

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Was der Bauherr ablehnen kann

Es ist üblich, dass Architekten mit Objekten, die sie planerisch gestaltet haben, Referenzunterlagen schaffen, um andere Interessenten von deren Gestaltungsqualität zu überzeugen. Zur Absicherung wird seit Jahrzehnten eine Klausel in Architektenverträgen verwendet: Demnach ist der auftragnehmende Architekt auch nach Vertragsende berechtigt, das Bauwerk oder die Anlage in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahme zu fertigen.

Bauherren, die ein nachhaltiges Interesse an der Wahrung ihrer Privatsphäre haben, werden derartige Klauseln nicht unterzeichnen. Die gängige Praxis ist jedoch, dass in vorformulierten Architektenverträgen diese Bestimmung ohne Weiteres Grundlage des Vertrages ist. Im Rahmen einer Erweiterung eines Wohnhauses und dessen Umbau wollte ein Architekt nun nach Fertigstellung das Projekt betreten, um es zu fotografieren. Auf Gegenliebe stieß dies aber nicht. Trotz der im Architektenvertrag verwendeten Betretungsklausel versagte der Bauherr die erbetene Erlaubnis, das Haus zum Fotografieren zu betreten.

Der Architekt wählte sich im Recht. Er berief sich auf die Betretungsklausel im Architektenvertrag, forderte sein Recht beim zuständigen Amtsgericht ein und bekam recht. Doch dies akzeptierte der Bauherr nicht. Im Rechtsmittelverfahren siegte er, und dem Architekten wurde das Betretungsrecht versagt.

Der Architekt wollte das wiederum nicht hinnehmen. Er wandte sich an die Karlsruher Richter des Bundesgerichtshofs (BGH): Diese gaben dem Bauherrn mit ihrem Urteil vom 29. April 2021 recht (Az.: I ZR 193/20). Denn die Klausel zum Betreten und Fotografieren des Objekts stelle eine unangemessene Benachteiligung des Bauherrn dar und folge nicht den Geboten von Treu und Glauben, so die Richter.

Das kann die Unverletzlichkeit der Wohnung beeinträchtigen

Die Richter rügten, dass die Klausel dem Planer ermögliche, ein mehrmaliges weder zeitlich beschränktes noch auf die Durchsetzung von Urheberrechten begrenztes Betretungsrecht durchzusetzen. Hingegen würden die Interessen des Bauherrn nur insoweit berücksichtigt, als dass das Betretungsrecht „in Abstimmung“ mit diesem ausgeübt werden müsse. Damit würden berechnete Interessen des Bauherrn nicht einmal berücksichtigt werden, wenn sie in einem vorzunehmenden Abwägungsprozess diejenigen des Architekten deutlich überlagern würden. Da der Schutz der Unverletzlichkeit der Wohnung und des allgemeinen Persönlichkeitsrechtes, die das Grundgesetz schützt, auf Bauherrenseite beeinträchtigt werden können, sei dies mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht vereinbar.

Der Bundesgerichtshof hat eine Klausel in Architektenverträgen zum Betretungsrecht gekippt. Architekten gelangen dadurch schwieriger an Fotos des fertigen Bauwerks und damit auch an Referenzunterlagen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

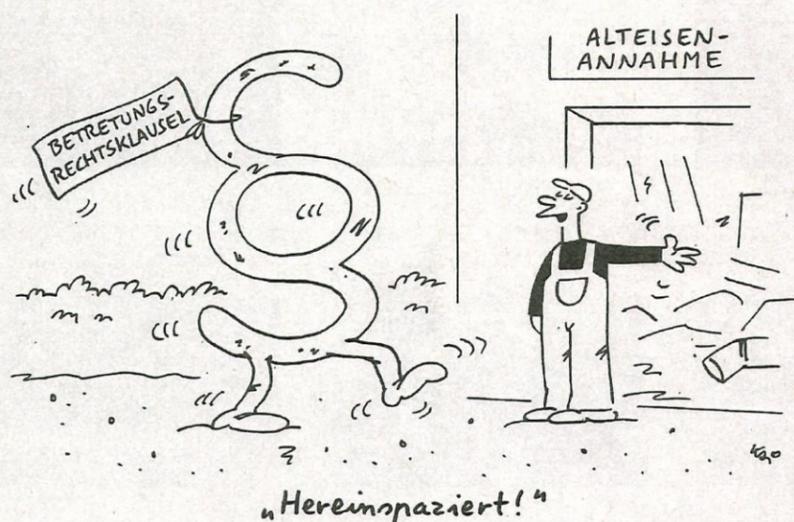


Illustration Kai Felmy

Ebenso hoben die Karlsruher Richter im vorzunehmenden Abwägungsprozess die Interessen des Planers hervor. Diese finden unter anderem ihre Grundlage in den grundsätzlichen Überlegungen des Urheberrechts. So es sich um eine urheberrechtsschutzfähige Leistung des Planers handelt, wird in einer Vielzahl von Architekten-Formularverträgen ebenso deklariert, dass das gesetzliche Urheberrecht von den vertraglichen Bestimmungen unberührt bleibe. Beim konkreten Befassen mit dem Urheberrecht ergibt sich, dass dann ein Zugangsrecht des Urhebers zum Objekt besteht, wenn die berechtigten Interessen des Besitzers des Originals oder eines Vervielfältigungsstückes des Werkes nicht entgegenstehen. Folglich muss eine Interessenabwägung beider Parteien von Bauherr und Architekt vorgenommen werden. Jedoch hat dieser Abwägungsprozess erst dann stattzufinden, wenn die Frage beantwortet wird, ob das Werk überhaupt ein urheberrechtlich geschütztes Werk ist.

Werke der Baukunst fallen zweifelsfrei unter den Schutz des Urhebergesetzes. Schutzfähig sind jedoch nur Werkschöpfungen, die eine Ausdrucksform gefunden haben, die durch die menschlichen Sinne unmittelbar oder mittelbar unter Zuhilfenahme technischer Einrichtungen wahrgenommen werden können, wie mehrfach in Karlsruhe entschieden wur-

de (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 9. Mai 1985 – I ZR 52/83). Darüber hinaus muss jedoch die vom Architekten erfolgte geistige Schöpfung aus der Masse des alltäglichen Bauschaffens herausragen, um urheberrechtlich zu sein. Es darf an dieser Stelle hervorgehoben werden, dass bei Weitem nicht jede Architektenplanung und deren Realisierung diese Voraussetzung erfüllt. Eher ist das Gegenteil der Fall: Nur ein geringfügiger Anteil des gesamten Architektenschaffens erfüllt diese Voraussetzungen.

Ohne Urheberrechtsschutz besitzt der Planer schlechte Karten

Hat das Werk des Architekten keine Gestaltungshöhe, die urheberrechtlich geschützt ist, mag zugunsten des Architekten wenig ausschlagen. Dann vermag sich ohnehin aus den urheberrechtlichen Grundüberlegungen nichts zugunsten der Planer ergeben, um im Zuge des notwendigen Abwägungsprozesses mit den Bauherren und den Interessen des Architekten diese zu stützen.

Die Karlsruher Richter haben sich sehr sorgfältig auch mit dem unionsrechtlichen Begriff des urheberrechtlich geschützten Werkes befasst – also mit Blick auf den europarechtlichen Abgleich. Zutreffend haben sie hervorgehoben, dass für die Einstufung eines Objekts als Werk gewährleistet sein

muss, dass es sich hierbei um ein Original in dem Sinne handelt, dass es eine eigene geistige Schöpfung des Urhebers darstellt. Das kann erst dann bejaht werden, wenn der zu bewertende Gegenstand die Persönlichkeit seines Urhebers widerspiegelt, indem selbiger eine freie kreative Entscheidung ausdrückt. Zudem muss das Werk eine erforderliche Originalität aufweisen, die in ihrer Schöpfung zum Ausdruck gebracht wird.

Wie kann der Architekt aber nun sicher gehen, sein durchaus nachvollziehbares Interesse durchzusetzen, nach dem Bauvorhaben von selbigem Fotografien anzufertigen? Und wie kann er die Aufnahmen auch gegebenenfalls als Referenzen verwenden? Eine in Formularverträgen verwendete Klausel für ein Betretungsrecht dürfte kaum einer rechtlichen Prüfung standhalten, da umfassend zwischen den Interessen des Bauherrn und des Architekten abgewogen werden muss. Bei der unendlichen Vielzahl von Einzelfallbewertungen dürfte dies mit einer quasi pauschalisierten Interessenabwägungsklausel nicht zu erreichen sein.

Kritisch bleibt auch, Architekten zu empfehlen, vor Ingebrauchnahme durch den Bauherrn jedenfalls gestaltende und gegebenenfalls auch urheberrechtlich geschützte Bauteile im inneren oder äußeren Bereich des Gebäudes fotodokumentarisch zu bannen, um für spätere Referenzen dies zu verwenden. Ergibt sich durch die Fotos eine konkrete Bezugnahme und damit Individualisierung wie Lage und etwaiger Nutzer des Objektes, kann dies wiederum Gegenansprüche auslösen.

Wenn Bauherren keine Veröffentlichung und Fotodokumentation wollen, sind sie gut beraten, dies konkret im Architektenvertrag zu regeln, da sie ihre Persönlichkeitsrechte gefährdet sehen. Ob und wann der Planer bei einer urheberrechtlich geschützten Planung eine Dokumentation durchsetzen kann, bleibt allerdings dem konkreten Einzelfall vorbehalten. Dafür sind dann auch die Interessen des Bauherrn und des Architekten abzuwägen.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg.