

Übernahme von Internet-Immobilien-Inseraten

Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.swisslawyersgroup.ch)

Sachverhalt und Rechtsgrundlagen

Verschiedene Betreiberinnen von Online-Plattformen publizierten auf ihren Websites ein aktuelles Gesamtangebot von Immobilien-Inseraten, das für Interessenten nach bestimmten Merkmalen abrufbar war. Die A AG publizierte ebenfalls Immobilien-Inserate auf ihrer Online-Plattform. Dafür durchsuchte sie mittels eines Such-Spiders die Plattformen anderer Betreiber systematisch nach den sie interessierenden, aktuellen Immobilien-Inseraten. Anschliessend bot die A AG diese auf ihrem eigenen Online-Immobilien-Vermittlungsdienst an. Einige Betreiber der durchsuchten Online-Plattformen reichten gegen die A AG Klage ein. Sie machten im Wesentlichen geltend, das Vorgehen der A AG sei unlauter im Sinne des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb («UWG»).

Nach Art. 2 UWG ist jedes täuschende oder in anderer Weise gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossende Verhalten oder Geschäftsgebaren unlauter und widerrechtlich, welches das Verhältnis zwischen Mitbewerbern oder zwischen Anbietern und Abnehmern beeinflusst. Nach Art. 5 lit. c UWG handelt zudem insbesondere unlauter, wer «das marktreife Arbeitsergebnis eines andern ohne angemessenen eigenen Aufwand durch technische Reproduktionsverfahren als solches übernimmt und verwertet».

Das Gericht erster Instanz wie auch das von den Klägerinnen angerufene Obergericht wiesen die Klage ab. Daraufhin gelangten die Klägerinnen mit Berufung ans Bundesgericht.

Erwägungen des Bundesgerichts

Das Bundesgericht¹ führte zunächst allgemein aus, dass sich im Internet/World Wide Web eine unübersehbare Vielzahl von Daten finden lässt. Darum werden für eine gezielte Suche von Daten Suchmaschinen mit einem sogenannten «Spider» eingesetzt. Diese durchsuchen in Sekundenschnelle unzählige Websites nach bestimmten, vom Nutzer vorgegebenen Schlüsselbegriffen. Die so ausgewählten Webseiten resp. die indexierten entsprechenden Daten stehen dem Nutzer dann zur weiteren Verwendung zur Verfügung.

Das Bundesgericht hielt gestützt auf die vorinstanzlichen Feststellungen fest, dass die Immobilien-Plattformen ständig geändert würden, weshalb auch eine stetige Anpassung des verwendeten Such-Spiders erforderlich sei. Zudem müsse die A AG die ausgewählten Webseiten weiter bearbeiten und filtern, damit die von ihr gewünschten Inserate nach ihren eigenen Kriterien herausgelesen und die entsprechenden Informationen in ihre eigene Website integriert werden könnten. Weiter erhielten durch diese Aufbereitung die Daten auf der Website der A AG eine «eigene Individualität», die mit einem «nicht unerheblichen Aufwand» seitens der A AG verbunden gewesen sei.

Bezogen auf den vorliegenden Fall beurteilte das Bundesgericht das Verhalten der A AG nicht als unlauter im Sinne des UWG. Zunächst hielt es fest, dass Art. 5 lit. c UWG (nur) davor schützen wolle, dass das Produkt eines Konkurrenten, das sich ohne weiteres Zutun gewerblich verwerten lässt, ohne eigenen Bearbeitungsaufwand übernommen wird. Das Bundesgericht war der Ansicht, dass für den Benutzer ein einzelnes Immobilien-Inserat mit Blick auf das Gesamtangebot der Klägerinnen von Immobilien-Inseraten kaum von Interesse sei, wenn der Benutzer sich (nur) einen Überblick über den seinen Bedürfnissen entsprechenden Markt verschaffen und aus einzelnen Angeboten eine Wahl treffen wolle. Deshalb stellten die einzelnen Immobilien-Inserate für sich genommen nur Teile des Arbeitsergebnisses dar, die immerhin selbständig (insbesondere als Teile eines anderen Angebots) auf dem Markt verwertbar seien. So entschied das Bundesgericht, dass das Verhalten der A AG nicht unlauter nach Art. 5 lit. c UWG sei, weil die A AG die Produkte der Konkurrenz nicht unmittelbar verwertet habe, was bei einer richtigen Lesart für ein unlauteres Verhalten nach Art. 5 lit. c UWG aber notwendig sei. Vielmehr habe die A AG den Datenbestand mit einem angemessenen eigenen Aufwand übernommen. Denn sie hat das System zur Übernahme von Daten aus den Beständen der Konkurrenz programmiert, diese Programmierung ständig angepasst und kontrolliert sowie die so erhaltenen Daten aufbereitet und in

ihr eigenes Angebot passender, aktueller und verlässlicher Immobilien-Inserate auf ihrer eigenen Website publiziert. Darum könne im Verhalten der A AG auch kein «parasitärer Wettbewerb» mit den Mitteln technischer Reproduktionsverfahren gesehen werden.

Im Weiteren verhielt sich die A AG auch nicht unlauter nach der in Art. 2 UWG festgeschriebenen Generalklausel, die vom Bundesgericht aber nur subsidiär geprüft wurde. In allgemeiner Form hielt das Bundesgericht dazu fest, dass das Lauterkeitsrecht kein generelles Verbot enthält, fremde Leistungen nachzuahmen, sondern es bestehe vielmehr grundsätzliche Nachahmungsfreiheit. So könnten und müssten im arbeitsteiligen Wettbewerb die eigenen Arbeitsergebnisse nicht in sämtlichen Herstellungsschritten selbst entwickelt werden. Unlauter sei hingegen, wenn man einen Konkurrenten für sich arbeiten lasse und seine Leistung nutze, um daraus (unmittelbar) einen eigenen Erfolg zu erzielen. Die Klägerinnen konnten jedoch den eigenen Aufwand nicht schlüssig nachweisen und nicht belegen, durch die Geschäftspraktiken der A AG um die Früchte der erfolgreichen eigenen Anstrengungen geprellt worden zu sein. Daher liess es das Bundesgericht auch letztlich offen, ob die A AG unlauter im Sinne von Art. 2 UWG gehandelt hat.

ANZEIGE

4657 Dulliken / Olten

Wir vermieten nach Vereinbarung
an zentraler Lage

Moderne Fabrikations- und Büroräume 1380m²

mit erstklassigem Ausbaustandard
auf einer Geschossfläche

Mietzins:
Fabrikationsräume/Büro
Fr. 80.-/m²/Jahr plus MWST
Parkplätze Fr. 60.-/Mt. Plus MWST

Verlangen Sie unsere
Dokumentation
Tel. 062 212 77 55 www.livoag.ch

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Das Bundesgericht sprach sich im Zeitalter des Internet und dem relativ einfachen Zugang und Verwertung von dort publizierten Daten und Informationen klar für eine enge Auslegung unlauterer Geschäftsmethoden aus. Auf den ersten Blick ist die Entscheidung des Bundesgerichts nur schwer nachzuvollziehen; gleichwohl lässt sich dem Ergebnis ein gewisser Sinn abgewinnen.

Getragen wird die zurückhaltende Auslegung der lauterkeitsrechtlichen Bestimmungen vom Gedanken, dass sich der Wettbewerb unter den Plattform-Betreibern auf einer anderen Ebene abspielen sollte, die sich insbesondere mehr an den Bedürfnissen der Nutzer nach Vollständigkeit, Verlässlichkeit und Erschliessung solcher im Internet veröffentlichten Informationen ausrichtet. Würde be-

reits die unter einem gewissen Eigenaufwand betriebene systematische Suche nach und Verwendung von veröffentlichten Immobilien-Inseraten als unlauter qualifiziert, hätte dies langfristig wohl negative Auswirkungen; letztlich auch zulasten der Endnutzer. Denn falls frei zugängliche, im Internet publizierte Informationen nicht von dritter Seite in diesem Sinne weiterverwendet werden könnten, würde aufgrund des fehlenden Wettbewerbs durch solche Dritte die Weiterentwicklung zu einer noch besser auf den Nutzer zugeschnittenen Präsentation und Aufbereitung dieser Informationen in Frage gestellt.

1 Das hier auszugsweise besprochene Urteil des Bundesgerichts vom 4. Februar 2005 wurde in der offiziellen Sammlung der Bundesgerichtsentscheide publiziert (BGE 131 III 384 ff.) und kann unter www.bger.ch heruntergeladen werden.

Wie weiter in der Praxis? Vorsichtsmassnahmen und rechtliche Beratung

Die Betreiber von Inseraten-Plattformen müssen inskünftig neben technischen Vorkehrungen ihre Bemühungen verstärkt auf die konkrete Aufbereitung der einzelnen Inserate legen. Zu denken ist etwa an eine Abfassung der Inserate, die urheberrechtlich und markenrechtlich geschützt werden kann. Denn diesfalls kann die rechtmässige kommerzielle Weiterbearbeitung durch Dritte von der Zustimmung des Betreibers abhängig gemacht werden. Weiter könnte in den Inseraten selbst auf den Betreiber hingewiesen sowie Weiterverwendungsverbote eingebaut werden, was die systematische Übernahme von Inseraten zusätzlich erschwert.

ANZEIGE

FACHHOCHSCHULE
ZENTRALSCHWEIZ

HSW

HOCHSCHULE FÜR
WIRTSCHAFT
LUZERN

IFZ INSTITUT FÜR
FINANZDIENSTLEISTUNGEN
ZUG

Grafenauweg 10
Postfach 4332
CH-6304 Zug

T: 041-724-65-55
F: 041-724-65-50
E: sekretariat@ifz.ch
W: www.ifz.ch

Master of Advanced Studies MAS in Immobilienmanagement

Das berufs begleitende Nachdiplomstudium ist ein staatlich anerkannter Lehrgang auf Hochschulniveau, der konsequent auf internationalen «State of the Art» und auf – bereits beantragte – RICS-Akkreditierung setzt!

Sie lernen

- Immobilienportfolios kompetent zu führen und zu optimieren
- Die Immobilie als Produktionsfaktor von Unternehmen optimal zu nutzen
- Komplexe Entwicklungsprojekte erfolgreich zu initiieren und umzusetzen

Nächster Studienstart: 20. September 2006

Informationsveranstaltungen am IFZ:

12. Januar und 22. Februar 2006 um 18.00 Uhr

Der MAS Immobilienmanagement ist ein Angebot der Hochschule für Wirtschaft HSW Luzern in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik und Architektur HTA Luzern und der Akademie der Immobilienwirtschaft ADI Stuttgart.

Weitere Informationen unter www.ifz.ch/im

