



## **Abriss eines Wohnhauses**

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

LAUSEN  
www.lausen.com  
kanzlei@lausen.com

MÜNCHEN  
Residenzstr. 25  
80333 München  
Tel.: +49 89 24 20 96 0

KÖLN  
Wolfsstr. 16  
50667 Köln  
Tel.: +49 221 27 24 78 0

HAMBURG  
Gutruf Haus • Neuer Wall 10  
20354 Hamburg  
Tel.: +49 40 54 09 03 19 0

BERLIN  
Meinekestr. 4  
10719 Berlin  
Tel.: +49 30 51 99 97 20



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Sachverhalt

- Die Parteien streiten um Urheberrechte der Beklagten als Architekten an einem als Teil einer Wohnanlage an der N.-straße in P. von ihnen entworfenen und geplanten Gebäude, dem sog. „T.-haus“ in P.
- Die Klägerin beabsichtigt als Eigentümerin den Abriss des baumangelbehafteten und seit mehreren Jahren leerstehenden Mehrfamilienwohnhauses und die Errichtung eines Neubaus.



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Sachverhalt

- Die Klägerin beauftragte die Beklagten im Jahr 1996 mit der Planung und Bauüberwachung des Bauvorhabens „Zentrum Ost, Neubebauung an der N.-straße“. Die Wohnanlage wurde zwischen 1998 und 2002 errichtet und besteht aus dem als erstes Gebäude innenstadtseitig an der Ecke H.-ring/N.-schnellstraße gelegenen sog. T.-haus sowie den sich nach Osten anschließenden zehn sog. S.-häusern und 25 teils freistehenden, teils miteinander verbundenen sog. A.-häusern. Das T.-haus ist fünfgeschossig und enthält 38 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 2700 m<sup>2</sup>.



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Sachverhalt

- Im Jahr 1999 kündigte die Klägerin den Architektenvertrag fristlos wegen Meinungsverschiedenheiten im Zusammenhang mit der Bauüberwachungstätigkeit der Beklagten.
- Ab dem Jahr 2001 traten im T.-haus Feuchtigkeitsschäden auf, als deren Ursache Abdichtungsmängel gutachterlich festgestellt wurden.
- Das T.-haus ist in seinem derzeitigen Zustand nicht nutzbar, wobei die Parteien über den Umfang der Mängel, deren Ursachen, die Verantwortlichkeiten und die notwendigen Mangelbeseitigungsmaßnahmen streiten.



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Sachverhalt

- Die Klägerin beabsichtigt, das T.-haus abzureißen.
- In einem Gesprächstermin am 14.02.2019 äußerte die Beklagte gegenüber der Klägerin im Zusammenhang mit der Frage, ob sie sich an der Vorbereitung eines Wettbewerbsverfahrens für das neue Gebäude beteiligen würden, dass sie sich auf ihr Urheberrecht betreffend das T.-haus berufen werde.



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Sachverhalt

- Die Klägerin forderte die Beklagten fruchtlos unter Fristsetzung bis zum 05.08.2019 auf, sich zu verpflichten, wegen der geplanten Abriss- und Neubaumaßnahmen keine Unterlassungs-, Beseitigungs- und Schadensersatzansprüche gegen sie geltend zu machen.
- In einem Zeitungsinterview äußerte der Beklagte zu 2) im November 2019 sinngemäß, das entsprechende urheberrechtliche Einverständnis der Beklagten werde nicht erteilt.



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Sachverhalt

- Die Klägerin hat unter teilweiser Rücknahme der Klage beantragt, festzustellen, dass dem Beklagten gegen die Klägerin keine Ansprüche aus Urheberrecht auf Unterlassung bei Abriss des Gebäudes „T.-haus“, H.-ring ..., ... P., zum Zweck der Neubebauung des zugehörigen Grundstückes mit der Flurstücks Nr. ...2 der Flur ...9 in P., eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts P., Bl. ...5, zustehen.
- Die Beklagten haben beantragt, *die Klage abzuweisen*.



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Sachverhalt

- Das Landgericht, auf dessen Urteil gemäß § 540 ZPO Bezug genommen wird, hat der Klage stattgegeben.





## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Gründe

- Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung (§§ 511, 517, 519, 520 ZPO) hat in der Sache keinen Erfolg.
- Wie das Landgericht zu Recht ausgeführt hat, ist die negative Feststellungsklage zulässig erhoben. Die negative Feststellungsklage bietet die Möglichkeit, über behauptete Ansprüche des Gegners eine gerichtliche Klärung herbeizuführen. Das Nichtbestehen entsprechender Ansprüche stellt ein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis im Sinne des § 256 ZPO dar.



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Gründe

- Auch das für die Zulässigkeit der Feststellungsklage gemäß § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse liegt vor.
- Als Eigentümerin des T.-hauses hat die Klägerin ein schützenswertes Interesse daran, die Unsicherheit bezüglich der Streitfrage zu beseitigen, ob es ihr auch unter Berücksichtigung des von den Beklagten geltend gemachten Urheberrechts gestattet ist, das T.-haus abzureißen und durch ein anders gestaltetes Gebäude zu ersetzen.



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Gründe

- Diese Unsicherheit ist dadurch entstanden, dass sich die Beklagten in einem Gesprächstermin am 14.02.2019 gegenüber der Klägerin im Zusammenhang mit der Frage, ob sie sich an der Vorbereitung eines Wettbewerbsverfahrens für das neue Gebäude beteiligen würden, auf ihr Urheberrecht betreffend das T.-haus berufen haben.
- In der Folge haben sie zudem eine von der Klägerin erbetene Erklärung, dass sie im Hinblick auf die geplanten Abriss- und Neubaumaßnahmen Unterlassungsansprüche gegenüber ihr nicht geltend machen werden, nicht abgegeben, sondern - in Person des Beklagten zu 2) - in einem Interview gegenüber der örtlichen Presse am 23.11.2019 erklärt, einem Abriss des T.-hauses niemals zustimmen zu wollen. Dass sie sich diese Erklärung des Beklagten zu 2) zurechnen lassen muss, hat die Beklagte zu 1) nicht in Zweifel gezogen.



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Gründe

- Die negative Feststellungsklage ist auch begründet. Dem Abriss des T.-hauses und dem Neubau eines Gebäudes an dessen Stelle stehen Urheberrechte der Beklagten aus §§ 97 Abs. 1, 14 UrhG nicht entgegen.



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Gründe

- Die Beklagten sind als Architekten Urheber der Wohnanlage und damit auch des T.-hauses.
- Sowohl das T.-haus bei isolierter Betrachtung aber auch das Gesamtensemble bestehend aus dem T.-haus, den A.-häusern, den S.-häusern und den diese verbindenden Außenanlagen stellen urheberrechtlich geschützte Werke dar.
  - Für die Beurteilung, ob dem T.-haus und der Wohnanlage insgesamt die erforderliche Gestaltungshöhe zukommt, ist die Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht veranlasst.
  - Als fachspezifischer Spruchkörper kommt den Mitgliedern des Senats deshalb hinreichender Sachverstand zu, um die Schutzfähigkeit und Eigentümlichkeit des Bauwerks zu bewerten



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Gründe

- Der beabsichtigte Abriss des T.-hauses ist als „Entstellung bzw. andere Beeinträchtigung“ dieses urheberrechtlich geschützten Werkes im Sinne des § 14 UrhG zu bewerten.
  - Bei isolierter Betrachtung des T.-hauses ginge mit dessen Abriss die Vernichtung des von den Beklagten geschaffenen Werks einher. Die Vernichtung betrifft das Urheberpersönlichkeitsrecht in besonderer Weise, weil sie das Fortwirken des Werks (als Ausdruck der Persönlichkeit seines Schöpfers) vereitelt bzw. erschwert; durch die Vernichtung wird „das geistige Band zwischen dem Urheber und seinem Werk durchschnitten“. Es muss dem Urheber deshalb möglich sein, nach § 14 UrhG auch eine Vernichtung seines Werks zu verbieten



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Gründe

- Allerdings tritt das Urheberrecht dadurch in einen potentiellen Interessenkonflikt zu dem Recht des Eigentümers, der grundsätzlich mit seinem Eigentum nach Belieben verfahren und es entsprechend auch vernichten kann (§ 903 Satz 1 BGB). Zwar findet die Sachherrschaft wiederum ihre Grenze dort, wo sie Urheberrechte verletzt, denn das urheberrechtliche Änderungsverbot gilt grundsätzlich auch gegenüber dem Eigentümer des Werkoriginals.
- Für die Abwägung lassen sich keine starren, allgemeingültigen Richtlinien aufstellen, welche Änderungen nach Treu und Glauben zu gestatten sind. Urheberrecht und Eigentumsrecht stehen sich zunächst gleichrangig gegenüber



## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Gründe

- Die Abwägung hat das Landgericht beanstandungsfrei vorgenommen. Es hat ausgeführt, das T.-haus habe zwar eine erhebliche Gestaltungshöhe, es weise ein hohes Maß an individueller schöpferischer Eigenart auf. Es sei als „B.-Architektur“ erkennbar und als solche bekannt. Die verwandten Gestaltungselemente seien einzigartig und entstammten der individuellen architektonisch-künstlerischen Formensprache der Beklagten.





## Abriss eines Wohnhauses

OLG Brandenburg, 22.10.2024 - 6 U 58/22

### Gründe

- Die Klägerin als kommunales Wohnungsbauunternehmen habe die Aufgabe, den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Ihr Interesse, das streitbefangene Grundstück anderweitig zu nutzen, indem sie das T.-haus abreiße und einen Neubau errichte, der mehr Wohnungen aufnehme, deren Zuschnitt zudem an die Bedürfnisse der Einwohner angepasst werde und den heutigen Anforderungen an einen sozialen Wohnungsbau und den Bedürfnissen des Wohnungsmarktes entspreche, gehe den Interessen der Beklagten vor. Dabei falle entscheidend ins Gewicht, dass das T.-haus in seinem derzeitigen Zustand nicht nutzbar sei und für die Aufgabenerfüllung nicht zur Verfügung stehe. Daraus ergebe sich für die Klägerin bereits die Notwendigkeit, Maßnahmen zu ergreifen, damit das Gebäude bzw. das Grundstück nicht auf Dauer der Nutzung für den sozialen Wohnungsbau entzogen werde. Welche Maßnahmen sie dabei für erforderlich halte, falle in ihren Verantwortungsbereich. Sie habe ihre Entscheidung zum Abriss auf einer objektiven Grundlage gefällt und sich umfassend gutachterlich beraten lassen. Zudem habe sie umfassende Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt.