

MANDANTENBRIEF 02/2012

Liebe Leserinnen und Leser,

wichtiges Thema unseres zweiten Mandantenbriefes 2012 sind Entwicklungen im Bauplanungsrecht:

Im aktuellen Teil berichten wir Ihnen über neue gesetzgeberische Initiativen des Landesgesetzgebers in Nordrhein-Westfalen: Eine Gemeinde hatte, vertreten durch Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte, den Gesetzgeber durch zwei weithin beachtete Verfahren in Zugzwang gebracht. Außerdem plant der Bund Ergänzungen des Baugesetzbuches. Wir kommentieren ferner eine Vielzahl jüngst ergangener Entscheidungen der Gerichte rund um privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Fragen und Aktivitäten der Immobilienwirtschaft („vom Einzelhandel bis zum Nachtflugverbot“).

Schließlich zeigt sich, wie das moderne Thema „Gleichstellung“ auch in das Gesellschaftsrecht (den Geschäftsführerdienstvertrag) hineinwirkt.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Ihr
Dr. Johannes Grooterhorst
Rechtsanwalt



INHALT

- **AKTUELLES: NRW-KABINETTSBESCHLUSS VOM 17.04.2012 ÜBER EINEN SACHLICHEN TEILPLAN ZUR STEUERUNG DES GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDELS**
- **HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT: GMBH GESCHÄFTSFÜHRERDIENSTVERTRAG UND ALLGEMEINES GLEICHSTELLUNGSGESETZ**
- **IMMOBILIENRECHT: PRIVATES BAUVERTRAGSRECHT: ERSTATTUNGSFÄHIGKEIT VON PRIVATGUTACHTEN IM BAURECHTSTREIT**
- **ARBEITSRECHT: UNTER ANDEREM: KEINE HÖCHSTZAHL BEI SOGENANNTEN KETTENBEFRISTUNGEN**
- **GEWERBLICHES MIETRECHT: KONKURRENZSCHUTZKLAUSEL: OPTIK- UND HÖRGERÄTEGESCHÄFT VERSUS HNO-PRAXIS**
- **ÖFFENTLICHES RECHT: KEIN ABWÄGUNGSFEHLER BEI ÜBERNAHME DES SIEGERENTWURFS EINES STÄDTEBAULICHEN WETTBEWERBS IN DIE BAULEITPLANUNG – VORLÄUFIGER RECHTSCHUTZ**
- **PROZESSFÜHRUNG: MIETANSPRÜCHE IM URKUNDENPROZESS**

A. AKTUELLES

**AUSGANGSLAGE: KEINE
GÜLTIGEN VERBINDLICHEN
ZIELE DER RAUMORDNUNG
FÜR DEN EINZELHANDEL IN
NRW**

I. BAUPLANUNGSRECHT: NEUE GESETZGEBUNG ZUR LANDESPLANUNG DES GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDELS IN NORDRHEIN-WESTFALEN: KABINETTSBESCHLUSS VOM 17.04.2012 ÜBER EINEN SACHLICHEN TEILPLAN ZUR STEUERUNG DES GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDELS

Seit dem 30.09.2009 stand (erneut) fest, dass es NRW an verbindlichen Zielen der Raumordnung zur Steuerung des Einzelhandels fehlt. Das OVG Münster hatte in seiner vielbeachteten Entscheidung vom 30.09.2009 betreffend die Ansiedlung des FOC Ochtrup, festgestellt, dass die in § 24 a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) enthaltenen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels keine verbindlichen Ziele der Raumordnung darstellen. Gut einen Monat zuvor hatte bereits der Verfassungsgerichtshof für das Land NRW die in § 24 a Abs. 1 Satz 4 LEPro bis dato enthaltene landesplanerische Regelung zur Steuerung von FOC für nichtig erklärt.

Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte haben die beiden bundesweit beachteten Entscheidungen für die Gemeinde erstritten.

Ab diesem Zeitpunkt waren in NRW nur noch Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels vorhanden, die nach den Vorgaben des Raumordnungsgesetzes des Bundes im Rahmen der Bauleitplanung durch die Kommunen in ihrer Abwägung zu berücksichtigen, nicht aber strikt zu beachten sind.



Zum 31.12.2011 sind das LEPro und damit die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels insgesamt ausgelaufen. In NRW ist damit im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel seit dem 01.01.2012 ein die Ansiedlung begünstigendes Rechtsvakuum vorhanden.

**VORBEREITUNG FÜR EINEN
NEUEN UMFASSENDEN
LANDESENTWICKLUNGSPLAN**

NRW plant die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll. Die Erarbeitung des Entwurfs eines umfassenden Landesentwicklungsplans wurde von der Landesregierung jedoch wegen der anstehenden Neuwahlen am 13.05.2012 unterbrochen.

**BILLIGUNG EINES SACHLICHEN
TEILPLANS ZUM GROSSFLÄCHIGEN
EINZELHANDEL DURCH
KABINETTSBESCHLUSS VOM
17.04.2012**

Um das seit dem 01.01.2012 bestehende völlige Vakuum zu beseitigen, hat die Landesregierung nunmehr entschieden, vorgezogen landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum Landesentwicklungsplan NRW zu erarbeiten. Das Landeskabinett hat am 17.04.2012 den Entwurf eines solchen sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel gebilligt.

ZIELE UND GRUNDSÄTZE

Folgende als „Ziele und Grundsätze“ bezeichnete Regelungen sind in dem Entwurf vom 17.04.2012 enthalten (www.nrw.de/landesregierung/landesplanung/, Registerkarte „Einzelhandel“, hieraus nachfolgend wörtlich zitiert):

ALLGEMEINE SIEDLUNGSBEREICHE

1 Ziel, Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

**STANDORTE FÜR ZENTRENRELEVANTE
KERNSORTIMENTE IN ZENTRALEN VER-
SORGUNGSBEREICHEN**

2 Ziel, Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- 3 **Ziel, Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot**
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 4 **Grundsatz, Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**
Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nichtzentrumrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.
- 5 **Ziel, Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**
Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 6 **Grundsatz, Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**
Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- 7 **Ziel, Überplanung von vorhandenen Standorten**
Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.
- 8 **Ziel, Einzelhandelsagglomerationen**
Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.
- 9 **Grundsatz, Regionale Einzelhandelskonzepte**
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT DURCH ZENTRENRELEVANTE KERNSORTIMENTE

VERKAUFSFLÄCHEN FÜR VORHABEN MIT NICHT ZENTRENRELEVANTE KERNSORTIMENTEN

STANDORT, BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT UND RELATIVER ANTEIL ZENTRENRELEVANTER RANSORTIMENTE

VERKAUFSFLÄCHE ZENTRENRELEVANTER RANSORTIMENTE

ÜBERPLANUNG VORHANDENER STANDORTE

EINZELHANDELSAGGLOMERATIONEN

REGIONALE EINZELHANDELSKONZEPTE

Damit liegen laut der Einordnung durch das Land NRW seit dem 17.04.2012 „in Aufstellung befindliche Ziele“ der Raumordnung vor. Diese seien nunmehr als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 Raumordnungsgesetz des Bundes – ROG). Diese Einordnung könnte zu hinterfragen sein, wenn man für die Qualität „in Aufstellung befindlicher Ziele“ als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ einen Planungsstand verlangt, der die Prognose zulässt, dass die planerischen Aussagen auch Eingang in die endgültige Fassung des Raumordnungsplans finden. Ein solcher Stand könnte möglicherweise aber erst dann erreicht sein, wenn der Abwägungsprozess bereits durchlaufen und damit eine Abwägungsentscheidung bereits verfestigt ist. Allerdings gibt das Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) vor, von einem „in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung“ sei auszugehen, sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen habe.

Es ist beabsichtigt, ab Juni 2012 zu diesem Entwurf ein breites Beteiligungsverfahren durchzuführen. Hierbei wird den Kommunen, öffentlichen Trägern ebenso wie der allgemeinen Öffentlichkeit in einem Zeitraum von vier Monaten Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sobald „in Aufstellung befindliche Ziele“ der Raumordnung vorliegen, besteht Raum für das Sicherungsinstrumentarium der befristeten Untersagung raumbedeutsamer Planungen (§ 14 Abs. 2 ROG, § 36 Abs. 1 Nr. 2 LPIG NRW). Die Landesplanungsbehörde kann danach raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen (befristet) untersagen, wenn zu befürchten ist, dass die Planung oder Maßnahme die Verwirklichung des vorgesehenen Ziels der Raumordnung unmöglich macht oder wesentlich erschweren würde. Eine Untersagung muss hierbei auf ein Ziel ausgerichtet sein, das mit den Mitteln der Regionalplanung erreicht werden kann. Eine Untersagung dürfte mithin unstatthaft sein, wenn die mit ihr zu sichernde Planung von vornherein mit evidenten, im weiteren Planverfahren nicht heilbaren Mängeln behaftet ist.

PRAXISHINWEIS:

„IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE ZIELE DER RAUMORDNUNG SEIT 17.04.2012“



BETEILIGUNGSVERFAHREN AB JUNI 2012

SICHERUNGSINSTRUMENTARIUM FÜR LANDESPLANUNGSBEHÖRDEN

Es wird sich zeigen müssen, ob sich die geplanten Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels an der sehr eindeutigen Rechtsprechung des OVG Münster messen lassen können.

DR. JOHANNES GROOTERHORST

ISABEL GUNDLACH

II. BAUPLANUNGSRECHT: ZWEITER TEIL DER BAUGB-NOVELLE – ENTWURF EINES GESETZES ZUR STÄRKUNG DER INNENSTADTENTWICKLUNG IN DEN STÄDTEN UND GEMEINDEN

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung ist vereinbart, Klimaschutz und Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken. Bereits am 30.07.2011 trat der erste Teil dieser BauGB-Novelle in Kraft mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden. Nunmehr liegt der Referentenentwurf des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts als zweiter Teil dieser BauGB-Novelle vor.

REFERENTENENTWURF FÜR GESETZ ZUR STÄRKUNG DER INNENENTWICKLUNG IN STÄDTEN UND GEMEINDEN STÄDTEBAULICHE ENTWICK- LUNG VORRANGIG DURCH MASSNAHMEN DER INNEN- ENTWICKLUNG

Mit dieser Gesetzesänderung solle vor allem die Innenentwicklung der Städte weiter gestärkt werden. Im Wesentlichen enthält der aktuelle vorliegende Referentenentwurf des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung folgende wesentliche Regelungen:

ZENTRALE VERSORGUNGS- BEREICHE IM FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN

- Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Daher soll künftig auch die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen besonders begründet werden (§ 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Zentrale Versorgungsbereiche sollen nunmehr auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden können (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierdurch soll die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche weiter gestärkt werden.

ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜ- GUNGSTÄTTEN IM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN

- Die Gemeinden sollen die Möglichkeit erhalten, mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vergnügungstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungstätten im unbeplanten Innenbereich zu steuern (§ 9 Abs. 2 b BauGB).

UMNUTZUNG VON HANDWERKS- UND GEWERBEBETRIEBEN

- Im Innenbereich soll auch die Umnutzung von Handwerks- und Gewerbebetrieben in Wohnanlagen unter vereinfachten Bedingungen möglich sein (§ 34 Abs. 3 a S. 1 Nr. 1 BauGB).

GEWERBLICHE TIERHALTUNGS- ANLAGEN SOWIE NEUERRICH- TUNG VON LANDWIRTSCHAFT- LICHEN GEBÄUDEN

- Gewerbliche Tierhaltungsanlagen sollen im Außenbereich nur noch dann privilegiert sein, wenn sie keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Zudem soll auch die Neuerrichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, in begründeten Einzelfällen begünstigt werden kann (§ 35 Abs. 4 BauGB).

ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN ZUR KINDERBETREUUNG IN REINEN WOHNGEBIETEN

- Weiterhin soll die Baunutzungsverordnung dahingehend geändert werden, dass in reinen Wohngebieten Anlagen zur Kinderbetreuung allgemein zulässig sind, wenn deren Anzahl an Betreuungsplätzen nicht wesentlich über den typischerweise zu erwartenden Bedarf dieses reinen Wohngebiets hinausgeht (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Diese Regelung soll auch für bereits geltende Bebauungspläne Anwendung finden (§ 245 a BauGB).

- Zudem sollen Solaranlagen auch dann als Nebenanlagen gelten, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird (§ 14 Abs. 3 BauNVO). Auch diese Regelung soll sich auf bereits geltende Bebauungspläne erstrecken (§ 245 Abs. 1 BauGB).
- Die BauNVO soll eine eigenständige Definition von Vollgeschossen enthalten (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Danach sind Vollgeschosse alle Geschosse, deren Deckenoberkante in mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über 2/3 ihrer Grundfläche einer Lichthöhe von mindestens 2,3 m haben.
- Weiterhin ist vorgesehen, dass auch die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unter erleichterten Bedingungen überschritten werden kann, um eine größere Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen (§ 17 Abs. 2 BauNVO).
- Die geplante BauGB-Novelle sieht weiter vor, den Handlungsspielraum der Kommunen über die Verträge der Erschließung zu erweitern. Daher sollen Verträge über die Erschließung, seien es Erschließungsverträge, Folgekostenverträge oder sonstige Vertragsgestaltungen künftig generell als Verträge im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 3 BauGB gelten.
- Für die Anordnung eines Rückbauebots soll gemäß § 179 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Zukunft nicht mehr Voraussetzung sein, dass ein Bebauungsplan besteht. Dadurch soll es ermöglicht werden, dass das Rückbauebot auch im unbeplanten Innenbereich angewandt werden kann.

Zudem soll die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde zugunsten Dritter angemessen erweitert werden (§ 27 a BauGB).

Ein weiterer Gesichtspunkt ist im Rahmen des Gesetzentwurfs entfallen. So war geplant, dass die Vorgabe, dass der Artenschutz bei Bebauungsplanverfahren der Innenstadt grundsätzlich zu prüfen sei, bei der Verfolgung wichtiger städtebaulicher Ziele, wie der Schaffung von Wohnraum, nur noch im Ausnahmefall zu prüfen sei.

Es ist geplant, dass dieses Gesetz noch in diesem Jahr in Kraft tritt. Es bleibt abzuwarten, ob es noch im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens hier noch zu weiteren Änderungen kommt oder dieser Entwurf weitestgehend unverändert in der vorstehend beschriebenen Weise in Kraft treten kann.

DR. STEFFEN SCHLEIDEN

SOLARANLAGEN ALS NEBENANLAGEN

EIGENSTÄNDIGE DEFINITION VON VOLLGESCHOSSEN

ERLEICHTERUNG DER VERDICHTUNG

ERWEITERUNG DES SPIELRAUMS FÜR VERTRÄGE ÜBER ERSCHLIESSUNG

VORAUSSETZUNG FÜR RÜCKBAUEBOT



PRAXISHINWEIS

B. HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT

GMBH GESCHÄFTSFÜHRERDIENSTVERTRAG UND ALLGEMEINES GLEICHBEHANDLUNGSGESETZ

ALTERSDISKRIMINIERUNG BEI VERLÄNGERUNG EINES GMBH- GESCHÄFTSFÜHRERDIENSTVER- TRAGES

Mit Urteil vom 23.04.2012 – II ZR 163/10 – hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) auch bei der Verlängerung des Dienstvertrages eines GmbH-Geschäftsführers gilt. Eine Diskriminierung wegen des Lebensalters kann deshalb zu Schadensersatzansprüchen und Entschädigungsansprüchen des Geschäftsführers führen.

In dem Fall war der Kläger als Geschäftsführer einer Klinik beschäftigt, die als GmbH betrieben wurde. Der Dienstvertrag war auf fünf Jahre abgeschlossen. Ein Jahr vor Ablauf der Vertragslaufzeit beschloss der Aufsichtsrat der GmbH, den Dienstvertrag mit dem – zum Zeitpunkt des Vertragsauslaufens 62 Jahre alten – Kläger nicht zu verlängern. Stattdessen wurde die Stelle mit einem 41 Jahre alten Konkurrenten besetzt. In einem Zeitungsinterview begründete der Aufsichtsratsvorsitzende die Entscheidung damit, dass man wegen des „Umbruchs auf dem Gesundheitsmarkt“ einen Bewerber gewählt habe, der das Unternehmen „langfristig in den Wind stellen“ könne. Der Kläger sah sich durch die Nichtverlängerung des Dienstvertrages wegen seines Alters diskriminiert und klagte auf Schadensersatz und Entschädigung.

ANWENDUNG VON § 6 ABS. 3 AGG AUF GESCHÄFTSFÜHRER- VERTRÄGE BEI ERSTMALIGER BESTELLUNG UND VERLÄNGE- RUNG DES DIENSTVERTRAGES

Während das Landgericht die Klage noch abgewiesen hatte, hat der Kläger vor dem Oberlandesgericht und dem Bundesgerichtshof Recht bekommen. Hierfür ist die Auslegung des § 6 Abs. 3 AGG entscheidend. Nach dem Wortlaut des § 6 Abs. 3 AGG ist das AGG auf Geschäftsführer anwendbar, wenn es um den „Zugang zur Erwerbstätigkeit“ geht. Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass der „Zugang zur Erwerbstätigkeit“ nicht nur die erstmalige Bestellung zum Geschäftsführer erfasst, sondern auch die Entscheidung über die Vertragsverlängerung. Wegen der Äußerungen des Aufsichtsratsvorsitzenden in der Presse hätten auch genügend Anhaltspunkte für eine Altersdiskriminierung bestanden, so dass die Beweislastumkehr des § 22 AGG gelte. Den Gegenbeweis habe das Klinikum nicht führen können.

PRAXISHINWEIS

Durch die Entscheidung besteht Rechtssicherheit, dass § 6 Abs. 3 AGG auch für Vertragsverlängerungen bei Geschäftsführern gilt.

Zu beachten ist jedoch, dass eine Gesellschaft nicht zwingend dazu verpflichtet ist, jeden Geschäftsführervertrag zu verlängern. Sofern die Gesellschaft sachliche Gründe vorweisen kann, ist sie weiterhin frei in der Entscheidung, den Geschäftsführervertrag zu verlängern oder nicht. Zudem hat die Entscheidung gezeigt, dass es besser ist, sich mit – vor allem unbedachten – Äußerungen gegenüber Dritten zurückzuhalten, um so der Gegenseite nicht unfreiwillig Argumente zu verschaffen.

JÖRG LOOMAN

C. IMMOBILIENRECHT

I. PRIVATES BAUVERTRAGSRECHT: ERSTATTUNGSFÄHIGKEIT VON PRIVATGUTACHTEN IM BAURECHTSSTREIT

Die Einholung eines Sachverständigengutachtens gehört zum Gerichtsalltag bei Bauprozessen. Eine nicht fachkundige Prozesspartei steht nach Erstattung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens häufig vor der Problematik, dass sie die Bewertungen des Gerichtsgutachters nur durch Beiziehung eines eigenen Sachverständigen („Privatgutachters“) überprüfen kann.

Obsiegt sie in dem Rechtsstreit, stellt sich die Frage, inwieweit ein Erstattungsanspruch bezüglich der Aufwendungen der Partei für den Privatgutachter besteht.

Bis vor kurzem war in der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte äußerst umstritten, ob die Erstattungsfähigkeit der Kosten für den Privatgutachter voraussetzt, dass das Privatgutachten den Rechtsstreit auch tatsächlich beeinflusst hat.

Durch einen jüngst verkündeten Beschluss (20.12.2011 – VI ZB 17/11) hat der BGH der Rechtsunsicherheit ein Ende bereitet.

Hiernach ist maßgebend dafür, ob die Kosten zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung/-verteidigung erforderlich waren oder nicht, d. h. ob eine verständig und eine wirtschaftlich vernünftig denkende Partei die kostenauslösende Maßnahme ex ante (d. h. zum Zeitpunkt der Beauftragung des Sachverständigen) als sachdienlich ansehen durfte. Dies ist, so der BGH, insbesondere dann der Fall, wenn eine Partei infolge fehlender Sachkenntnis ohne die Einholung des Privatgutachtens nicht zu einem sachgerechten Vortrag in der Lage ist. Dazu gehören auch die Fälle, in denen eine Partei ohne Einholung eines Privatgutachtens außerstande ist, ein ihr nachteiliges Gutachten eines gerichtlichen Sachverständigen zu erschüttern.

Selbst wenn sich ex post (d. h. aus der Rückschau) herausstellt, dass das Privatgutachten den Rechtsstreit gar nicht beeinflusst hat, ändert dies an der Erstattungsfähigkeit der Kosten eines aus der Sicht ex ante notwendigen Privatgutachtens nichts.

RALF-THOMAS WITTMANN

D. ARBEITSRECHT

I. KEINE HÖCHSTZAHL BEI SOGENANTEN KETTENBEFRISTUNGEN

Mit Urteil vom 26.01.2012 – C-586/10 – hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass mehrfach aufeinanderfolgende Befristungen von Arbeitsverträgen (sog. „Kettenbefristung“) zulässig sind, sofern der Arbeitgeber für jede der Befristung einen sachlichen Grund vorweisen kann.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall war die Klägerin von 1996 bis 2007 auf Grund von 13 befristeten Arbeitsverträgen bei der Beklagten beschäftigt. Sie vertrat dabei jeweils andere Arbeitnehmer, die im Erziehungs- oder Sonderurlaub waren. Nachdem die Klägerin im Dezember 2007 keinen neuen Anschlussvertrag erhalten hatte, klagte sie auf Feststellung, dass die letzte Befristung unwirksam sei, so dass der Arbeitsvertrag als unbe-

ÜBERPRÜFUNG DES GERICHTLICHEN SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTENS DURCH PRIVATGUTACHTER



BEURTEILUNG DER SACHDIENLICHKEIT EX ANTE – FEHLENDE SACHKENNTNIS FÜR EIGENEN VORTRAG

PRAXISHINWEIS KEINE NACHTRÄGLICHE (EX POST) BEURTEILUNG DER NOTWENDIGKEIT EINES PRIVATGUTACHTENS

13 BEFRISTETE ARBEITSVERTRÄGE INNERHALB VON 11 JAHREN

fristet weiter gelte. Sie berief sich darauf, dass bei so vielen Befristungen nicht mehr von einem „vorübergehenden“ Bedarf die Rede sein könne, sondern dass in Wahrheit ein ständiger Bedarf gegeben sei. Ihre Klage hatte vor dem Arbeitsgericht und dem Landesarbeitsgericht keinen Erfolg.

**KEINE STARRE HÖCHST-
ZAHL AN BEFRISTUNGEN**

Der EuGH hat auf Vorlage des Bundesarbeitsgerichts nun entschieden, dass es bei § 14 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 TzBfG keine starre Höchstzahl an Befristungen gibt. Bei Kettenbefristungen komme es nur darauf an, ob es bei jeder der einzelnen Befristungen einen vorübergehenden Vertretungsbedarf gebe, weil z.B. eine andere Arbeitnehmerin Erziehungsurlaub nehme. Dem Arbeitgeber stehe es grundsätzlich frei, einen unbefristeten Arbeitsvertrag abzuschließen, weil er regelmäßig einen Bedarf an Vertretungen habe ohne für jeden Vertretungsfall einen befristeten Arbeitsvertrag zu vereinbaren. Zugleich hat der EuGH jedoch ebenfalls festgestellt, dass die Gerichte alle Umstände des Einzelfalles bei ihrer Entscheidung mitberücksichtigen müssen, um so einen Missbrauch der Befristungsvorschriften zu verhindern. Zu diesen Umständen zählen auch die zeitliche Dauer und die Anzahl der Befristungen.

