfließendes Wasser enthält § 37 WHG. § 37 WHG verleiht keine öffentlich-rechtliche Abwehrposition, sondern enthält privates Nachbarrecht. Sowohl Niederschlagswasser als auch wild abfließendes Wasser können von dem Begriff des Hochwassers iSd § 72 WHG erfasst sein.

Bei Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Zur Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den Eigentumsschutz hat der Plangeber Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen. Die Belange der Hochwasservorsorge gehören zu den Belangen, die regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB). Planbedingte Missstände (wie z.B. die Gefahr von Kellerüberflutungen), die den Grad der Eigentumsverletzung erreichen, setzen der Planung äußerste, im Wege der Abwägung nicht überwindbare Grenzen. In einem solchen Fall hat der Plangeber Vorkehrungen zu treffen, durch die sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen auf ein zulässiges Maß zurückgeführt werden.

Als Erkenntnisquelle für das Bauleitplanverfahren können Starkregengefahrenkarten herangezogen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie arbeitet an einer bundesweiten Kartierung. Eine Kartierung für Nordrhein-Westfalen steht seit Oktober 2021 im Geoportal des Bundes und der Länder bereit. Weitere Erkenntnisquelle für Nordrhein-Westfalen ist der seit November 2022 freigeschaltete Klima-Atlas NRW. Einige Städte und Gemeinden haben eigene Starkregengefahrenkarten erstellt.

Für festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sowie für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten greifen überdies die Spezialvorschriften der §§ 76 ff. WHG.

PRAXISTIPP

Die Anforderungen an den Umgang mit Starkregen- und Hochwasserereignissen im Bebauungsplanverfahren sind vielschichtig. Ein sachgerechter Umgang mit diesen Themen erfordert eine klare Aufbereitung in tatsächlicher, rechtlicher und fachgutachterlicher Sicht.

Dr. Inga Schwertner
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Köln: 0221/973002-18
Berlin: 030/7543758-18
i.schwertner@lenz-johlen.de

© 2024 · Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Änderungen des Bauvertragsrechts durch den Referentenentwurf zum „Gebäudetyp-E-Gesetz“ – Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik bei Gebäudebauverträgen zwischen Unternehmern

Der Wohnungsneubau in Deutschland gilt in Teilen als zu kompliziert, teuer und langsam.

Unter dem Schlagwort des sog. „Gebäudetyp E“ sieht sich deshalb längst die Forderung beschrieben, Planen und Bauen einfacher, günstiger und schneller zu ermöglichen. Entgegen dem ersten Eindruck steht dieses Schlagwort dabei nicht etwa für einen bestimmten, speziell zu errichtenden Gebäudetypus, sondern verkörpert vielmehr das Ansinnen nach flexiblerem Planen und Bauen an sich.

Mit dem Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus bzw. dem sog. „Gebäudetyp-E-Gesetz“ hat das Bundesministerium der Justiz jüngst einen Referentenentwurf vorgelegt, der zu dem vorstehend beschriebenen Ansinnen durch Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches beitragen will.

Bei Werk-/Bauverträgen hat der (Werk-)Unternehmer dem (Werk-)Besteller das Werk frei von Sachmängeln zu verschaffen, § 633 Abs. 1 BGB. Dies setzt grundsätzlich auch die Einhaltung der sogenannten anerkannten Regeln der Technik voraus. Darunter lassen sich (verkürzt formuliert) solche Regeln fassen, die von einer Großzahl kompetenter Fachleute als technisch richtig und in der Praxis bewährt und deshalb als verlässliche Grundlage für das Planen und Bauen gelten.

