

# Grundstücksmarkttransparenz im urheberrechtlichen Spannungsfeld – Chancen und Perspektiven für die Gutachterausschüsse

Michael Mürle

## Zusammenfassung

Die Klägerin hat beim Landgericht Frankfurt am Main beantragt, die Beklagte zu verurteilen, es zu unterlassen, die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses der Klägerin zu vervielfältigen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben. Das Gericht ist in seinem Urteil vom 19.09.2002 zu der Auffassung gekommen, dass die der Klägerin gemäß §§ 87 a, 87 b des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG) zustehenden Leistungsschutzrechte durch die Beklagte verletzt worden sind. Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Unterlassung der gewerblichen Nutzung zu.

## Summary

*The complainant has applied to the District Court of Frankfurt/Main, to convict the defendant to stop the reproduction, the distribution, and the publication of standard land values and the property market reports of the official committee of valuation experts of the complainant. The Court has argued in its conviction of 19.09.2002, that the copyright of the complainant according to §§ 87 a, 87 b of the German Copyright Act (UrhG) has been breached by the defendant. The defendant has to terminate the business use.*

## 1 Anforderungen der Immobilienbranche

Die Immobilienbranche, insbesondere die Vertreter des Kredit-, Sachverständigen- und Maklerbereichs, haben wiederholt – in jüngerer Zeit akzentuierter und dringlicher – Bedarf an online präsentierten Geobasisdaten und Fachdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen sowie der Gutachterausschüsse artikuliert. Die stärkste Nachfrage besteht bundesweit derzeit nach Internetpräsentationen der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse und Lizenzierungen für ihre Präsentation in betriebseigenen sowie kommerziellen Intranets bzw. im Internet (Expertengruppe Bodenrichtwerte der AdV 2002).

Mit der Veröffentlichung von Informationen über Umsätze auf dem Grundstücksmarkt und über Preisentwicklungen und -niveaus auf den verschiedenen Teilmärkten soll vor allem das Informationsbedürfnis der Allgemeinheit befriedigt werden. Die Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten dient insbesondere dem Ziel der Verbesserung der bewertungstechnischen

Grundlagen und richtet sich somit in erster Linie an Stellen und Personen, die Wertermittlungen durchführen. Die bisher zumeist in Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Daten sollten ebenfalls im Internet bereitgestellt werden.

Primär sollten die Gutachterausschüsse diese Daten mit modernen Medien (Internet, CD-ROM) selbst vertreiben. Neben der Eigenvermarktung ist grundsätzlich auch die Drittvermarktung mit Lizenzierung geeignet, um für die zunehmenden Bestrebungen Dritter, Dienstleistungen mit dem Ziel der (überregionalen) Vermarktung von Geodaten für spezifische Branchen (z.B. auch Immobilienbranche) anzubieten, praktikable und zeitgemäße Lösungen zur Verfügung zu stellen.

Bei der Abgabe von Daten sind die rechtlichen Rahmenbedingungen wie *Datenschutz und Urheberrecht* zu berücksichtigen. Sofern Drittanbieter nicht auf Originaldaten verlinken, ist auf der Web-Site des Drittanbieters an exponierter Stelle darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um die authentischen Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse, sondern um abgeleitete, ggf. auch modifizierte und aggregierte Daten handelt.

## 2 Aktueller Anlass

Die Klägerin hatte zufällig erfahren, dass die vom Gutachterausschuss der Klägerin ermittelten Daten von der Beklagten elektronisch erfasst und auf Datenspeicher (aktuell auch über das Internet) zur kommerziellen Nutzung angeboten werden. Daraufhin wurde die Beklagte aufgefordert, die Vervielfältigung, Verbreitung und öffentliche Wiedergabe der Bodenrichtwerte einschließlich wertbestimmender Parameter und der Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses zu unterlassen. Die von der Klägerin hierzu an die Beklagte übergebene Verpflichtungserklärung wurde nicht akzeptiert.

## 3 Das Urteil des Landgerichts Frankfurt

Das Landgericht Frankfurt am Main ist in seinem Urteil vom 19.09.2002 zur Vervielfältigung, Verbreitung und öffentlichen Wiedergabe der Bodenrichtwerte einschl.

wertbestimmender Parameter und Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses zu der Auffassung gekommen, dass die der Klägerin gemäß §§ 87 a, 87 b des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG) zustehenden Leistungsschutzrechte durch die Beklagte verletzt worden sind. Für die Kammer ist in Anlehnung der Rechtsprechung des OLG Dresden § 5 UrhG auf Datenbanken i. S. der §§ 87 a ff. UrhG nicht anwendbar. § 87 c UrhG, der Art. 9 der Datenbank-Richtlinie umsetzt, normiert für das Datenbankherstellerrecht abschließend die Schranken. Darüber hinaus passt die – eng auszulegende – Vorschrift des § 5 Abs. 2 UrhG von ihrem intendierten Anwendungsbereich nicht auf derartige Datenbanken.

Der BGH hat die Frage, ob § 5 UrhG auch amtliche Datenbanken vom urheberrechtlichen Schutz ausnimmt, bisher unbeantwortet gelassen. Insoweit kann das Urteil, obgleich Berufung eingelegt worden ist, richtungweisende Bedeutung erlangen. Einzelheiten sind dem nachfolgend auszugsweise abgedruckten Urteil zu entnehmen.

#### Urteilstext

*Die Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, die Bodenrichtwerte einschließlich wertbestimmender Parameter und Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses der Klägerin zu vervielfältigen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben.*

*Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 28.000 Euro vorläufig vollstreckbar.*

#### Tatbestand

*Die Parteien streiten über die Gemeinfreiheit der vom Gutachterausschuss der Klägerin herausgegebenen Bodenrichtwertsammlung.*

*Die klagende Stadt erfüllt die sich aus § 196 BauGB ergebende Verpflichtung zur Ermittlung der durchschnittlichen Lagewerte für den Boden ihres Gemeindegebiets (Bodenrichtwerte) durch Einsetzung eines Gutachterausschusses. Der Gutachterausschuss errichtet jährlich eine Bodenrichtwertsammlung, in der die von ihm ermittelten wertbestimmenden Parameter und ein für das Gebiet der Klägerin geltender Grundstücksmarktbericht enthalten sind, und veröffentlicht diese in Form eines Druckwerks, das gegen Zahlung des dafür festgesetzten Preises erhältlich ist.*

*Die Beklagte ist ein Software-Unternehmen, das bundesweit Bodenrichtwerte verschiedener Städte, aktuelle Marktübersichten und eigene Recherchen zusammenfasst und über einen Provider einem erweiterten Kundenkreis zum Abruf anbietet und künftig auch über Internet und WAP der Öffentlichkeit zugänglich zu machen beabsichtigt. Hierbei bietet sie auch die Daten an, die sie aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses der Klägerin gewinnt.*

*Mit Schreiben vom 02.01.2001 hat der Gutachterausschuss der Klägerin der Beklagten die Nutzung seiner Daten zu kommerziellen Zwecken untersagt. Mit Schreiben vom 15.01.2001 stellte die Beklagte ihre Tätigkeit vor, wies daraufhin, dass sie der Ansicht sei, dass sie für die Veröffentlichung keine Genehmigung des Gutachterausschusses benötige, und unterbreitete folgendes Angebot:*

*»Da wir daran interessiert sind, in Zukunft aktuelle Daten von den Gutachterausschüssen schneller zu erhalten, haben wir unseren Provider angewiesen, 1,50 DM pro Anruf dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss quartalsmäßig anzuweisen.*

*Die Abrechnung erfolgt von dem Provider direkt an den Gutachterausschuss. Die Übermittlung der neuen Daten und Veränderungen sollten wir gemeinsam abstimmen, da diese Daten in unserem Haus erst aufgearbeitet werden. Wir möchten Sie bitten, uns kurzfristig mitzuteilen, ob wir Sie in unserem Pilotprojekt als Partner begrüßen dürfen, da schon Ende des 1. Quartals 2001 der Providerabruf freigeschaltet werden soll und wir Sie daran schon partizipieren lassen möchten; dazu bitten wir um Hereingabe Ihrer Bankverbindung.«*

*Mit Schreiben vom 25.09.2001 legte der Gutachterausschuss der Klägerin der Beklagten dar, dass er deren Rechtsauffassung nicht teile, und forderte sie unter Fristsetzung bis zum 20.10.2001 zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung auf. Dies lehnte die Beklagte mit Schreiben vom 28.09.2001 ab, woraufhin der Gutachterausschuss der Klägerin erneut die Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung verlangte. Mit Schreiben vom 06.12.2001 lehnte dies die Beklagte erneut ab.*

*Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagte sei ohne ihre Genehmigung nicht zur Nutzung der Daten aus ihrer Bodenrichtwertsammlung berechtigt. § 5 UrhG finde keine Anwendung.*

*Die Klägerin beantragt, die Beklagte zu verurteilen, es zu unterlassen, die Bodenrichtwerte einschließlich wertbestimmender Parameter und Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses der Klägerin zu vervielfältigen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben.*

*Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.*

*Die Beklagte ist der Auffassung, nur sie selbst und nicht auch die Klägerin sei als Datenbankherstellerin i. S. v. § 87 a UrhG anzusehen. Die Daten der Klägerin würden keinem urheberrechtlichen Schutz unterliegen, da die Bodenrichtwertsammlung hoheitlicher Tätigkeit entspringe.*

#### Entscheidungsgründe:

*Die Klage ist begründet.*

*Der Klägerin steht gegen die Beklagte gemäß §§ 97 Abs. 1 S. 1, 87 b Abs. 1 UrhG ein Anspruch auf Unterlassung der gewerblichen Nutzung der vom Gutachterausschuss der Klägerin in Form eines Druckwerkes jährlich veröffentlichten Bodenrichtwerte einschließlich wertbestimmender Parameter und Grundstücksmarktberichte zu.*

Entgegen der Auffassung der Beklagten stellt die Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses der Klägerin eine Datenbank i. S. v. § 87 a Abs. 1 S. 1 UrhG dar.

Es handelt sich um eine Sammlung von Daten, die systematisch angeordnet und einzeln zugänglich sind. Unter den Begriff der Datenbank fallen dabei nicht nur elektronische Datenbanken, sondern auch Datensammlungen, die wie hier auf andere Weise – z. B. in Form eines Printmediums – zusammengestellt sind (vgl. BGH, GRUR 1999,923 (925) – Tele-Info-CD; OLG Dresden, ZUM 2001,595 – Sächsisches Ausschreibungsblatt; Schrickler/Vogel, UrhR, 2. Aufl., § 87 a Rn. 7; a. A.: Fromm/Nordemann/Hertin, UrhR, 9. Aufl., § 87 a Rn. 5).

Die Erstellung der Bodenrichtwertsammlung erfordert auch nach Art und Umfang wesentliche Investitionen der Klägerin i. S. v. § 87 a Abs. 1 S. 1 UrhG. Es sind sämtliche wirtschaftlichen Aufwendungen als wesentlich zu berücksichtigen, die für den Aufbau, die Darstellung oder die auswählende und aktualisierende Überprüfung einer Datenbank erbracht werden (vgl. OLG Dresden, ZUM 2001,595 – Sächsisches Ausschreibungsblatt; Schrickler/Vogel, a. a. O., § 87 a Rn. 16). Insoweit fallen hier umfangreiche sammelnde, sichtende, aufbereitende und ordnende Tätigkeiten sowie Vorarbeiten wie Texterfassung, Korrekturlesen, Beauftragung der Druckerei an, die auch angesichts der Fristgebundenheit der Veröffentlichung (§ 196 Abs. 3 BauGB) mit nicht unerheblichem Aufwand für Personal-, Sach-, Material- und sonstigen Nebenkosten einhergehen.

Die Klägerin, die als Trägerin des Gutachterausschusses (vgl. § 1 der baden-württembergischen Gutachterausschussverordnung BWGBl. 1989, S. 541) die Investitionen vorgenommen hat, ist auch als Datenbankherstellerin i. S. v. § 87 a Abs. 2 UrhG anzusehen. Datenbankherstellerin ist nicht die natürliche Person, die im Angestellten- oder Dienstverhältnis bei der Erstellung der Datenbank tätig wird, sondern die natürliche oder juristische Person, die die wesentlichen Investitionen vornimmt und das organisatorische und wirtschaftliche Risiko trägt, das mit dem Aufbau und der Pflege der Datenbank verbunden ist (vgl. Schrickler/Vogel, § 87 a Rn. 28; Möhring/Nicolini/Decker, UrhG, 2. Aufl., § 87 a Rn. 16).

Die der Klägerin gemäß §§ 87 a, 87 b UrhG zustehenden Leistungsschutzrechte hat die Beklagte verletzt. Die wiederholte und systematische Entnahme der Daten aus der jeweils in aktualisierter Form vorliegenden Bodenrichtwertsammlung kommt der Nutzung eines wesentlichen, auf Investitionen der Klägerin beruhenden Teils der Datenbank gleich (vgl. OLG Dresden, ZUM 2001,595 f. – Sächsisches Ausschreibungsblatt). Die Beklagte hat sich durch den Zugriff auf die Daten und deren Weiterverwendung zu ihren Zwecken gerade einen Großteil der von der Klägerin insbesondere für die Datenpflege getätigten Investitionen zunutze gemacht. Insoweit reicht die bloße Textentnahme losgelöst von der äußeren Form und Vervielfältigungsart aus (vgl. OLG Dresden, ZUM

2001,595 f. – Sächsisches Ausschreibungsblatt), da die Textfassung nur aufgrund wesentlicher Investitionen der Klägerin erstellt werden konnte. Die insofern zunutze gemachten Investitionen sind im Hinblick auf den Umfang der entnommenen Daten auch wesentlich. Die Beklagte übernimmt insoweit die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sowie die aktuellen Grundstücksmarktberichte als Ganzes.

Diese Verfahrensweise läuft einer normalen Auswertung der Datenbank zuwider. Was als normale Auswertung einer Datenbank anzusehen ist, bestimmt sich maßgeblich nach deren Natur und Zweck und ist regelmäßig nur anhand der Gesamtumstände zu bestimmen. Hierunter fällt jedenfalls die Herstellung sog. parasitärer Konkurrenzprodukte (vgl. OLG Dresden, ZUM 2001,595 (597) – Sächsisches Ausschreibungsblatt; Fromm/Nordemann/Hertin, a. a. O., § 87 b Rn. 15; Möhring/Nicolini/Decker, a. a. O., § 87 b Rn. 9, Schrickler/Vogel, a. a. O., § 87 b Rn. 23). Im Hinblick darauf, dass die Zusammenfassungen der Beklagten bundesweit vertrieben werden und nicht nur die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Klägerin sondern auch die anderer Städte der Bundesrepublik enthalten, werden hierdurch regional und bundesweit tätige Unternehmen angesprochen, für die sich der Bezug und die Lektüre des Druckwerks der Klägerin hierdurch weitgehend erübrigt, so dass eine solche Nutzung klar der datenbankimmanenten Zweckbestimmung zuwiderläuft.

Dabei steht einer Urheberrechtsverletzung entgegen der Auffassung der Beklagten auch der Umstand, dass die Beklagte nach § 87 a Abs. 1 S. 2 UrhG eine neue Datenbank geschaffen hat, nicht entgegen. Eine Rechtsverletzung wird nicht dadurch legitimiert, dass das Produkt des Verletzers selbst Schutz genießt (vgl. OLG Dresden, ZUM 2001,595 (597) – Sächsisches Ausschreibungsblatt).

Eine Rechtsverletzung kann auch nicht mit der Begründung abgelehnt werden, bei der Bodenrichtwertsammlung handele es sich um ein amtliches und damit gemeinfreies Werk i. S. v. § 5 Abs. 2 UrhG. Die Frage, ob § 5 UrhG auch amtliche Datenbanken vom urheberrechtlichen Schutz ausnimmt ist umstritten (vgl. Fromm/Nordemann/Hertin a. a. OP., § 87 a Rn. 2; Möhring/Nicolini, UrhG, vor §§ 87 a ff. Rn. 9; Schrickler/Vogel, a. a. O., § 87 b Rn. 25; OLG Dresden, ZUM 2001,595 (597) – Sächsisches Ausschreibungsblatt). Der Bundesgerichtshof hat sie bislang unbeantwortet gelassen (vgl. BGH GRUR 1999,923 (926) – Tele-Info-CD). Die Kammer vertritt in Anlehnung an die Rechtsprechung des OLG Dresden die Auffassung, dass § 5 UrhG auf Datenbanken i. S. d. §§ 87 a ff. UrhG nicht anwendbar ist.

§ 87 c UrhG, der Art. 9 der Datenbank-Richtlinie umsetzt, normiert für das Datenbankherstellerrecht abschließend die Schranken. Eine Ausdehnung über die Richtlinienvorgaben hinaus durch eine vom Richtliniengesetzgeber nicht vorgesehene entsprechende Anwendung von § 5 UrhG ist wegen der disharmonisierenden Wirkung unzulässig (vgl. Schrickler/Vogel, a. a. O., § 87 b Rn. 25;

OLG Dresden, ZUM 2001,595 (597) – Sächsisches Ausschreibungsblatt.

Darüber hinaus passt § 5 UrhG von seiner Interessenlage nicht auf diese Fälle. Diese eng auszulegende Ausnahmevorschrift beruht wesentlich auf der Erwägung, dass die Kraft ihres Amtes zur Schaffung solcher Werke berufenen Verfasser entweder überhaupt kein Interesse an der Verwertung ihrer Leistung haben oder ihre Interessen hinter denen der Allgemeinheit zurücktreten müssen. Dass aber auch derjenige, der wesentliche Investitionen vornimmt oder auf seine Kosten vornehmen lässt, regelmäßig kein Interesse an deren wirtschaftlicher Verwertung hat oder haben darf, kann demgegenüber nicht angenommen werden (vgl. Schrickler/Vogel, a. a. O., § 87 b Rn. 25; OLG Dresden, ZUM 2001,595 (597) – Sächsisches Ausschreibungsblatt). Insoweit passt die – eng auszulegende – Vorschrift des § 5 Abs. 2 UrhG von ihrem intendierten Anwendungsbereich nicht auf derartige Datenbanken. Sie bezieht sich lediglich auf amtliche Werke, die im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme bestimmt sind. Das amtliche Interesse an der freien Veröffentlichung muss zwar nicht besonders dringlich und unabweisbar sein, es muss aber nach Art und Bedeutung der Information gerade darauf gerichtet sein, dass der Nachdruck oder die sonstige Verwertung des die Information vermittelnden Werkes jedermann freigegeben wird (vgl. BGH GRUR 1988, 33 (35) – Topographische Landkarten). Zwar soll die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zur Transparentmachung des Bodenmarktes beitragen, weshalb auch in § 196 Abs. 2 BauGB ein Auskunftsrecht für jedermann – nicht nur bezogen auf ein bestimmtes Grundstück/Gebiet/Zeitraum – normiert wird, ohne dass ein Auskunftsinteresse vorgetragen werden muss (vgl. Brügelmann/Friedrich, BauGB, 6. Lfg., § 196 Rn. 23,26). Angesichts dessen, dass hier erhebliche Investitionen aufgewandt wurden, folgt daraus jedoch nicht, dass ein amtliches Interesse im Rahmen der Erfüllung der sozialstaatlichen Verpflichtung zur Daseinsvorsorge (vgl. Fromm/Nordemann, a. a. O., § 5 Rn. 4) gerade daran besteht, dass die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und der Marktanalyse von Dritten zu gewerblichen Zwecken erfolgt. Insoweit ähnelt hier die Interessenlage des staatlichen Organs dem bei amtlichen Statistiken und Kartenwerken der Vermessungsämter, bei denen – abgesehen von Gefahrenabwehrmaßnahmen – gerade ein amtliches Interesse an einer Veröffentlichung u. ä. durch jedermann zu verneinen ist (vgl. Schrickler/Katzenberger, a. a. O., § 5 Rn. 50).

#### 4 Perspektiven und Chancen für die Gutachterausschüsse

Wie bereits erwähnt, haben die Vertreter der Immobilienbranche den dringlichen Bedarf an online präsentierten Daten der Gutachterausschüsse artikuliert.

Die stärkste Nachfrage besteht bundesweit derzeit nach Bodenrichtwerten. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden und zu praktikablen Lösungen zu kommen, sollte ihre Ermittlung und Darstellung auf Basis der *Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte* bundesweit möglichst vereinheitlicht werden. Die derzeitigen unterschiedlichen Vorgehensweisen erschweren insbesondere überregionale Anwendern die Nutzung der Bodenrichtwerte zum Teil erheblich (Expertengruppe Bodenrichtwerte der AdV 2002). In einzelnen Bundesländern werden bereits Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte im Internet präsentiert.

Der wichtigste gesetzliche Auftrag für die Gutachterausschüsse liegt in der Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes. Soll das Ziel der Markttransparenz erreicht werden, ist es notwendig, dass die Produktpalette der Gutachterausschüsse (Auskünfte aus Bodenrichtwertkarten und aus Grundstücksmarktberichten, der Verkauf von Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichten) die Nutzer auch unter Nutzung zeitgerechter Kommunikationswege erreicht.

Wenn die Gutachterausschüsse unter Wahrung ihrer wohl zustehenden Leistungsschutzrechte konsequent auf diese neuen Entwicklungen reagieren und die daraus resultierenden Anwendungspotentiale nutzen, können sich für sie auch in wirtschaftlicher Hinsicht günstige Zukunftsperspektiven eröffnen – aber nur dann?

#### Literatur

Expertengruppe Bodenrichtwerte im Arbeitskreis Liegenschaftskataster der AdV: Konzeption einer zukunftsorientierten Bereitstellung der Bodenrichtwerte und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten vom 07.06.2002.

Landgericht Frankfurt am Main – 3. Zivilkammer: Urteil vom 19.09.2002 – 2/3 O 211/02.

#### Anschrift des Autors

Dipl.-Ing. Michael Mürle  
 Stadtvermessungsdirektor  
 Grundstücksbewertungsstelle  
 Zähringerstr. 61  
 76133 Karlsruhe  
 muerle@gutachterausschuss.karlsruhe.de  
 www.karlsruhe.de/Stadtraum/Gutachterausschuss