



**BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER**

## **Stellungnahme Nr. 45** **Juli 2024**

**zur öffentlichen Konsultation des BMJ zum Anpassungsbedarf des Urheberrechts im  
Hinblick auf Umgestaltungen von Bauwerken**

### **Mitglieder des Ausschusses Gewerblicher Rechtsschutz**

RAin Dr. Julia Blind, Stuttgart

RA Dr. Wolfgang Götz, München

RAuN Dr. Mirko Möller, LL.M., Dortmund (Vorsitzender)

RAin Dr. Anke Nordemann-Schiffel, Potsdam (Berichterstatlerin)

RAuN Pascal Tavanti, Berlin

Rechtsanwalt André Haug, Vizepräsident der Bundesrechtsanwaltskammer

Rechtsanwältin Daniela Neumann, Bundesrechtsanwaltskammer

#### **Bundesrechtsanwaltskammer**

The German Federal Bar  
Barreau Fédéral Allemand  
[www.brak.de](http://www.brak.de)

#### **Büro Berlin – Hans Litten Haus**

Littenstraße 9    Tel. +49.30.28 49 39 -0  
10179 Berlin    Fax +49.30.28 49 39 -11  
Deutschland    Mail [zentrale@brak.de](mailto:zentrale@brak.de)

#### **Büro Brüssel**

Avenue des Nerviens 85/9    Tel. +32.2.743 86 46  
1040 Brüssel    Fax +32.2.743 86 56  
Belgien    Mail [brak.bxl@brak.eu](mailto:brak.bxl@brak.eu)

**Verteiler:** Bundesministerium der Justiz  
Ausschuss für Recht des Deutschen Bundestages  
Rechtspolitische Sprecherinnen und Sprecher der Bundestagsfraktionen  
Landesjustizministerinnen und -minister / Justizsenatorinnen und -senatoren der Länder  
Bundesrat

Rechtsanwaltskammern

Bundesnotarkammer  
Bundessteuerberaterkammer  
Deutscher Steuerberaterverband  
Bundesverband der Freien Berufe  
Bundesverband der Unternehmensjuristen  
Deutscher Anwaltverein  
Deutscher Gerichtsvollzieherbund  
Deutscher Juristinnenbund  
Deutscher Notarverein  
Deutsche Rechtspflegevereinigung  
Bund Deutscher Rechtspfleger  
Deutscher Richterbund  
Neue Richtervereinigung  
Patentanwaltskammer  
Verbraucherzentrale Bundesverband  
Wirtschaftsprüferkammer

Redaktionen der NJW, ZAP, AnwBl, JZ, DRiZ, FamRZ, MDR, FAZ, Süddeutsche Zeitung, Die Welt, taz, dpa, Spiegel, Focus, Handelsblatt, Juve Rechtsmarkt, Anwaltsgebühren spezial/AGS, Juristisches Büro/JurBüro, RVG professionell, RVGreport, Betriebsberater, Otto Schmidt Verlag

online-Redaktionen Beck, Jurion, Juris, Legal Tribune Online

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit rund 166.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten<sup>1</sup> gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Zu dem Konsultationsschreiben des Bundesministeriums der Justiz (BMJ) vom 10.06.2024 nimmt die Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK) unter Beachtung der vorgegebenen Gliederung nachfolgend wie folgt Stellung:

## **I. Praktische Probleme beim Umbau urheberrechtlich geschützter Gebäude**

### **1. Welche praktischen Probleme bereitet die aktuelle Rechtslage im Urheberrecht bei der vertraglichen Gestaltung von Befugnissen für zukünftige Änderungen von Gebäuden?**

Das Hauptproblem in der Praxis besteht wohl darin, dass formularmäßige Regelungen eines Änderungsrechts des Eigentümers bzw. Bauherrn nach herrschender Meinung unwirksam sind, häufig aber formularmäßig vereinbart werden, so dass im Ergebnis die gesetzliche Regelung greift.

Danach darf der Urheber nach § 39 Abs. 2 UrhG zwar solchen Änderungen nicht widersprechen, denen er nach Treu und Glauben seiner Einwilligung nicht versagen kann. Darunter fallen nach der Rechtsprechung z. B. Reparaturen oder Wiederaufbauten. Ob aber Modernisierungen oder Umbauarbeiten, die durch eine Änderung des bestimmungsmäßigen Zwecks des Gebäudes erforderlich werden, unter § 39 Abs. 2 UrhG fallen, kann nur im Einzelfall entschieden werden, was in der Praxis erhebliche Unsicherheiten bedeutet und deshalb – gerade angesichts der häufig sehr hohen Kosten einer baulichen Änderung und der bis zur Wiederherstellung des Bauwerkes in seiner ursprünglichen Form reichenden Verletzungsansprüche – Schwierigkeiten bereitet.

Verstärkt wird diese Unsicherheit durch die Rechtsprechungstendenz zur Absenkung der Schutzuntergrenzen,<sup>2</sup> in deren Folge eine Urheberrechtsfähigkeit von vergleichsweise einfachen Zweckbauten wie Geschäfts- und Wohnhäusern nicht mehr ausgeschlossen werden kann.

Ähnlich steht es bei Veränderungen, die sich im Laufe des Gebrauchs als sinnvoll herausgestellt haben, z. B. der Anbringung von Jalousien an der Sonnenfassade eines Gebäudes. Das grundsätzliche Änderungsverbot und die Treu-und-Glauben-Regelung in § 39 differenzieren insofern nicht ausreichend im Hinblick auf Bauwerke, die in erster Linie einem Gebrauchszweck dienen, deren Errichtung und Unterhaltung mit erheblichen Kosten verbunden ist und die deshalb langfristig gebrauchsfähig gehalten werden müssen.

### **2. Welche praktischen Probleme bereitet die aktuelle Rechtslage im Urheberrecht bei der Änderung von Bauwerken, wenn es keine vertragliche Regelung zwischen Architekten und Eigentümern gibt?**

Im Grunde gilt das zu Ziffer 1 gesagte: Da § 39 UrhG (ebenso wie im Übrigen § 14 UrhG) die gleichen Voraussetzungen an alle Werke stellt, einschließlich Bauwerken, trägt in der Praxis der Bauherr bzw. Eigentümer das Risiko, dass eine aus seiner Sicht erforderliche oder auch nur den Gebrauchszweck

---

<sup>1</sup> Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Personenbezeichnungen differenziert. Die im Folgenden gewählte männliche Form schließt alle Geschlechter gleichberechtigt ein.

<sup>2</sup> Vgl. BGH GRUR 2014, 175 – Geburtstagszug; aber auch BGH GRUR 2021, 1290 – Zugangsrecht des Architekten

(u. U. erheblich) verbessernde bauliche Veränderung sich im Ergebnis als unzulässig erweist und Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche des Architekten nach sich zieht.

### 3. Wie häufig sind diese Probleme und wie oft kommt es zu gerichtlichen Auseinandersetzungen?

In der rechtsanwaltlichen Praxis machen diese Fälle die weit überwiegende Zahl der urheberrechtlichen Beratungsmandate im Zusammenhang mit Bauwerken aus. Es geht in der Praxis fast ausschließlich um bauliche Änderungen, seien es Modernisierungen, Erweiterungen oder auch einen Teil- oder vollständigen Abriss. Zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommt es demgegenüber nur in einem vergleichsweise kleinen Teil der Fälle. Dies dürfte der häufig hohen wirtschaftlichen Bedeutung eines Streits und den sich daraus ergebenden Risiken einerseits und der im Zweifel langen Dauer eines Verfahrens andererseits geschuldet sein.

## II. Regelungsvorschläge der Justizministerkonferenz

Wie bewerten Sie die folgenden Regelungsvorschläge? Bei Ihrer Antwort können Sie auf die einzelnen Regelungsvorschläge separat eingehen oder auch eine Gesamteinschätzung abgeben. Insbesondere von Interesse ist Ihre Einschätzung, ob die Regelungen die praktischen Probleme beim Umbau urheberrechtlich geschützter Gebäude lösen.

### 1. Änderungsbefugnis des Gebäudeeigentümers

*<sup>1</sup>Soweit vertraglich nichts anderes bestimmt ist, darf der Eigentümer eines Werks der Baukunst Änderungen an dem Werk vornehmen, wenn er hieran ein berechtigtes Interesse hat, das die Interessen des Urhebers überwiegt. <sup>2</sup>Bei Gebäuden und anderen Bauwerken, die zum Gebrauch bestimmt sind, liegt ein überwiegendes Eigentümerinteresse in der Regel vor bei Änderungen*

1. zur Herstellung oder Erhaltung der Gebrauchseignung,
2. zur Anpassung an aktuelle bauliche, technische oder energetische Standards oder
3. zur Anpassung an geänderte Bedürfnisse des Gebrauchszwecks.

*<sup>3</sup>Ästhetische Zwecke begründen in der Regel kein überwiegendes Eigentümerinteresse.*

Der Regelungsvorschlag erscheint grundsätzlich geeignet, die bestehenden Probleme der Praxis zu verringern.

Er kodifiziert im Wesentlichen die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Der Bundesgerichtshof geht zwar davon aus, dass es grundsätzlich stets einer Abwägung von Urheber- und Eigentümerinteressen im Einzelfall bedarf;<sup>3</sup> allerdings geht der Bundesgerichtshof und mit ihm die untergerichtliche Rechtsprechung regelmäßig auch davon aus, dass angesichts des für den Eigentümer im Vordergrund stehenden Gebrauchszwecks der Urheber Änderungen, die der Erhaltung oder Verbesserung dieses Zwecks dienen, im Regelfall zu dulden hat, § 39 Abs. 2 UrhG.<sup>4</sup> Auch die Ausklammerung eines ästhetischen Zwecks der Änderung von der Regelvermutung entspricht im Wesentlichen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes.<sup>5</sup> Insoweit dürfte die nunmehr

---

<sup>3</sup> z. B. BGHZ 62, 331 - Schulerweiterung

<sup>4</sup> z. B. BGH GRUR 2008, 984 - St. Gottfried; BGH GRUR 2012, 172 Rn. 6, 7 – Stuttgart 21

<sup>5</sup> BGH GRUR 1999, 230 Rn. 29, 30 – Treppenhausgestaltung

ausdrückliche Einschränkung der urheberrechtlichen Position des Architekten mittels der hier vorgeschlagenen Regelvermutung zweckmäßig und sachgerecht sein.

Allerdings sollte in Ziffer 1 Satz 2 Nr. 2 noch die Anpassung an gesetzliche Vorgaben ergänzt werden, so dass die Ziffer 1 Satz 2 Nr. 2 folgendermaßen lauten würde:

*„(...) liegt ein überwiegendes Eigentümerinteresse in der Regel vor bei Änderungen*

*(...)*

*2. zur Anpassung an aktuelle bauliche, technische oder energetische Standards oder  
gesetzliche Vorgaben oder (...)*

## **2. Gesetzliche Regelung der Vernichtung von Werken der Baukunst**

*<sup>1</sup>Soweit vertraglich nichts anderes bestimmt ist, ist der Eigentümer in der Regel berechtigt, ein Werk der Baukunst oder ein sonstiges Werk, das mit einem Bauwerk fest verbunden ist, zu vernichten. <sup>2</sup>Er muss dem Urheber die Vernichtung zuvor anzeigen und ihm nach Maßgabe des § 25 UrhG Gelegenheit geben, das Werk zu dokumentieren. <sup>3</sup>Kann das Werk ohne wesentliche Behinderung des Vorhabens des Eigentümers von dem Bauwerk getrennt werden, muss dieser dem Urheber ermöglichen, es auf eigene Kosten zu entfernen und zurückzunehmen. <sup>4</sup>Er kann hierfür nicht mehr als den Materialwert des Werks verlangen.*

Auch dieser Regelungsvorschlag entspricht dem Grunde nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der in jüngster Zeit den Abriss als „andere Beeinträchtigung“ im Sinne des § 14 UrhG, also als eine Form der Entstellung, eingeordnet hat, während nach früherer Rechtsprechung ein Abriss grundsätzlich urheberrechtlich irrelevant war. Auch insofern lässt der Bundesgerichtshof jedoch in der Regel die Interessen des Eigentümers an einer anderweitigen Nutzung eines Gebäudes oder einer abweichenden Bebauung eines Grundstücks dem Interesse des Urhebers am Erhalt seines Werkes vorgehen.<sup>6</sup> Insofern würde die vorgeschlagene neue Regelung den grundsätzlich sinnvollen Ausgleich der Rechtsprechung festschreiben.

Allerdings sollte Ziffer 2 Satz 4 des Regelungsentwurfes gestrichen werden: Es ist schon nicht erkennbar, weshalb der Eigentümer von dem Urheber überhaupt den Materialwert eines Werkes soll ersetzt verlangen können, wenn er das Werk doch grundsätzlich vernichten, also den Wert gerade nicht erhalten will. Ggf. könnte man klarstellend anstelle von Satz 4 formulieren, dass dem Eigentümer insofern keine Ersatzansprüche gegen den Urheber zustehen; wir halten dies jedoch nicht für zwingend erforderlich.

## **3. Zulassung von unbestimmten vertraglichen Änderungsrechten**

*(1) <sup>1</sup>Bei einem Werk der Baukunst, das zum Gebrauch bestimmt ist, kann der Urheber mit dem Auftraggeber vereinbaren, dass der Auftraggeber zur Änderung des Werks berechtigt ist. <sup>2</sup>Soweit eine Änderung von dem Änderungsrecht umfasst ist, sind Ansprüche des Urhebers auf Unterlassung, Beseitigung und Schadensersatz ausgeschlossen. <sup>3</sup>Dies gilt nicht, wenn die Änderung dem Urheber auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Auftraggebers oder des Erwerbers des Bauwerks unzumutbar ist. <sup>4</sup>Eine Unzumutbarkeit scheidet*

---

<sup>6</sup> z. B. BGH GRUR 2019, 609 Rn. 40 – HHole (for Mannheim)

*aus, wenn der Urheber der konkret bestimmten Änderung anfänglich oder nachträglich zugestimmt hat.*

*(2) Soweit vertraglich nichts anderes bestimmt ist, geht das Änderungsrecht im Falle einer Veräußerung des Bauwerks auf den Erwerber über.*

Die ausdrückliche Zulassung eines vertraglichen Änderungsrechts in Abs. 1 erscheint zweckmäßig. Allerdings sollte die vorgesehene Unzumutbarkeitsregelung in Ziffer 3 Abs. 1 Satz 3 und 4 durch eine konkrete Bezugnahme auf die vorgeschlagene Regelung nach Ziffer 1 konkretisiert werden.

Ziffer 3 Abs. 1 könnte dann insgesamt etwa folgendermaßen lauten:

*(1) <sup>1</sup>Bei einem Werk der Baukunst, das zum Gebrauch bestimmt ist, kann der Urheber mit dem Auftraggeber vereinbaren, dass der Auftraggeber zur Änderung des Werks berechtigt ist. <sup>2</sup>Soweit eine Änderung von dem Änderungsrecht umfasst ist, sind Ansprüche des Urhebers auf Unterlassung, Beseitigung und Schadensersatz ausgeschlossen. <sup>3</sup>Dies gilt nicht, wenn die Änderung dem Urheber auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Auftraggebers oder des Erwerbers des Bauwerks unzumutbar ist. <sup>4</sup>Eine Unzumutbarkeit scheidet aus, wenn der Urheber der konkret bestimmten Änderung anfänglich oder nachträglich zugestimmt hat oder die Änderung nach (Ziffer 1 Satz 2 Nr. 1-3) zulässig ist.*