Der Referentenentwurf geht davon aus, dass sich eine Vielzahl anerkannter Regeln der Technik bereits nicht auf sicherheitsrelevante Aspekte beziehen und für ein „gutes“ Wohnen nicht zwingend notwendig sind. Auch stünden anerkannte Regel der Technik innovativen Bauweisen bzw. dem Einsatz neuer Methoden und Verfahren im Wege. Zwar entspricht es bereits der ständigen Rechtsprechung, dass (Werk-)Besteller und (Werk-)Unternehmer Beschaffenheitsvereinbarungen treffen können, mit denen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik „nach unten“ abgewichen werden kann. Dafür müssen aber bestimmte Hinweis- und Aufklärungspflichten erfüllt werden.

Vor diesem Hintergrund verfolgt der Referentenentwurf das Ziel, speziell bei *„Gebäudebauverträge[n] zwischen fachkundigen Unternehmern“* rechtssicher Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik zu ermöglichen, Architekten- und Ingenieurverträge sowie Bauträgerverträge miteingeschlossen. Den Begriff der Fachkunde sieht der Referentenentwurf hierbei *„dadurch geprägt, dass aufgrund einer technischen Ausbildung entsprechende Kenntnisse über die im Baugewerbe einschlägigen anerkannten Regeln der Technik vorhanden sind. Er ist so zu verstehen, dass ein Unternehmer der Immobilienbranche entweder selbst über diese Kenntnisse verfügt oder in seine interne Organisation Mitarbeiter eingebunden hat, die diese Kenntnisse aufweisen.“*

Konkret sieht der Referentenentwurf vor, dass § 650a BGB (Bauvertrag) in einem neuen Absatz 3 mit einer gesetzlichen Vermutung versehen wird, welche bautechnischen Normungen anerkannte Regeln der Technik bilden und welche nicht. Überdies ist ein neues Kapitel 4 mit einem neuen § 650o BGB vorgesehen, der den Vertragstyp „Gebäudebauverträge zwischen

fachkundigen Unternehmern“ regelt bzw. u. a. bestimmt, wann und unter welchen Voraussetzungen ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik im Falle einer Beschaffenheitsvereinbarung oder aber beim Fehlen einer solchen mangelbegründend wirkt oder nicht.

Verbraucher und nicht fachkundige Unternehmer nimmt der Referentenentwurf bewusst aus, da diese „aufgrund ihres fehlenden Branchenwissens“ weiterhin für besonders schutzwürdig erachtet werden. Allerdings sollen auch diese entsprechende Gebäudebauverträge schließen können bzw. von den anerkannten Regeln der Technik abweichen können. Dies allerdings unter den strengen Voraussetzungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung, d. h. grundsätzlich nur nach hinreichendem vorherigem Hinweis und Aufklärung über die Risiken und Konsequenzen der Abweichung.

PRAXISTIPP

Die Möglichkeit der Vertragsparteien, von allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichende Beschaffenheitsvereinbarungen zu treffen, ist kein Novum. An eine wirksame Beschaffenheitsvereinbarung „nach unten“ stellt die Rechtsprechung allerdings hohe Anforderungen. Dabei kommt es auch auf die Fach(un)kundigkeit der Vertragsparteien an bzw. ob sich diese „auf Augenhöhe“ begegnen. Maßgeblich ist mithin eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalles.

Steffen Ralle
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Telefon: 0221/973002-98
s.ralle@lenz-johlen.de

Gemeindenachbarklagen gegen Einzelhandelsvorhaben

Nachbarschaftsstreit gibt es nicht nur am sprichwörtlichen Gartenzaun, sondern auch zwischen Gemeinden. Ein beliebter Streitgegenstand sind hierbei Einzelhandelsgroßvorhaben in benachbarten Kommunen, die der klagenden Gemeinde ein Dorn im Auge sind, fürchtet sie doch einen Kaufkraftabfluss in die Nachbarschaft und eine damit einhergehende Schädigung ihrer Versorgungsstrukturen.

Regelmäßiger Punkt in den gerichtlichen Auseinandersetzungen war dabei in der Vergangenheit die Frage, ob aus § 11 Abs. 3 BauNVO – der (vereinfacht gesagt) die Kern- und Sondergebietspflicht von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nicht nur unwesentlichen Auswirkungen anordnet – auch ein Abwehrrecht der Nachbarkommune gegen die Baugenehmigung für solche Vorhaben folgen kann.

Diesen Streit hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 24.04.2024 (4 C 1.23) entschieden. Soweit hier bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen zu beachten seien, gebe die Vorschrift dies der Standortgemeinde auf und sei nicht drittschützend, denn die Nachbargemeinde werde hierdurch lediglich reflexhaft begünstigt.

Klar stellt das Gericht nunmehr auch seine frühere Rechtsprechung, nach der das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB der Nachbargemeinde einen Abwehranspruch geben sollte, wenn die Standortgemeinde einem Vorhaben unter Missachtung dieser Vorschrift einen Zulassungsanspruch vermittelt habe. Diese Rechtsprechung sei sowohl für den beplanten als auch den unbeplanten Innenbereich überholt, hält das Bundesverwaltungsgericht nunmehr fest.

© 2024 · Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Im unbeplanten Innenbereich seien die Abwehrrechte der Nachbargemeinde abschließend durch die Vorschrift des § 34 Abs. 3 BauGB geregelt, nach der von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Lebe in beplanten Bereichen wegen der Unwirksamkeit des ein Einzelhandelsvorhaben zulassenden Bebauungsplanes ein darunter liegender früherer Bebauungsplan wieder auf, so folge auch hier ein Abwehranspruch der Nachbargemeinde nicht aus § 2 Abs. 2 BauGB. Einschlägig sei in diesen Fällen für das Abwehrrecht die kommunale Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG. Deren Inhalt bestimme sich dann am Maßstab des § 34 Abs. 3 BauGB.

PRAXISTIPP

Nach dieser Entscheidung ist geklärt, dass sich der Schutz der Nachbargemeinde gegen die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben nicht nur im unbeplanten Innenbereich der Standortgemeinde nach § 34 Abs. 3 BauGB richtet. Vielmehr ist § 34 Abs. 3 BauGB auch dann maßstabsbildend für das Abwehrrecht der Nachbargemeinde, wenn sich der das Einzelhandelsgroßvorhaben zulassende Bebauungsplan als unwirksam erweist und sich die Zulässigkeit nach einem darunterliegenden früheren Bebauungsplan richtet, der wieder auflebt. Auch in diesen Fällen bildet § 34 Abs. 3 BauGB im Zusammenspiel mit Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG den entscheidenden Maßstab für die Abwehrrechte der Nachbargemeinde. Auf § 2 Abs. 2 BauGB oder § 11 Abs. 3 BauNVO kann die Nachbargemeinde ihre Klage in dieser Konstellation nicht stützen. Soll das Klagerisiko minimiert werden, ist in der Praxis darauf zu achten, mögliche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden in den Blick zu nehmen.

Dr. Gerrit Krupp
Rechtsanwalt
Telefon: 0221/973002-25
g.krupp@lenz-johlen.de

Das Architektenurheberrecht bei der Sanierung und Modernisierung von Bestandsbauten

Die energetische Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden ist nach dem Inkrafttreten des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der aktuellen Diskussion zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit in aller Munde. Wenn Eigentümer bauliche Maßnahmen wie das Aufbringen einer neuen Wärmedämmung, den Austausch alter Fenster oder die Installation einer Solaranlage planen und damit Eingriffe in die Bausubstanz und deren Erscheinungsbild verbunden sind, meldet sich häufig der Architekt zu Wort, der das Gebäude seinerzeit geplant hat. Dieser beruft sich auf sein Urheberrecht und versucht, Umgestaltungen des Bauwerks ohne seine Einbeziehung zu verhindern. Das jedoch nicht immer mit Erfolg, denn die Interessen des Eigentümers an der baulichen Veränderung werden sich vielfach gegenüber den urheberrechtlichen Interessen des Architekten durchsetzen.

Ob und inwiefern einem Architekten urheberrechtliche Ansprüche zustehen, lässt sich stets nur im Einzelfall anhand einer dreistufigen Prüfung feststellen: Zunächst muss es sich bei dem Gebäude oder einzelnen baulichen Elementen um ein „Werk der Baukunst“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 4 Urheberrechtsgesetz (UrhG) handeln. Dazu muss sich in dem Bauwerk eine persönliche geistige Schöpfung des Architekten offenbaren. Die rein technisch-funktionale Umsetzung einer baulichen Aufgabe genügt nicht. Liegt ein urheberrechtlich geschütztes Bauwerk vor, ist auf zweiter Stufe zu prüfen, ob die beabsichtigte Baumaßnahme das Werk beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung kann nicht nur ein faktischer Eingriff in die Bausubstanz sein, sondern auch eine Entstellung des Werkes durch eine geänderte räumliche Anordnung oder dessen Verdeckung. Der Konflikt zwischen dem Interesse des Architekten an dem Erhalt seines Werkes und dem Interesse des Eigentümers an der baulichen Veränderung ist schließlich im Wege einer Interessenabwägung zu lösen. Dabei werden die Interessen des Eigentümers in der Regel überwiegen, wenn dieser objektiv gewichtige Gründe für die bauliche Umgestaltung anführen kann. Sachlich nachvollziehbare und berechtigte Gründe werden von der Rechtsprechung grundsätzlich höher bewertet als das Interesse des Architekten am Erhalt seines Werkes. Beispielhaft ist eine Entscheidung des OLG Düsseldorf (Urt. v. 8.9.2015, Az. 20 U 75/14) zur Modernisierung einer Fassade zu nennen. Der Architekt musste die bauliche Veränderung wegen aufgetretener Undichtigkeiten und zur Verbesserung der Wärmedämmung hinnehmen. Das Gericht betont dabei, dass insbesondere die Wärmedämmung ein vom Gesetzgeber gewünschtes und teils vorgeschriebenes Vorhaben ist.

PRAXISHINWEIS

Bei objektiv notwendigen Sanierungsarbeiten und Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und zur Umsetzung gesetzlicher Vorgaben werden sich die Interessen des Eigentümers in der Regel gegenüber den urheberrechtlichen Interessen des Architekten durchsetzen. Entscheidend sind stets die Umstände des Einzelfalls und das Vorliegen objektiv berechtigter und sachlicher Gründe.

© 2024 · Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Thomas Elsner
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Telefon: 0221/973002-65
t.elsner@lenz-johlen.de

Anja Löwenberg
Rechtsanwältin
Telefon: 0221/973002-65
a.loewenberg@lenz-johlen.de

Weitere Newsletter finden Sie auf unserer Website.

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

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]
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[C]
Markus Nettekoven[C]
Nima Rast[PV]

Dr. Elmar Loer, EMBA[PXG]
Dr. Jan D. Sommer[CV]
Dr. Mahdad Mir Djawadi[PV]
Thorsten Scheuren, LL.M.[P]
Mats Hagemann[V]
Dr. Benedikt Plesker
Dr. Viviane McCready, LL.B.
Dr. Sebastian Wies, LL.B.[V]
Falk Romberg
Maya Soethout
Steffen Ralle[B]
Anja Löwenberg
Christina Hamacher, B.A.
Aline Sent[W]
Sebastian Pesch
Janos Knittler
Dr. Thomas Schäffer
Anna Timm
Ferdinand Roeben
Jascha Pelka

P Partner i. S. d. PartGG
C Counsel
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
G Fachanwalt für Vergaberecht
A AnwaltMediator 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
W Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Standort Köln
Gustav-Heinemann-Ufer 88 50968 Köln
Postfach 510940 50945 Köln

Standort Berlin
Uhlandstraße 85 10717 Berlin

Telefon: +49 221 97 30 02-0
Telefax: +49 221 97 30 02-22

www.lenz-johlen.de

Bildnachweis: adobe foto stock: Seite 2, 5, 6, 7, 9, 10

© 2024· Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB