

## EDITORIAL

### Nach dem Hausbau kommt die Verwertung

Wer Immobilien errichtet bzw. erwirbt, ist an einer möglichst wirtschaftlichen Verwertung interessiert. Dies erfordert häufig kompetenten Rechtsrat, um die im Miet- bzw. WEG-Verhältnis bestehenden Eigentümerinteressen durchzusetzen. Wir haben unser Team daher durch Herrn Rechtsanwalt Andreas Kreutner ergänzt, der unseren Mandanten künftig in allen Immobilien-, Miet- und WEG-rechtlichen Fragen zur Seite steht. Herr Kreutner hat auch die



Rechtsanwalt  
Dr. Ulrich  
Dieckert

miet- und WEG-rechtlichen Beiträge auf den Seiten 2, 3 und 4 verfasst.

Auch die Liste unserer Veröffentlichungen wird ständig erweitert. So haben wir die Herausgeberschaft von mehreren VOB-Praxiskommentaren des WEKA-Verlages übernommen. Die Zielsetzung dieser Werke entnehmen Sie unserem Interview mit dem zuständigen Teamleiter Produktmanagement des WEKA-Verlages, Herrn Dr. Wolfgang Vogt.

Schließlich dürfen wir wieder auf die Kommentierung aktueller Entscheidungen in diesem Newsletter verweisen.

#### AUS DEM INHALT:

Vorstellung RA Kreutner	Seite 3
Interview mit Dr. Wolfgang Vogt, WEKA-Verlag	Seite 8

## DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

# Berechnung von Mehrkosten aufgrund verzögerter Vergabe

**Bei einer Bauzeitverschiebung aufgrund verzögerter Vergabe berechnet sich der Mehrvergütungsanspruch des Auftragnehmers aus der Differenz zwischen den tatsächlich durch die Beauftragung eines NU entstandenen Kosten und denjenigen Kosten, die für ihn bei Einhaltung der ursprünglichen Bauzeit durch die Annahme des bindenden Angebotes eines günstigeren NU entstanden wären.**

BGH, Urteil vom 08.03.2012

Ein Straßenbauunternehmer macht Mehrvergütungsansprüche aufgrund verzögerter Vergabe geltend. Der ursprünglich für die Ausführung von Brückenbauwerken gebundene Nachunternehmer war aufgrund der Verschiebung des Ausführungszeitraumes nicht bereit, den Auftrag zu seinen ursprünglich angebotenen Preisen auszuführen. Der Straßenbauer musste daher einen anderen NU beauftragen, was Mehrkosten in Höhe von € 260.000,00 ausgelöst hat.

### DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Seit der Grundsatzentscheidung des BGH aus dem Jahre 2009 steht fest, dass einem Bieter und späteren Auftragnehmer die Mehrkosten zu ersetzen sind, die ihm aufgrund einer Verzögerung des Vergabeverfahrens entstehen, wenn sich damit zugleich die Bauzeit verschiebt. Keine abschließende Klarheit bestand jedoch zu der Frage, wie diese Mehrkosten zu berechnen sind. Hierzu hat sich der BGH in der vorliegenden Entscheidung nunmehr eindeutig positioniert. Danach ist dem Auftragnehmer die Differenz der Kosten zu ersetzen, die ihm bei Ausführung der Leistung im ausgeschriebenen Zeitraum entstanden wären im Vergleich zu denjenigen Kosten, die ihm im verschobenen Ausführungszeitraum tatsächlich entstanden

sind. Die Beweislast liegt hier beim Auftragnehmer. Kann er schlüssig darlegen, dass er die NU-Leistungen zu einem günstigeren Preis hätte realisieren können (etwa durch Vorlage des entsprechenden NU-Angebotes), kann auf diesen Preis abgestellt werden. Ansonsten ist nach Auffassung des BGH auf die Marktpreise zu diesem Zeitpunkt zurückzugreifen.

### HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Das Urteil ist zu begrüßen, weil es endlich für Klarheit in Bezug auf die Berechnung der Mehrkostenansprüche sorgt. Letztlich sollen diese nicht kalkulatorisch, sondern nach Schadensersatzgesichtspunkten berechnet werden. Des Weiteren stellt der BGH klar, dass ein geschütztes Vertrauen in die ursprünglich kalkulierten Beschaffungskosten dann besteht, wenn sich aufgrund der Verzögerungen im Vergabeverfahren auch der Ausführungszeitraum verschiebt. Dabei muss es unerheblich sein, ob die Mehrkosten

### Die Berechnung erfolgt nach Schadensersatzgesichtspunkten

aus der Verpflichtung eines Ersatzunternehmers resultieren oder ob es der ursprünglich gebundene NU ist, der aufgrund des Ablaufs seiner Angebotsbindefrist nunmehr einen höheren Werklohn verlangt.

Die Beweislast für die gestiegenen Kosten liegt jedoch nach wie vor beim Auftragnehmer. Auftraggeber sollten daher immer die Vorlage der ursprünglichen NU-Angebote verlangen und dabei prüfen, ob die Bindefristen wirklich abgelaufen waren. Auch die zum Beleg der Mehrkosten vorgelegten Abrechnungen von Lieferanten und Nachunternehmern sind kritisch zu hinterfragen. Kann der Auftraggeber darlegen, dass diese Leistungen zum verspäteten Ausführungszeitraum auch preiswerter hätten eingekauft werden können, könnte der Anspruch unter Hinweis auf die Schadensminderungspflicht des Auftragnehmers gegebenenfalls gekürzt werden. ■

**IMPRESSUM**

**Herausgeber, V.i.S.d.P.:**  
RA Dr. Ulrich Dieckert  
WITF ROSCHKOWSKI DIECKERT  
Steuerberater, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer

**WRD Berlin**

Leipziger Platz 15  
10117 Berlin  
Telefon: 030 278707  
Telefax: 030 278706  
E-Mail: berlin@ wrd.de

**Redaktion/Beiträge:**

RA Dr. Ulrich Dieckert  
RA Bernd Kimmich  
RA Hendrik Bach  
RA Markus Fiedler  
RA Konstantin Trakis  
RA Stephan Becker  
RA Andreas Kreutner  
StBin Dr. Annette Funk

**Niederlassungen WRD:**

**WRD Hamburg**

Alte Rabenstraße 32  
20148 Hamburg  
Telefon: 040 180401-0  
Telefax: 040 180401-150  
E-Mail: hamburg@ wrd.de

**WRD Schwerin**

Dr. Hans-Wolf-Straße 15  
19056 Schwerin  
Telefon: 0385 59003-0  
Telefax: 0385 59003-33  
E-Mail: schwerin@ wrd.de

**WRD Dresden**

Königstraße 4  
01097 Dresden  
Telefon: 0351 21117-60  
Telefax: 0351 21117-77  
E-Mail: dresden@ wrd.de

**WRD Frankfurt a. M.**

Friedrich-Ebert-Anlage 56  
60325 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 75699-0  
Telefax: 069 75699-105  
E-Mail: frankfurt@ wrd.de

[www.wrd.de](http://www.wrd.de)

[www.bauleiterschulung.de](http://www.bauleiterschulung.de)

[www.baurecht-wrd.de](http://www.baurecht-wrd.de)

**HINWEISE ZUM MIETRECHT**

# Umlagefähigkeit „neuer“ Betriebskostenpositionen

Neben der Grundmiete (Nettokaltmiete) ist in Mietverträgen in der Regel vereinbart, dass der Mieter zusätzlich auch die Betriebskosten zu tragen hat, die auf die von ihm gemieteten Wohn- oder Geschäftsräume anteilig entfallen. Üblicherweise wird in Mietverträgen neueren Datums festgelegt, dass der Mieter monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten leistet und der Vermieter über diese einmal jährlich abrechnet. Möglich ist auch die Vereinbarung einer monatlichen Pauschale ohne regelmäßige Abrechnung. Die folgenden Ausführungen behandeln lediglich den Fall, dass Betriebskostenvorauszahlungen geleistet werden.

**LEGALDEFINITION BETRIEBSKOSTEN**

Eine Legaldefinition der Betriebskosten, die umgangssprachlich auch als Nebenkosten bezeichnet werden, findet sich in § 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV). Danach sind diese, *„die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“* Abzugsgrenzen sind Betriebskosten von Aufwendungen, welche den Eigentümer für die Instandhaltung des Gebäudes und dessen Verwaltung entstehen. Diese Kosten hat der Eigentümer in der Regel selbst zu tragen. Welche einzelnen Betriebskostenarten auf den Mieter umgelegt werden können, muss grundsätzlich im Mietvertrag ausdrücklich bestimmt werden. Dazu genügt eine Bezugnahme auf § 2 BetrKV, der einen Katalog umlagefähiger Betriebskostenarten enthält. Dieser ist allerdings nicht abschließend. Nach § 2 Nr. 17 BetrKV können auch „sonstige Betriebskosten“ umgelegt werden. Ein wirksamer Einbezug dieser sonstigen, nicht im Katalog genannten Kosten bedarf allerdings wegen des Bestimmtheitsgrundsatzes ebenfalls einer ausdrücklichen Benennung.

**NEUE BETRIEBSKOSTEN**

Im Laufe eines Mietverhältnisses können nach-

träglich weitere, neue Betriebskostenpositionen entstehen oder gesetzlich zugelassen werden. Für den Vermieter stellt sich die Frage, ob diese neuen Betriebskosten auch auf den Mieter umgelegt werden können oder ob der Vermieter diese selbst zu tragen hat. In der Rechtsprechung bestehen hierzu die nachfolgend dargestellten, nicht immer vollständig geklärten Positionen:

**NEU ENTSTANDENE BETRIEBSKOSTEN BEREITS IM MIETVERTRAG BENANNT**

Sind die neu entstandenen Betriebskosten bereits ausdrücklich im Mietvertrag benannt oder sind diese im Falle, dass der Mietvertrag auf den Katalog des § 2 BetrKV Bezug nimmt, in diesem enthalten, dürfen diese ohne Weiteres auf den Mieter umgelegt werden, auch wenn die einzelne Betriebskostenart bei Mietbeginn noch nicht angefallen war.

**Beispiel 1:** Nach Mietbeginn wird ein Hauswart eingestellt, die für diesen anfallenden Kosten sollen nun umgelegt werden. Nimmt der Mietvertrag auf § 2 BetrKV Bezug, können diese Kosten nach § 2 Nr. 14 BetrKV (Kosten des Hauswarts) umgelegt werden (nach BGH NZM 2004, 417ff.)

**Beispiel 2:** Der Vermieter stellt den Betrieb der hauseigenen zentralen Heizungsanlage ein, die Wärme wird nunmehr mittels Fernwärme geliefert. Nimmt der Mietvertrag auf den Katalog der BetrKV Bezug, können anstelle der Kosten des Betriebs einer Zentralen Heizungsanlage (§ 2 Nr. 4 a BetrKV) die Kosten für die eigenständig gewerbliche Lieferung nach § 2 Nr. 4.c BetrKV umgelegt werden (nach BGH, NJW 2007,3060).

Im Anschluss an ein Urteil des BGH (NJW 2006, 3558) wurde teilweise eine Mehrbelastungsklausel im Mietvertrag als erforderlich für die Umlage neuer Betriebskosten angesehen, welche den Mieter auch zur Tragung nachträglich hinzukommender Betriebskosten verpflichtet.

⇒ FORTSETZUNG AUF SEITE 3

**HINWEISE ZUM MIETRECHT**

⇒ FORTSETZUNG VON SEITE 2

Diese Auffassung wurde von einer neueren Entscheidung des BGH allerdings nicht bestätigt.

**NEUE BETRIEBSKOSTEN NACH  
MODERNISIERUNG**

Entstehen neue Betriebskosten durch Modernisierungsmaßnahmen ist umstritten, ob diese im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung ebenfalls auf den Mieter umgelegt werden können, sofern der Mieter die zugrunde liegende Modernisierungsmaßnahme zu dulden hatte. Der BGH hat sich zuletzt der Auffassung angeschlossen, dass modernisierungsbedingte neue Betriebskosten umlagefähig sind, auch wenn diese bisher nicht von der Betriebskostenvereinbarung umfasst waren (BGH, NJW 200, 3060 ff.). Im konkreten Fall war bei der Auslegung des Vertrages jedoch zu beachten, dass nach der Vereinbarung grundsätzliche sämtliche Positionen des damals geltenden Betriebskostenkatalogs umgelegt werden konnten.

Eine Umlage modernisierungsbedingter Betriebskosten dürfte jedoch immer dann zulässig sein, wenn der Mieter eigene Aufwendungen erspart oder einen sonstigen Vorteil aufgrund der Modernisierung hat.

**Beispiel 1:** Erstmaliger Einbau einer zentralen Heizungsanlage, welche die bisherige Beheizung durch eine Ofenheizung ersetzt.

**Beispiel 2:** Ersatz der Antennenanlage durch einen Breitbandkabelanschluss.

**„SONSTIGE BETRIEBSKOSTEN“****I. S. D. § 2 NR. 17 BETRKV ALS NEUE  
BETRIEBSKOSTEN**

Wie bereits dargestellt, enthält § 2 BetrKV einen Auffangtatbestand für Betriebskosten, die nicht ausdrücklich im Katalog benannt sind. Als solche sind beispielsweise anerkannt: Die Kosten für die Wartung einer Blitzschutzanlage, Kosten für die Dachrinnenreinigung, Reinigungskosten für Glasdächer, Kosten für einen Pförtner, Kosten des Betriebs einer Videoüberwachungsanlage, Kosten für die Wartung von Rauchmeldern. Diese Kosten können grundsätzlich nur umgelegt werden, wenn die Betriebskostenarten im Einzelnen, etwa zusätzlich zu einer Bezugnahme auf den Betriebskostenkatalog des § 2 BetrKV, bezeichnet sind. Entste-

hen solche Kosten neu und sind diese nicht ausdrücklich im Mietvertrag benannt, kommt eine Umlage in der Regel nur in Frage, wenn diese Kosten durch eine Modernisierungsmaßnahme entstanden sind.

Beispiel: Ein Vermieter stattet die Mietwohnungen mit Rauchwarnmeldern aus, welche regelmäßig gewartet werden müssen (Nach LG Magdeburg, GE 2012, 131 f.).

In der Literatur wird demgegenüber teilweise vertreten, dass auch „sonstige Betriebskosten“, die außerhalb einer Modernisierungsmaßnahme nachträglich entstehen (Beispiel: Dachrinnenreinigung), umgelegt werden können, sofern der Mietvertrag eine Mehrbelastungsklausel enthält, welche den Vermieter zusätzlich verpflichtet, eine Umlageerklärung, in der Grund und Höhe der Umlage erläutert werden müssen, abzugeben. Rechtsprechung zu dieser Frage liegt allerdings noch nicht vor.

**KONSEQUENZEN FÜR DIE VERTRAGS-  
GESTALTUNG**

Um auch neue, erst im Lauf eines Mietverhältnisses entstehende Betriebskosten in möglichst großem Umfang auf den Mieter umlegen zu können, empfiehlt sich folgende Gestaltung:

1. Die Bezugnahme auf den Betriebskostenkatalog in § 2 BetrKV in der jeweils gültigen Fassung, auch wenn einzelne Positionen (noch) nicht anfallen. Der Katalog des § 2 BetrKV sollte dem Mietvertrag tatsächlich als Anlage beigelegt sein.

2. Die Erstellung eines Kataloges an „sonstigen“ Betriebskosten i. S. d. § 2 Nr. 17 BetrKV, da nur ausdrücklich bezeichnete (sonstige) Betriebskosten umgelegt werden können.

3. Die Aufnahme einer Mehrbelastungsklausel, auch wenn diese nach der Rechtsprechung für bereits benannte Betriebskostenarten nicht notwendig sein dürfte: Zum einen dient dies der Klarstellung und vermeidet Auseinandersetzungen mit dem Mieter, zum anderen ist nicht auszuschließen, dass auch die Umlage „sonstiger“, nicht ausdrücklich bezeichneter auf Grundlage einer entsprechenden Klausel von der Rechtsprechung in Zukunft zugelassen wird. Für eine möglichst umfassende Gestaltung von mietvertraglichen Betriebskostenvereinbarungen können Sie sich gerne an uns wenden. ■

**DAS WRD-TEAM**

**Herr Rechtsanwalt Andreas Kreutner** ist seit Anfang 2011 bei uns tätig. Nach seinem Studium der Rechtswissenschaften mit Schwerpunkt Medienwirtschaftsrecht an der Universität Potsdam und anschließendem Referendariat beim OLG Brandenburg absolvierte Herr Kreutner 2008 sein zweites Staatsexamen und ist seit 2009 als Rechtsanwalt zugelassen.

Während er im Jahr 2011 neben seiner anwaltlichen Tätigkeit bei WRD eine in Berlin ansässige mittelständische Hausverwaltung mit einem Verwaltungsbestand von rund 7.500 Wohn- und Gewerbemieteinheiten in Berlin und Leipzig juristisch betreute, ist er seit Januar 2012 vollständig am Leipziger Platz zu Hause.

Aufgrund seines mietrechtlichen Sachverständnisses und seiner praktischen Erfahrungen, welche er zu Beginn seines anwaltlichen Berufslebens in einer mietrechtlich spezialisierten Kanzlei sammeln konnte, ist Herr Kreutner unser Ansprechpartner für sämtliche Wohnungs- und gewerbemietrechtlichen Fragestellungen und für den Bereich des WEG-Rechts. Darüber hinaus betreut Herr Kreutner baurechtliche Mandate. Er absolviert derzeit den Fachanwaltslehrgang für Bau- und Architektenrecht.

Unser Schulungswesen wird Herr Kreutner in Zukunft durch praxisorientierte, mietrechtliche Schulungen für Vermieter erweitern.

**AKTUELLES**

## Mietminderung wegen Baulärms

Ist die Mietsache, z. B. eine vermietete Wohn- oder Gewerbeeinheit, in ihrer Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, steht dem Mieter ein Minderungsrecht zu. Auch äußere Einwirkungen auf die Mietsache (Lärm, Verschmutzungen usw.), auf die der Vermieter keinen Einfluss hat, können grundsätzlich zur Minderung berechtigen.

Wiederholt hat nun allerdings das LG Berlin (Urteil vom 07.10.2011, 63 S 59/11) hinsichtlich Störungen durch Baulärm festgestellt, dass eine Mietminderung dann nicht in Frage kommt, wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages erkennen konnte, dass in Zukunft mit Bautätigkeiten in der Umgebung zu rechnen ist. Diese Erkennbarkeit kann -unter Berücksichtigung der konkreten Wohnungsmarktsituation – gegeben sein, wenn es sich um ein Mietobjekt in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet handelt, in einem innerstädtischen Bereich auffällige Bausubstanz oder sanierungsbedürftige Gebäude vorhanden sind oder Baulücken bestehen. In diesen Fällen ist in Abhängigkeit von der städtischen Entwicklung absehbar, dass in Zukunft mit der Entfaltung von Bautätigkeiten mit den damit verbundenen Lärmbelastungen gerechnet werden muss.

Auch der Bauherr selbst sollte diese Rechtsprechung im Hinterkopf behalten, wenn der Eigentümer eines benachbarten Grundstücks an ihn mit Regressforderungen wegen mindernden Mietern heran tritt. Ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch dürfte nur dann berechtigt sein dürfte, wenn die baulärmbedingten Mietminderungen, denen sich der vermietende Eigentümer eines Nachbargrundstücks ausgesetzt sieht, zu Recht erfolgten.

**HINWEISE ZUM WEG-RECHT**

# Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die WEG

Wird eine Wohnungseigentumsanlage neu errichtet oder werden die Wohneinheiten eines Altbaus grundlegend saniert, steht dem Erwerber von Wohnungseigentum als Besteller des Werks gegenüber dem Bauträger die gesamte Breite werkvertraglicher Rechte zu. Dabei beziehen sich diese Rechte nicht nur auf das Sondereigentum des Erwerbers (die Wohneinheit selbst), sondern grundsätzlich auch auf das Gemeinschaftseigentum.

### BEFUGNIS ZUR GELTENDMACHUNG VON GEWÄHRLEISTUNGSRECHTEN WEGEN MÄNGELN AM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Während dem Erwerber bei Mängeln des Sondereigentums eine Alleinzuständigkeit bei Ausübung der werkvertraglichen Mängelrechte zukommt, sind diese Rechte im Fall, dass Mängel am Gemeinschaftseigentum vorhanden sind, aufgrund ihrer „Gemeinschaftsbezogenheit“ von vornherein beschränkt oder können zumindest durch einen Gemeinschaftsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft dem einzelnen Erwerber entzogen und auf die Gemeinschaft übertragen werden. Im Einzelnen gilt das Folgende:

1. Die Berechtigung, wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum zurückzutreten oder „großen“ Schadensersatz mit der (gleichen) Folge einer Rückabwicklung des Vertrages zu verlangen, bleibt dem einzelnen Erwerber immer erhalten.
2. Die Ausübung des Minderungsrechtes oder die Geltendmachung des „kleinen Schadensersatzes“ ist grundsätzlich nur durch die Wohnungseigentümergeinschaft möglich.
3. Das Recht auf (Nach-)erfüllung sowie auf Kostenvorschuss zur bzw. Aufwendungsersatz nach Selbstvornahme steht zunächst den einzelnen Wohnungseigentümern zu – die Gemeinschaft hat jedoch die Möglichkeit, durch Beschluss diese an sich zu ziehen und ist auf Grundlage dieses Beschlusses ausschließlich zur Durchsetzung dieser Rechte befugt.

### „AN-SICH-ZIEHEN“ DER KOMPETENZ ZUR ABNAHME DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS DURCH DIE WEG MÖGLICH?

Umstritten ist die Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft ebenfalls die Befugnis zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums, die grundsätzlich von jedem einzelnen Erwerber individuell gegenüber dem Bauträger erklärt werden muss, durch einen entsprechenden Beschluss an sich ziehen kann, sodass die Gemeinschaft berechtigt ist, die Abnahme mit Wirkung für und gegen die einzelnen Wohnungseigentümer zu erklären. Die Bedeutung dieser Frage hängt mit den erheblichen rechtlichen Auswirkungen zusammen, die von einer werkvertraglichen Abnahme ausgehen: so beginnt mit der Abnahme beispielsweise die Verjährungsfrist für die Gewährleistungsrechte, es erfolgt eine Beweislastumkehr in Bezug auf das Vorliegen eines Mangels, die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der Verschlechterung des Werkes geht auf den Besteller über. In jüngerer Zeit mehren sich die Stimmen, die eine Übertragung der Berechtigung zur Abnahme auf die Wohnungseigentümergeinschaft durch entsprechenden Beschluss für möglich erachten. Dieser Auffassung haben sich auch das AG München (Urteil vom 07.07.2010, Az.: 482 C 287/10) sowie das AG Tettngang (Urteil vom 21.04.2011, Az.: 4 C 1132/10) angeschlossen. Begründet wird dies mit dem engen Zusammenhang, in welchem die Abnahme mit den Ansprüchen auf Mängelbeseitigung steht. Hat die WEG die Befugnis, einzelne Mängelrechte durch Beschluss an sich zu ziehen, könne für die Berechtigung zur Abnahme nichts anderes gelten. Nach dem AG Tettngang kann ein Beschluss über die Abnahmeerklärung durch die Wohnungseigentümersammlung jedoch erfolgreich angefochten werden, wenn der Wohnungseigentümergeinschaft erhebliche Mängel bekannt sind, die zur Abnahmeverweigerung berechtigen oder wenn mehr als unerhebliche Mängel vorhanden sind, für diese jedoch im Rahmen der Abnahme kein Vorbehalt erklärt werde. Dann nämlich widerspreche der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung. Ob sich diese Positionen auch obergerichtlich durchzusetzen vermögen, bleibt abzuwarten. ■



**DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS**

# Ist die mit dem Angebot eingereichte Rüge noch rechtzeitig?

**Eine Rüge erfolgt jedenfalls dann nicht rechtzeitig, wenn sie zusammen mit dem Angebot abgegeben wird und der Auftraggeber die Rüge nicht zur Kenntnis nehmen kann, weil das Angebot bis zum Ablauf der Angebotsfrist ungeöffnet bleibt.**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 07.12.2011

**Eine Rüge, die im Rahmen des Angebotes abgegeben wird, erfolgt innerhalb der Frist zur Angebotsabgabe.**

VK Berlin, Beschluss vom 15.08.2011

In dem vom OLG Düsseldorf entschiedenen Fall hatte der Bieter seinem Angebot ein Begleitschreiben beigefügt, in dem er in Bezug auf die von der Vergabestelle vorgegebenen Mengen korrigierende Anmerkungen machte. Er berief sich auf den Inhalt dieses Schreibens und rügte einen kalkulationsrelevanten Vergaberechtsverstoß, als ihm die Vergabestelle mitteilte, dass ein anderer Bieter beauftragt werden soll.

In dem von der Vergabekammer Berlin entschiedenen Fall fügte der Bieter seinen Angebotsunterlagen zusätzliche „Bemerkungen zu Vergabeunterlagen und Verfahrensablauf“ bei, in denen er Einwände und Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Verfahrens äußerte. Im Laufe des anschließenden Verhandlungsverfahrens wurde ihm mitgeteilt, dass der Zuschlag an einen anderen Bieter erfolgen soll.

Beide Bieter leiteten daraufhin Nachprüfungsverfahren ein und begründeten ihre Anträge mit den in ihren Begleitschreiben erwähnten angeblichen vergaberechtlichen Mängeln.

**DIE ENTSCHEIDUNGEN DER GERICHTE**

Gemäß § 107 Abs. 3 Nr. 3 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, wenn Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Angebotsabgabe gerügt wer-

den. Das OLG Düsseldorf entschied, dass die Anmerkungen des Bieters zu angeblich unzulänglichen kalkulativen Vorgaben aus dem Begleitschreiben zum Angebot zu spät erfolgt seien. Denn bei richtiger Auslegung der o. a. Vorschrift müsse die Rüge dem Auftraggeber bis zum Ablauf der Angebotsfrist **zur Kenntnis gelangen**. Dies sei vorliegend jedoch nicht möglich gewesen, weil Angebote bis zum Ablauf der Angebotsfrist ungeöffnet bleiben müssen. Da der Bieter das Schreiben mit seinen kritischen Anmerkungen dem Angebot beigefügt hatte, konnte die Vergabestelle erst **nach Ablauf der Angebotsfrist** (nämlich im Submissionstermin) hiervon Kenntnis nehmen. Folglich sei die Rüge nicht rechtzeitig i. S. d. § 107 Abs. 3 Nr. 3 GWB erhoben worden, was zur Unlässigkeit des Nachprüfungsantrages führte.

Die Vergabekammer Berlin entschied hingegen, dass die Rüge mit Abgabe des Angebotes rechtzeitig eingegangen sei. Es genüge, wenn die Rüge mit Angebotsabgabe eingereicht werde. Maßgebend im Sinne einer zügigen Abwicklung des Vergabeverfahrens sei allein, dass der Bieter nicht nach Angebotsabgabe Umstände anspreche, die er vorher bereits erkennen konnte; jedenfalls müsse der Auftraggeber Gelegenheit bekommen, vor dem Einstieg in die

Angebotsprüfung eventuelle Verfahrensfehler zu korrigieren. Diese Möglichkeit hätte im Verhandlungsverfahren wegen der nachträglichen Änderungsoptionen auch noch bestanden.

**HINWEIS FÜR DIE PRAXIS**

Die beiden Entscheidungen machen deutlich, dass die Regelungen über die Rügepflichten in § 107 Abs. 3 GWB dringend einer Überarbeitung bedürfen. Unabhängig von der Frage, dass das Merkmal der „Unverzüglichkeit“ viel zu unbestimmt ist, um dem Bieter Rechtsicherheit zu gewähren, ist auch die Anknüpfung der Rügepflicht an die Angebotsabgabe aus hiesiger Sicht verfehlt.

Letztlich soll eine Rüge dazu dienen, dem Auftraggeber Gelegenheit zu einer Korrektur seiner Vorgaben zu geben. Dies ist in Bezug auf die Ausschreibungsinhalte jedoch nicht mehr möglich, wenn die Rüge erst am Tag der Angebotsabgabe erfolgt. Insofern kommt es aus hiesiger Sicht auf die feinsinnige Differenzierung durch das OLG Düsseldorf nicht an, weil auch ein gesondertes Anschreiben kurz vor Ablauf der Angebotsfrist dem Auftraggeber keine Reaktionsmöglichkeiten mehr gibt. Solange an diesen Regelungen jedoch nichts geändert wird, kann

man den Bietern nur dringend raten, erkannte Verstöße oder Unklarheiten in den Vergabeunterlagen so früh wie möglich (d. h. mit ausreichend Vorlauf bis zur Angebotsabgabe) zu rügen. Denn nur dann besteht die Chance, dass der Auftraggeber Korrekturen vornimmt und in

diesem Zusammenhang gegebenenfalls die Angebotsfrist verlängert. ■

**Bbieter sollten so früh wie möglich vor Angebotsabgabe rügen**

**Vergabestelle muss von der Rüge rechtzeitig Kenntnis nehmen können**

**TERMINVORSCHAU**

**Bauleiterschulung – Die VOB/B in der Praxis (Berlin)**

**Termin:** 13.09.2012/14.09.2012

**Bauleiterschulung – Die VOB/B in der Praxis (Hamburg)**

**Termin:** 25.10.2012/26.10.2012

**Bauleiterschulung – Die VOB/B in der Praxis (Dresden)**

**Termin:** 22.11.2012/23.11.2012

**20 Tipps und Tricks für Auftragnehmer**

**Termin:** 11.10.2012

**VOB/B für Poliere**

**Termin:** 02.11.2012

**Mängel, Abnahme und Beweissicherung**

**Termin:** 07.12.2012

AKTUELLES

## Bemusterung ändert LV

Wenn bei einer Bemusterung Produkte vorgestellt werden, die nicht alle Spezifikationen eines LV-Textes erfüllen, stellt sich die Frage, ob der Auftraggeber (AG) mit der Bemusterung die Änderung genehmigt hat.

Bei Abweichungen, die die Funktionsfähigkeit des Werkes beeinträchtigen und vom AG nicht ohne Weiteres erkennbar sind, liegt in der Bemusterung in der Regel keine Billigung einer vom Vertrag abweichenden Ausführung (so etwa OLG Braunschweig, IBR 2007, 1210). Ist jedoch bei der Bemusterung eindeutig zu erkennen, dass eine bestimmte Eigenschaft nicht erfüllt wird, dann liegt in der Bemusterung die Zustimmung des AG zu der vertragsabweichenden Ausführung. Das hat kürzlich das OLG Bremen in einem Urteil festgehalten (2 U 94/09 - IBR-Online Werkstatt-Beitrag). In dem entschiedenen Fall sollten Sonnenschutzanlagen gebaut werden, bei denen die Öffnungswinkel der oberen und unteren Lamellenbereiche unterschiedlich gesteuert werden können. Der AG bemängelte nach Fertigstellung, dass beim Herunterfahren des Sonnenschutzes die Lamellen entgegen dem LV nicht mit getrennt gesteuerten Öffnungswinkeln herabfahren. Der Auftragnehmer (AN) wandte hiergegen ein, dass die Funktionsweise der Sonnenschutzanlagen ausführlich bei der Bemusterung vorgestellt wurde (einschließlich Herauf- und Herabfahren der Lamellen) und dass entsprechend dem LV-Text die genauen Einzelheiten hinsichtlich der „Tageslichtoptimierung“ bei der Bemusterung festzulegen waren.

Diese Einzelfallentscheidung darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass der sicherste Weg für den AN grundsätzlich der ist, bei der Bemusterung auf Abweichungen gegenüber den Plänen oder dem Leistungsverzeichnis hinzuweisen und eine ausdrückliche Genehmigung der Abweichung einzuholen.

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

# Wie werden Null-Positionen abgerechnet?

- 1. Kommt eine Position eines Einheitspreisvertrages aufgrund einer Fehleinschätzung des Auftraggebers vollständig nicht zur Ausführung (sogenannte Null-Position), so kann der Auftragnehmer gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B abrechnen.**
- 2. Bei der Ausgleichsberechnung des § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B sind auch Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen zu berücksichtigen.**

BGH, Urteil vom 26.01.2012 - VII ZR 19/11

Bei einem Einheitspreisvertrag hat der Auftraggeber im Leistungsverzeichnis eine Position aufgenommen, die letztendlich nicht zur Ausführung kommt. Das beruht nicht etwa auf einer Anordnung bzw. Leistungsänderung des Auftraggebers oder aus einer (Teil-)Kündigung, sondern allein aufgrund der örtlichen Verhältnisse. Die Leistungsausführung wird schlichtweg nicht notwendig. Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber daraufhin die in die Position einkalkulierten Gemeinkosten in Rechnung. Der Auftraggeber ist der Ansicht, dem Auftragnehmer stehe kein Anspruch zu.

### DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Wie bereits im Newsletter April 2011 berichtet, war das OLG Bamberg im vorliegenden Fall der Ansicht, bei sogenannten Null-Positionen handele es sich um einen der Kündigung vergleichbaren Fall. Deshalb habe der Auftragnehmer Anspruch auf die sogenannte Kündigungsvergütung nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B. Die Klage des Auftragnehmers wies das Gericht dennoch ab, weil der Auftragnehmer bei seiner Berechnung unberücksichtigt gelassen habe, dass er bei Mehrmengen in anderen Positionen einen Ausgleich erhalten habe. Dazu sei er aber analog § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B - wie bei Mindermengen - verpflichtet gewesen. Nachdem der Auftragnehmer Revision eingelegt hat, muss sich der BGH mit der Sache befassen. Dieser beurteilt die Rechtslage nicht grundsätzlich, aber in einem wichtigen Detail anders: Null-Positionen seien nicht analog einer Kündigung zu behandeln,

sondern wie eine Mindermenge. Zwar sei eine „Null-Menge“ im eigentlichen Sinne keine „Mindermenge“. Dennoch hält der BGH beide Fälle für vergleichbar, da der grundsätzliche Sachverhalt - die kalkulierten Deckungsbeiträge werden nicht erlöst - identisch sei. Insbesondere sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Auftragnehmer selbst bei einer Mindermenge von nur 1 % die kalkulierten, aber nicht erlösten Deckungsanteile berechnen könne, dies ihm aber bei einer Menge von Null zu versagen sei.

Der BGH stellt allerdings auch klar, dass die Regelung des § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B keine „Einbahnstraße“ sei. Nicht erlöste Deckungsanteile könne der Auftragnehmer im Ergebnis nur dann durchsetzen, wenn er nicht durch Mehr-

Zusatzleistung ist „Ausgleich in anderer Weise“

mengen bei anderen Positionen oder in anderer Weise einen Ausgleich erhalte. Ein solcher Ausgleich „in anderer Weise“ könne auch durch Deckungsbeiträge erfolgen, die im Rahmen von Nachträgen erwirtschaftet werden. Hat also der Auftraggeber Zusatzleistungen i. S. d. § 2

Abs. 6 VOB/B beauftragt, so muss der Auftragnehmer die dabei erlösten Deckungsbeiträge bei der Ausgleichsberechnung des § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B berücksichtigen.

### HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Der BGH hat damit eine lange Zeit höchst umstrittene Frage abschließend und zutreffend geklärt. Die zwischenzeitlich vertretene Rechtsansicht des OLG Bamberg erschien mit einem Mix aus Teilkündigung und Mindermenge ohne gekünstelt.

Da Null-Positionen nun letztendlich das Schicksal von Mindermengen teilen und beide nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B behandelt werden, unterliegen sie zwingend auch der Ausgleichsberechnung. Für die Ausgleichsberechnung nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B muss der Auftragnehmer seine Ursprungskalkulation offen legen. Nur dann kann der Auftraggeber nachvollziehen, ob der Auftragnehmer tatsächlich (nur) die ihm entgangenen Deckungsbeiträge abrechnet und dies auch in zutreffender Art und Weise tut. ■

## AKTUELLES

# Eurocodes statt DIN-Normen – Rechtliche Folgen

Das Deutsche Institut für Normung hat die DIN-EN 1990 - 1999 bereits zum 01.01.2011 in Kraft gesetzt, und die entsprechenden nationalen DIN-Bemessungsnormen zurückgezogen. Zum 01.07.2012 wird nun die Anwendung dieser Eurocodes auch bauaufsichtlich verbindlich. Wir stellen hier die zivilrechtlichen Konsequenzen dar.