Der in Ziffer 3 Abs. 2 vorgesehene gesetzliche Übergang des Änderungsrechts als Regelfall geht in dieser Form indes nicht weit genug. Es ist nicht erkennbar, weshalb der Übergang eines vertraglich eingeräumten Änderungsrechts auf einen Erwerber eines Grundstücks nur mangels abweichender vertraglicher Regelung gelten sollte. Das Änderungsrecht sollte vielmehr grundsätzlich immer beim Eigentümer eines Gebäudes liegen. Eine Bestimmung, die dies nur als Regelfall vorsieht, wird im Zweifel zu erheblichen praktischen Problemen führen. Häufig liegen zwischen der ersten Errichtung eines Gebäudes und damit den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Architekten und einer späteren Veräußerung des Gebäudes Jahre, zum Teil sogar Jahrzehnte. Die Parteien des Veräußerungsgeschäfts werden an die Frage des Änderungsrechts im Rahmen der Veräußerung möglicherweise nicht denken, sich vor allem nicht bewusst sein, ob der Ursprungsvertrag mit dem Architekten den Übergang des Änderungsrechts ausschließt oder ermöglicht. Dies erscheint weder interessengerecht noch erforderlich, zumal dem Architekten stets die Entstellungsrechte aus § 14 UrhG verbleiben.

Abs. 2 sollte also folgendermaßen lauten:

*(2) ~~Soweit vertraglich nichts anderes bestimmt ist, geht~~ Das Änderungsrecht geht im Falle einer Veräußerung des Bauwerks auf den Erwerber über.*

#### **4. Regelung zur Vorabeteiligung des Urhebers**

*<sup>1</sup>Der Eigentümer eines Werks der Baukunst, das zum Gebrauch bestimmt ist, kann Ansprüche des Urhebers nach § 97 wegen einer Änderung des Werks durch eine Entschädigung in Geld abwenden, wenn*

*1. er dem Urheber die beabsichtigte Änderung vor der Ausführung unter Vorlage der Planungsunterlagen angezeigt und*

2. der Urheber dem Vorhaben nicht innerhalb einer Frist von mindestens einem Monat widersprochen hat und der Urheber bei der Anzeige der Änderung auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden ist.

<sup>2</sup>§ 100 Satz 2 und 3 findet entsprechende Anwendung.

Die Regelung erscheint sachgerecht. Denn sie erlaubt gerade bei Bauwerken, bei denen (auch nur angedrohte) Unterlassungs-, Beseitigungs- und Schadensersatzansprüche eines Urhebers sehr erhebliche Verzögerungen bedeuten und damit – sollte sich der Anspruch im Nachhinein als nicht oder nur zu einem Teil gerechtfertigt erweisen – hohe wirtschaftliche Schäden verursachen können, eine frühzeitige, erste Weichenstellung und in Einklang mit § 242 BGB stehende Handhabung. Die vorgeschlagene Regelung erscheint grundsätzlich sachgerecht, zumal der Urheber durch die Anzeige- und Hinweispflicht und damit seine Widerspruchsmöglichkeit durchaus in seinen Interessen geschützt wird.

Allerdings ist die Abwendungsbefugnis nicht beschränkt und erfasst insbesondere auch Änderungen, die nur ästhetische Gründe haben und deshalb auch nach dem Regelungsvorschlag Ziffer 1 nicht zulässig wären, und zwar auch dann nicht, wenn es sich nicht um Entstellungen i. S. d. § 14 UrhG handelt. Vor diesem Hintergrund kann man erwägen, die Abwendungsbefugnis in diesen Fällen auszuschließen.

### **III. Alternative Lösungsmöglichkeiten**

Welche anderen Maßnahmen – gesetzlicher oder nicht-gesetzlicher Art – sehen Sie, um auf die Probleme zu reagieren?

Die BRAK verweist insofern auf ihre Stellungnahme zu den oben gestellten Fragen.

\* \* \*