Mit Blick auf den zuletzt genannten Punkt ist klar, dass ein Statiker seinen Berechnungen nunmehr die EC 1990 – 1999 zu Grunde legen muss, wenn der Bauantrag nach dem 01.07.2012 eingereicht wird. Möglich war dies auch schon seit Mitte 2011. Hierbei wurde auf § 3 Abs. 3 der Musterbauordnung zurückgegriffen, der folgenden Wortlaut hat:

*„Von den technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt werden ...“*

Bislang haben aber nur wenige Statiker von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die meisten bis zum 01.07.2012 gestellten Bauanträge haben die bisherigen DIN-Bemessungsnormen als Grundlage für den Standsicherheitsnachweis.

## SITUATION FÜR DIE BAUFIRMEN

Die Situation für die Baufirmen besteht darin, dass in den kommenden zwei bis drei Jahren Aufträge angenommen und ausgeführt werden, die noch auf „alten“ Baugenehmigungen beruhen. Die bauaufsichtliche Einführung der Eurocodes ändert nichts daran, dass die Ausführung dieser Vorhaben auf der Grundlage der DIN-Bemessungsnormen öffentlich-rechtlich zulässig bleibt.

Unabhängig von der bauaufsichtlichen Einführung der Eurocodes zum 01.07.2012 und der bis dahin praktizierten Behandlung als „gleichwertigen Lösung“ stellt sich die Frage, ob die Eurocodes Allgemein anerkannte Regeln der Technik darstellen, deren Berücksichtigung nach der Rechtsprechung zivilrechtlich geschuldet ist. Man kann diese Frage nicht insgesamt mit „Ja“ oder „Nein“ beantworten, zumal ein „Ja“ auch nicht automatisch bedeutet, dass die

bisherigen Regeln der DIN 1045, DIN 1053 etc. in Gänze keine Allgemein anerkannten Regeln der Technik mehr sind. Wenn die Eurocodes bis zum 01.07.2012 eine „gleichwertige Lösung“ darstellen, dann sind umgekehrt auch die bisherigen DIN-Bemessungsnormen als gleichwertig zu den Eurocodes anzusehen.

Das ändert aber nichts daran, dass nach der Rechtsprechung grundsätzlich eine Vermutung besteht, dass vom DIN eingeführte Normen die allgemeinen Regeln der Technik wiedergeben (ständige Rechtsprechung). Diese Vermutung wird auch für die Eurocodes gelten. Unabhängig davon können im Einzelfall einzelne Regeln der Eurocodes von der Wissenschaft oder von der Baupraxis als unrichtig angesehen werden.

Ebenso sind nach unserer Überzeugung die zurückgezogenen DIN-Bemessungsnormen, was den weit überwiegenden Teil der enthaltenen technischen Regeln angeht, auch weiterhin Allgemein anerkannte Regeln der Technik. Eine andere Beurteilung gilt nur dort, wo die bisher geltenden DIN-Normen in einer Weise technisch „veraltet“ waren, dass sie tatsächlich in Teilbereichen nicht mehr den Allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprachen (z. B. Bemessung der Durchstanzbewehrung in der DIN 1045).

## SCHLUSSFOLGERUNG

Die Schlussfolgerung hieraus ist, dass eine Ausführung nach den bisher geltenden Regelwerken nicht automatisch mangelhaft ist, da die zurückgezogenen Normen weiterhin Allgemein anerkannte Regeln der Technik darstellen. Der Auftragnehmer muss bei Abweichungen zwischen alter und neuer Norm eventuell nachweisen, dass die Ausführung nach den alten Normen die gleiche Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit bietet wie die Ausführung nach den neuen Eurocodes. Man vermeidet dies, indem in den Bauvertrag folgender Hinweis aufgenommen wird:

*„Es wird vereinbart, dass die Ausführung entsprechend der der Planung zu Grunde liegenden und bislang bauaufsichtlich geltenden DIN Vorschriften (z.B. DIN 1045) und der EnEV 2009*

*erfolgt. Die Eurocodes 1990 - 1999 und die möglicherweise bis zur Abnahme in Kraft tretende EnEV 2012 müssen nicht eingehalten werden.“*

Keinesfalls sollte sich der Unternehmer beratend äußern und damit Planungsverantwortung übernehmen. Es ist allerdings sinnvoll, den Auftraggeber in allgemeiner Form darauf hinzuweisen, an welchen Stellen es zu Änderungen durch die Einführung der Eurocodes gekommen ist. Beispielsweise sind die zulässigen Durchbiegungen von Decken geringer geworden, was zu höheren Deckendicken führen dürfte.

## BEDENKENANZEIGE

Ist der Bauvertrag bereits abgeschlossen, drohen dem Unternehmer schon jetzt Haftungsrisiken, da die Eurocodes vom Deutschen Institut für Normung ja schon seit 2011 in Kraft gesetzt wurden. Diesen kann nur durch eine Bedenkenanzeige begegnet werden:

*„Als Auftragnehmer sind wir verpflichtet, Sie auf Weiterentwicklungen im Bereich technischer Normen hinzuweisen, auch wenn diese zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht in Kraft getreten waren. Gemäß Bauvertrag wird vorliegend die Einhaltung der DIN 1045 in der Fassung 2008 gefordert. Zum Stichtag 01.07.2012 werden die Eurocodes mit nationalem Anhang bauaufsichtlich eingeführt und die DIN 1045 aus dem Katalog der technischen Baubestimmungen gestrichen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir zu den sich hieraus ergebenden Änderungen bei der Planung und Fachplanung keine detaillierte Auskunft geben können. Dies ist Angelegenheit Ihrer diesbezüglichen Planer und Fachplaner.*

*Sollten wir bis zum ... von Ihnen keine anderslautende Erklärung erhalten gehen wir davon aus, dass Sie an der Planung und Ausführung nach DIN 1045 festhalten wollen.“*

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass immer dann, wenn der Auftragnehmer die Bedenken konkret benennen kann, er dies auch tun und dem Auftraggeber mitteilen muss, welche konkreten Risiken gesehen werden und welche Folgen die Nichtbeachtung der Bedenken haben kann. ■

AKTUELLES

## WRD-Rechtsanwälte übernehmen Herausgeberschaft

Der WEKA-Verlag ist für seine praxisnahen Baurechtskommentare bekannt. Dazu zählen vor allem der VOB-Kommentar für Architekten und Ingenieure und der VOB-Kommentar für Handwerker. Seit dem 01. Januar 2012 hat unser Kollege Rechtsanwalt Markus Fiedler die Herausgeberschaft dieser beiden Werke übernommen. Herr Fiedler hat sich zum Ziel gesetzt, den Praxisbezug dieser Werke zu steigern und insbesondere weitere Tipps zur konkreten Umsetzung des erworbenen Wissens in der Baupraxis zu geben. Allein aus diesem Grund wird sich der Umfang des Kommentars in den nächsten Monaten um etwa ein Drittel erhöhen.

Unsere erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem WEKA-Verlag werden wir mit der Bearbeitung weiterer Werke fortsetzen. Herr Fiedler ist seit März dieses Jahres auch Herausgeber des Praxishandbuchs „Bauleitung und Objektüberwachung“ sowie des „Baustellenratgeber VOB“. Das Praxishandbuch entstand in Zusammenarbeit mit dem Architekten Frank Hempel und beleuchtet die technischen und rechtlichen Probleme der Bauleitung. Der Baustellenratgeber soll bei akuten Problemen helfen und ist insoweit kurz und prägnant gehalten.

Schließlich wird Rechtsanwalt Dr. Ulrich Dieckert in Kürze die Mit-Herausgeberschaft des Werkes „VOF und VOB/A: Vergabepaxis bei Bau- und Planungsleistungen“ übernehmen. Damit fließt künftig auch die vergaberechtliche Kompetenz unserer Kanzlei in dieses Handbuch für Architekten und Vergabestellen ein.

DAS AKTUELLE INTERVIEW

# Praxiskommentare für Nicht-Juristen!

Interview mit Dr. Wolfgang Vogt, Teamleiter Produktmanagement WEKA MEDIA

**NEWSLETTER:** *Welches Ziel verfolgt WEKA MEDIA mit seinen Angeboten zu Baurechtsthemen?*

**VOGT:** Ziel von WEKA MEDIA ist es, schwierige juristische Themen so aufzubereiten, dass sie von Nicht-Juristen verstanden werden können. Architekten, Bauingenieure, Bauunternehmer und Bauhandwerker müssen in der Lage sein, die rechtlichen Vorschriften so anzuwenden, dass ihnen keine rechtlichen Nachteile entstehen. Sie sollen keine Juristen werden – sie sollen aber wissen, was sie beispielsweise bei Fristen oder Zahlungen auf jeden Fall beachten müssen. Ihnen muss auch klar sein, wann unbedingt ein Rechtsanwalt einbezogen werden muss. Mit diesem Ziel bieten wir Praxiskommentare zu allen baurechtlichen Themen an, also zur VOB, zur VOF, zur HOAI, zum Bauplanungs- und zum Bauordnungsrecht.

**NEWSLETTER:** *Wie erreichen Sie dieses Ziel?*

**VOGT:** Wir wählen unsere Herausgeber und Autoren sehr sorgfältig aus. Sie müssen Experten auf ihrem Fachgebiet sein, aber auch in der Lage sein, komplexe Sachverhalte verständlich darzustellen. Sie müssen sich in die Situation des Lesers versetzen können und wissen, welche Probleme in der Praxis am größten sind: Wo passieren bei der Abrechnung durch den Handwerker die meisten Fehler? Wo hat der Ingenieur bei einer Ausschreibung nach VOB/A die größten Schwierigkeiten? In ihren Texten müssen sie auf diese Fragen Antworten geben, die der Leser umsetzen kann. Diese inhaltliche Ausrichtung setzen wir im Layout unserer Produkte um: Wir vermeiden „Bleiwüsten“ und heben Beispiele und Hinweise für die Praxis durch Raster oder Icons besonders hervor. Der Leser kann sich so schnell orientieren und die Lösungen für sein Problem finden. Wichtig ist auch eine möglichst einfache Sprache, also kurze Sätze und prägnante Formulierungen.

**NEWSLETTER:** *Werden gedruckte Werke heute überhaupt noch benötigt? Findet man nicht alles kostenlos im Internet?*

**VOGT:** Zweifellos ist das Internet heute der größte Konkurrent von Fachverlagen. Wir beobachten bei unseren Kunden, dass bei Fragen zuerst eine Online-Suche gestartet wird. Immer wieder sehen wir aber auch, dass die Leser mit den Antworten

nicht immer zufrieden sind. Den Text der VOB oder der Landesbauordnung findet man; aber zuverlässige Lösungen dafür zu finden, wann eine Bedenkenanmeldung an wen geschickt werden muss oder wie eine Wand abzurechnen ist, ist schwierig. Gut aufbereitete Fachinformationen, von Experten geschrieben und von anerkannten Fachverlagen angeboten können auch im Internetzeitalter bestehen.

**NEWSLETTER:** *Welchen Stellenwert haben bei WEKA MEDIA Online-Medien?*

**VOGT:** Noch immer sind gedruckte Werke ein wichtiges Standbein für uns. Noch immer ist die Bereitschaft unserer Kunden, in Fachbücher und Loseblattwerke zu investieren, groß. Allerdings steigt der Anteil der Kunden kontinuierlich, der auf Online-Produkte umsteigt und bereit ist, dafür zu zahlen. Deswegen bieten wir alle Inhalte auch als CD-ROM oder als Online-Produkt an.

**NEWSLETTER:** *Wie sehen Ihrer Meinung nach in 10 Jahren Fachinformationsangebote im Baurecht aus?*

**VOGT:** Wir gehen davon aus, dass Bücher und Loseblattwerke auch in 10 Jahren nicht völlig verschwunden sein werden – wenn sie in hoher Qualität Kundenbedürfnisse befriedigen. Ihre Bedeutung wird geringer sein, und die Informationssuche wird anders sein. Die Leser werden noch stärker auf Problemlösungen fixiert sein, auf schnelle Antworten auf ihre Fragen. Deswegen wird die Struktur der Online-Produkte anders sein; der Zugang zu den Informationen wird weniger über das Inhaltsverzeichnis und stärker über Stichworte sein. Wir sind sicher, dass die Bereitschaft der Leser, für Online-Fachinformationen zu bezahlen, steigen wird, wenn sie den hohen Nutzen für die eigene Arbeit erkennen können. Mobiltelefone und Tablet-PCs werden sicher eine wesentlich größere Rolle spielen.

**NEWSLETTER:** *Vielen Dank für das Gespräch!*

UNSER INTERVIEWPARTNER:



Dr. Wolfgang Vogt  
WEKA-Media