**PRAXISHINWEIS
EINZELFALLPRÜFUNG AUF
RECHTSMISSBRAUCH**

Der EuGH hat erfreulicherweise klargestellt, dass es keine strikten Vorgaben bei Kettenfristen gibt. Da es jedoch immer auf den Einzelfall ankommt, muss jeweils konkret geprüft werden, ob tatsächlich noch ein vorübergehender Bedarf besteht oder ob diese Kettenbefristung rechtsmissbräuchlich ist. Es bleibt daher abzuwarten, wie das BAG den Fall nun entscheidet, an das der EuGH den Rechtsstreit verwiesen hat. Je länger und mehrgliedriger eine solche Kettenbefristung ist, desto größer ist die Gefahr, dass das BAG einen Missbrauch bejaht. Um der Gefahr einer Entfristungsklage nach § 16 TzBfG zu entgehen, ist daher immer zu einer sehr sorgfältigen Prüfung aller Umstände zu raten.

JÖRG LOOMAN

„KENNEN GELERNT“

II. ZULÄSSIGE FORMULIERUNG IN ARBEITSZEUGNISSEN

Mit Urteil vom 15.11.2011 – 9 AZR 386/10 – hat das BAG entschieden, dass die Formulierung „kennen gelernt“ im Arbeitszeugnis eine zulässige Formulierung ist.

ZEUGNIS MIT GESAMTNOTE „GUT“

In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Arbeitgeber dem ehemaligen Arbeitnehmer ein Zeugnis mit der Gesamtnote „gut“ ausgestellt und dabei u.a. folgende Formulierung verwendet: „Wir haben Herrn K. als sehr interessierten und hochmotivierten Mitarbeiter kennen gelernt, der stets eine sehr hohe Einsatzbereitschaft zeigte. Herr K. war jederzeit bereit, sich über die normale Arbeitszeit hinaus für die Belange des Unternehmens einzusetzen. Er erledigte seine Aufgaben stets zu unserer vollen Zufriedenheit.“

Der ehemalige Arbeitnehmer war der Ansicht, dass die Formulierung „kennen gelernt“ das genaue Gegenteil des Gesagten bedeute, denn durch diese Formulierung werde normalerweise zum Ausdruck gebracht, dass ein Arbeitnehmer über diese Fähigkeit gerade nicht verfüge.

Nachdem der Kläger mit seiner Klage auf Berichtigung des Arbeitszeugnisses bereits in den Vorinstanzen gescheitert war, blieb auch seine Revision vor dem BAG erfolglos.

Das BAG hat in dem Urteil festgestellt, dass sich kein allgemeines Sprachempfinden entwickelt habe, wonach „kennen gelernt“ immer eine verschlüsselte – negative – Botschaft enthalte. Die verwendete Formulierung sei vielmehr neutral. Eine Formulierung dürfe nicht im Arbeitszeugnis isoliert betrachtet werden, sondern müsse immer im Kontext des gesamten Zeugnisses gelesen werden. Auf Grund der insgesamt sehr positiven Formulierungen in dem Arbeitszeugnis sei die verwendete Formulierung als positiv anzusehen.

**„KENNEN GELERNT“ KEINE
VERSCHLÜSSELTE NEGATIVE
BOTSCHAFT – KONTEXT DES
GESAMTEN ZEUGNISSES
MASSGEBEND**

Der Arbeitgeber ist gem. § 109 Abs. 1 Gewerbeordnung (GewO) zur Ausstellung eines Arbeitszeugnisses verpflichtet. Zwar wird ihm bei der Formulierung des Arbeitszeugnisses ein Beurteilungsspielraum zugestanden, jedoch hat er dabei nach § 109 Abs. 2 GewO die Grundsätze der Zeugniswahrheit und Zeugnisklarheit zu beachten. Dieser Fall zeigt erneut deutlich, dass auf Grund der häufig als „Geheimcode“ bezeichneten Besonderheiten der Zeugnissprache auf eine sorgfältige Formulierung zu achten ist, um so vor allem unbeabsichtigte Abwertungen im Arbeitszeugnis zu vermeiden. Hierbei kommt es häufig schon auf Nuancen an.

PRAXISHINWEIS

JÖRG LOOMAN

III. WEIHNACHTSGRATIFIKATION – VORBEHALT DES BESTEHENS EINES UNGEKÜNDIGTEN ARBEITSVERHÄLTNISSSES

Mit Urteil vom 18.01.2012 (10 AZR 667/10) hat das BAG über die Wirksamkeit einer Klausel im Arbeitsvertrag entschieden, die eine Sonderzuwendung von dem ungekündigten Bestand des Arbeitsverhältnisses zum Auszahlungstag abhängig gemacht hatte.

Der Arbeitsvertrag sah für den Monat November eine Weihnachtsgratifikation von € 1.900,00 vor. Darüber hinaus enthielt der Arbeitsvertrag folgende Klausel:

„Der Anspruch auf Gratifikation ist ausgeschlossen, wenn sich das Anstellungsverhältnis im Zeitpunkt der Auszahlung im gekündigten Zustand befindet.“



Das BAG entschied, dass eine Sonderzuwendung vom ungekündigten Bestehen des Arbeitsverhältnisses zum Zeitpunkt der Auszahlung abhängig gemacht werden kann, wenn die Sonderzuwendung nicht der Vergütung geleisteter Arbeit dient. Das BAG entschied im konkreten Fall im Wege der Auslegung, dass die im Arbeitsvertrag vorgesehene Sonderzuwendung nicht der Vergütung erbrachter Arbeitsleistungen dienen sollte. Die Zahlungsbedingungen aus dem Arbeitsvertrag ließen bei einem verständigen Vertragspartner keinen Zweifel daran, dass mit der Weihnachtsgratifikation ein Beitrag zum Weihnachtsfest geleistet und zusätzlich die Betriebstreue honoriert werden solle. Eine zusätzliche Vergütung der Arbeitsleistung sah das BAG in der Sonderzuwendung hingegen nicht.

**SONDERZUWENDUNG VORBEHALTSFEST BEI FEHLENDEM
ZUSAMMENHANG MIT GELEISTETER ARBEIT**

In der Klausel, die den Anspruch auf die Gratifikation von dem Fortbestehen des Anstellungsverhältnisses im Zeitpunkt der Auszahlung abhängig macht, sah der BGH auch keine unangemessene Benachteiligung oder einen Verstoß gegen das Transparenzgebot.

**KEINE UNANGEMESSENE BENACHTEILIGUNG ODER VERSTOSS
GEGEN TRANSPARENZGEBOT**

Sonderzuwendungen sind häufig Bestandteil eines Arbeitsvertrages. Genauso häufig streiten sich die Parteien nach Kündigung bzw. Auflösung des Arbeitsverhältnisses über einen bestehenden – möglicherweise auch nur anteiligen – Anspruch auf Sonderzuwendungen. Dann sind die Gerichte gefragt, um über die Rechtsnatur der Sonderzuwendung zu entscheiden.

**PRAXISHINWEIS
FORMULIERUNG IM ARBEITS-
VERTRAG MASSGEBEND**

Solche Rechtsstreitigkeiten können in der Regel vermieden werden, wenn im Arbeitsvertrag eine klare Regelung darüber erfolgt, ob die Sonderzuwendung der Vergütung geleisteter Arbeit dienen soll oder der Arbeitgeber mit der Sonderzuwendung sonstige Zwecke z. B. Betriebstreue honorieren möchte. Eindeutige Regelungen erleichtern die spätere Abwicklung des Arbeitsvertrages.

JOHANNA WESTERMEYER

E. GEWERBLICHES MIETRECHT

I. KONKURRENZSCHUTZKLAUSEL: OPTIK- UND HÖRGERÄTEGESCHÄFT VERSUS HNO-PRAXIS

Mit Urteil vom 11.01.2012 entschied der BGH (XII ZR 40/10), dass einem Optik- und Hörgerätegeschäft keine Ansprüche gegen den Vermieter wegen Verletzung einer Konkurrenzschutzklausel zustehen, wenn eine HNO-Praxis im selben Gebäude im sog. „verkürzten Versorgungsweg“ Hörgeräte unmittelbar an Patienten vertreibt.

In dem dem Urteil zugrundeliegenden Sachverhalt hatte die Mieterin mit der Vermieterin einen Mietvertrag über Gewerberäume in einem „Ärztehaus“ geschlossen. Mietzweck ist der Betrieb eines Optik- und Hörgerätegeschäfts. Im Mietvertrag hatten die Parteien folgende Konkurrenzschutzklausel vereinbart: „Konkurrenzschutz für den Mieter wird in folgendem Umfang vereinbart: kein weiteres Optik- und Hörgerätegeschäft ...“

Bei Abschluss des Mietvertrages war bereits eine HNO-Praxis in dem „Ärztehaus“ vorhanden, was der Mieterin bekannt war. Die Mieterin betrieb zunächst ein reines Optikgeschäft und erweiterte ihren Betrieb sodann um eine Hörgeräteakustikabteilung. Kurze Zeit später begann die HNO-Praxis, Hörgeräte an Patienten auszugeben. Die Mieterin mindert daraufhin wegen Verstoßes gegen die Konkurrenzschutzklausel die Miete und macht Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter wegen entgangenen Gewinns geltend.

Der BGH verneint einen Verstoß des Vermieters gegen die Konkurrenzschutzklausel. Nach Auffassung des BGH enthält die Konkurrenzschutzklausel das Verbot des Vermieters, Räumlichkeiten an Dritte zum Betrieb eines Optik- und Hörgerätegeschäfts zu vermieten. Dies folge aus dem Wortlaut der Konkurrenzschutzklausel. Diese schütze die Mieterin (nur) vor unmittelbarer Konkurrenz durch einen gleichartigen Geschäftsbetrieb, nicht hingegen von Überschneidungen im „Warenangebot“ durch eine Arztpraxis. Entscheidend ist nach der Auffassung des BGH, dass die HNO-Praxis kein Hörgerätegeschäft betreibt und auch nicht die Tätigkeit eines Hörgeräteakustikers ausübt, sondern vielmehr – in gesetzlich zulässiger Weise – die ärztlichen Leistungen um den „verkürzten Versorgungsweg“ an Patienten erweitert habe.

Ein anderes Ergebnis ergebe sich auch nicht im Rahmen einer ergänzenden Vertragsauslegung. Eine ergänzende Vertragsauslegung komme bei einer planwidrigen Unvollständigkeit der Regelung im Mietvertrag in Betracht, woran es fehle. Eine Unvollständigkeit im Mietvertrag liege zwar insofern vor, als die Parteien des Mietvertrages nicht die Möglichkeit der Versorgung von Patienten mit Hörgeräten durch die im selben Gebäude befindliche HNO-Praxis bei Abschluss des Mietvertrages berücksichtigen konnten, da sich diese Möglichkeit erst nach dem Gesundheitsreform-Gesetz vom 20.12.1988 (§ 126 SGB V) ergeben hatte. Diese Unvollständigkeit des Mietvertrages sei aber nicht planwidrig. Der Mieterin war bei Ab-

**ZULÄSSIGER VERKÜRZTER
VERSORGUNGSWEG ZWISCHEN
PRAXIS UND HÖRGERÄTE-
VERTRIEB AN PATIENTEN**



**SCHUTZ DURCH KONKURRENZ-
SCHUTZKLAUSEL NICHT GEGEN
ÜBERSCHNEIDUNGEN IM
„WARENANGEBOT“ EINES AN-
DEREN GESCHÄFTSBETRIEBES**

**ERGÄNZENDE VERTRAGSAUS-
LEGUNG NUR BEI „PLANWIDRI-
GER UNVOLLSTÄNDIGKEIT DER
REGELUNG IM MIETVERTRAG“**

schluss des Mietvertrages bekannt, dass sich in dem „Ärztehaus“ eine HNO-Praxis befindet. Sie musste deshalb damit rechnen, dass sich (zukünftig) Überschneidungen zwischen ihrer Tätigkeit und der Tätigkeit der Arztpraxis ergeben können.

Konkurrenzschutzverpflichtungen im Gewerberaummietvertrag sind nicht zu unterschätzen. Selbst wenn die Parteien im Mietvertrag keinen ausdrücklichen Konkurrenzschutz des Mieters verankern, steht dem Mieter ein sog. vertragsimmanenter Konkurrenzschutz zu. Dieser wird von vielen Vermietern übersehen, die meinen, Konkurrenzschutz nur zu schulden, wenn dies ausdrücklich mietvertraglich vereinbart ist. Vereinbaren die Mietvertragsparteien im Mietvertrag ausdrücklich einen Konkurrenzschutz, sind sorgfältige Formulierungen angezeigt, wie die Entscheidung des BGH zeigt. Dort hätte es nahegelegen, bei der Formulierung der Konkurrenzschutzklausel nicht auf den Betrieb eines weiteren Optik- und Hörgerätefachgeschäfts abzustellen, sondern die Parteien hätten die Leistungen, für die dem Mieter Konkurrenzschutz gewährt werden sollte, konkret benennen müssen (vgl. dazu OLG Brandenburg, Urt. v. 10.08.2007 – 3 U 133/06).

DR. RAINER BURBULLA

PRAXISHINWEIS

FRAGE DES VERTRAGSIMMANENTEN KONKURRENZSCHUTZES

– SORGFÄLTIGE VERTRAGS-

GESTALTUNG

II. BAUGENEHMIGUNGSRECHT NRW: BERÜCKSICHTIGUNG VON ACHTUNGSABSTÄNDEN ZU STÖRFALLBETRIEBEN IN BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Mit Beschluss vom 21.02.2012 (Az.: 2 B 15/12) hat das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen entschieden, dass eine Baugenehmigung für einen Kindergarten nicht zwingend zu versagen sei, wenn die Achtungsabstände nach der Seveso II-Richtlinie zu sogenannten Störfallbetrieben nicht eingehalten werden.

In der Sache ging es um eine Baugenehmigung für einen Kindergarten, der in unmittelbarer Nähe eines Chemiebetriebes errichtet werden sollte, der im Anwendungsbereich der sogenannten Seveso II-Richtlinie (Richtlinie 82/96/EG) liegt. Der betroffene Chemiebetrieb wandte sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen diese Baugenehmigung und führte zur Begründung an, dass wegen der Unterschreitung der Achtungsabstände zu dem Chemiebetrieb die Baugenehmigung zwingend zu versagen sei. Hierbei berief er sich auf ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 15.09.2011, in dem der Gerichtshof entschieden hatte, dass auch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung von sogenannten Achtungsabständen zu berücksichtigen seien (vgl. hierzu unseren Mandantenbrief 4/2011, S. 11).

**BAUGENEHMIGUNG FÜR
KINDERGÄRTEN IN DER NÄHE
EINES CHEMIEBETRIEBES**

Das zuständige Verwaltungsgericht Düsseldorf hatte den Antrag abgelehnt und dies damit begründet, dass auch dann, wenn die Achtungsabstände unterschritten werden nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs eine Baugenehmigung nicht zwingend zu versagen sei.

**KEINE ZWINGENDE VERSAGUNG
BEI FEHLENDEM ACHTUNGSAB-
STAND ZUR STÖRFALLBETRIEBEN**

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen bestätigte mit seinem Beschluss diese Entscheidung. Der Europäische Gerichtshof habe klargestellt, dass eine Baugenehmigung nicht zwingend zu versagen sei, wenn die Achtungsabstände zu Störfallbetrieben nicht eingehalten werden. Vielmehr sei die Einhaltung der Achtungsabstände nur im Rahmen der Entscheidung zu berücksichtigen. Daneben seien auch die Art der jeweiligen gefährlichen Stoffe, die Wahrscheinlichkeit eines schweren Unfalls sowie die Folgen eines etwaigen Unfalls für die menschliche Gesundheit und die Umwelt, die Art der Tätigkeit der neuen Ansiedlung oder

**NUR „BERÜCKSICHTIGUNG“ DER
ACHTUNGSABSTÄNDE IM BAUGE-
NEHMIGUNGSVERFAHREN**

die Intensität ihrer öffentlichen Nutzung und die Leichtigkeit, mit der Notfallkräfte beim Unfall eingreifen können, zu berücksichtigen.

In seiner Entscheidung hat das Oberverwaltungsgericht offengelassen, wie die Berücksichtigung der Achtungsabstände rechtstechnisch zu erfolgen habe. So könne eine Berücksichtigung der Achtungsabstände entweder über das Tatbestandsmerkmal der „Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB oder über das in § 15 Abs. 1 BauNVO und im Merkmal des „Einfügens“ in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltene Gebot der Rücksichtnahme erfolgen. Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO kann nämlich ein an sich zulässiges Vorhaben im Einzelfall unzulässig sein, wenn es unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wäre.

PRAXISHINWEIS

Mit dem Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen liegt eine erste obergerichtliche Entscheidung zu der Frage vor, wie die Vorgaben des Europäischen Gerichtshofs zur Berücksichtigung der angemessenen Abstände im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfüllen seien. Der Europäische Gerichtshof hat nämlich den Mitgliedsstaaten überlassen, wie die Achtungsabstände der Seveso II-Richtlinie im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren rechtstechnisch berücksichtigt werden müssen. Die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen zeigt zwei Wege dazu auf. Es bleibt aber abzuwarten, welche dieser beiden Gestaltungen sich im Rahmen der weiteren Rechtsprechung durchsetzen wird.

DR. STEFFEN SCHLEIDEN

F. ÖFFENTLICHES RECHT

I. BAUPLANUNGSRECHT: KEIN ABWÄGUNGSFEHLER BEI ÜBERNAHME DES SIEGERENTWURFS EINES STÄDTEBAULICHEN WETTBEWERBS IN DIE BAULEITPLANUNG – VORLÄUFIGER RECHTSCHUTZ

„RICHARD-WAGNER-MUSEUM BAYREUTH“

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGh) hatte in einer aktuellen Entscheidung über die Frage zu befinden, ob es eine unzulässige Vorfestlegung und damit einen Abwägungsfehler im Bebauungsplanverfahren bedeutet, wenn der Siegerentwurf eines städtebaulichen Wettbewerbs in die Bauleitplanung eingeflossen ist (Beschluss vom 12.01.2012 – 2 NE 11.2623).

Der BayVGh hat diese Frage verneint. Gegenstand war ein Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes betreffend den Bebauungsplan „Richard-Wagner-Museum“ der Stadt Bayreuth. Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung: Hier Richard-Wagner-Museum“ fest. Nachbarn haben gegen diesen Bebauungsplan Normenkontrollantrag eingereicht und die einstweilige Außervollzugsetzung des Bebauungsplans beantragt, so dass auf der Grundlage des Bebauungsplans keine Baugenehmigungen erteilt werden können, solange nicht über den Normenkontrollantrag abschließend entschieden ist.

AUSSERVOLLZUGSETZUNG NUR BEI SCHWERWIEGENDEN UND UNABWEISBAREN ZWEIFELN AN DER RECHTMÄSSIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANS

Das Eilverfahren ist ohne Erfolg geblieben. Denn eine Außervollzugsetzung komme regelmäßig nur dann in Betracht, wenn schwerwiegende und unabweisbare Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans bestehen. Dies sei vorliegend jedoch nicht gegeben, hat der BayVGh festgestellt. Insbesondere bedeute die Tatsache, dass dem Bebauungsplan der Siegerentwurf eines städtebaulichen Wettbewerbs zugrunde liege, keine unzulässige

Vorfestlegung und damit einen Abwägungsfehler, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führte, so der BayVGH. Es stehe fest, dass die Stadt Bayreuth eine ihr zurechenbare, eigene planerische Entscheidung getroffen habe, die inhaltlich den Anforderungen an das bauleitplanerische Abwägungsgebot genüge.

**AUCH BEI STÄDTEBAULICHEM
WETTBEWERB EIGENE PLANERISCHE
ENTSCHEIDUNG DER GEMEINDE
ENTSCHEIDEND**

Damit kann auf Grundlage des Bebauungsplans trotz des anhängigen Normenkontrollverfahrens eine Baugenehmigung erteilt werden.

Es bedeutete verlorenen Aufwand zahlreicher Akteure, nicht zuletzt das Aus für die Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe, mit welchen häufig prestigeträchtige Vorhaben vorgebracht werden, wenn der nach langwierigem Verfahren gekürte Siegerentwurf nicht die Grundlage für einen Bebauungsplan bilden könnte. Solange das Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß und abwägungsgerecht abläuft und die planende Gemeinde eine eigene planerische Entscheidung trifft, bestehen keine Bedenken, wie der BayVGH klargestellt hat.

**PRAXISHINWEIS
SCHUTZ FÜR STÄDTEBAULICHE
WETTBEWERBE**

ISABEL GUNDLACH

II. BAUPLANUNGSRECHT: VERBINDLICHE ZIELQUALITÄT DES AGGLOMERATIONSVERBOTES – DURCHSETZUNG DER PFLICHT ZUR ANPASSUNG DER BAULEITPLÄNE AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG DURCH MITTEL DER KOMMUNALAUF SICHT

Das OVG Koblenz hat in einem aktuellen Urteil die Verpflichtung der Stadt Mendig zur Anpassung ihres Bebauungsplans „Gewerbepark an der A 61 / B 226“ an den rheinland-pfälzischen Landesentwicklungsplan (LEP) und gleichzeitig die verbindliche Zielqualität des im LEP enthaltenen Agglomerationsverbots festgestellt (Urteil vom 23.03.2012, 2 A 11176/11.OVG). Der LEP gibt insoweit vor, der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche sei durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken.

**ANPASSUNG EINES BEBAUUNGS-
PLANS AN LANDESENTWICK-
LUNGSPLAN (LEP)**

Die Landesplanungsbehörde hatte die Stadt Mendig im August 2010 dazu veranlasst, einen Beschluss zur Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplans zu fassen und flankierend eine Veränderungssperre in Kraft zu setzen. Anlass waren acht Bauvoranfragen zur Ansiedlung eines Gastronomiebetriebs sowie von Einzelhandelsbetrieben für Textilien, Sportartikel und Schuhe mit Verkaufsflächen von insgesamt 6.249 m². Der geltende Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet ohne weitere Nutzungseinschränkungen für Einzelhandelsbetriebe festsetzt, ließ diese Ansiedlungen zu. Die Landesplanungsbehörde sah die Ansiedlungen als nicht akzeptable Umgehung der einzelhandelsbezogenen Ziele des LEP und wies die Stadt Mendig darauf hin, dass sie verpflichtet sei, den geltenden Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dem schien die Stadt Mendig mit dem Aufstellungsbeschluss zunächst Folge zu leisten, allerdings hob die Stadt Mendig die im August gefassten Beschlüsse schon zwei Monate später wieder auf. Die Kommunalaufsichtsbehörde schritt hiergegen ein.

**UMGEHUNG DER EINZELHAN-
DELSBEZOGENEN ZIELE DES
LEP DURCH NICHTANPASSUNG
DES BEBAUUNGSPLANS**

Die dagegen gerichtete Klage der Stadt Mendig blieb sowohl vor dem VG Koblenz als auch vor dem OVG Koblenz ohne Erfolg. Die Bedenken der Stadt Mendig gegen die verbindliche Zielqualität des Agglomerationsverbots griffen nicht durch, es handele sich hierbei um ein verbindliches Ziel der Raumordnung, dass im Rahmen der Bauleitplanung strikt zu beachten sei. Wie das OVG weiter festgehalten, sei die durch das Agglomerationsverbot bewirkte Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit materiell gerechtfertigt, weil sie der Wahrung

**AGGLOMERATIONSVERBOT
ALS VERBINDLICHES ZIEL
DER RAUMORDNUNG**

überörtlicher Interessen von höherem Gewicht diene. Nicht nur Einzelhandelsgroßprojekte in der Form des großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder Einkaufszentrums, sondern auch Agglomerationen von mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben könnten besondere raumstrukturelle, die zentralörtliche Gliederung gefährdende Auswirkungen haben und damit ein Beeinträchtigungspotential aufweisen, das es rechtfertige, sie einem raumordnungsrechtlichen Sonderregime zu unterwerfen, so das OVG Koblenz. Der geltende Bebauungsplan der Stadt Mendig widerspreche diesem verbindlichen Ziel, da er die Ansiedlung von Agglomerationen ermögliche, er sei daher an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Das kommunalaufsichtliche Einschreiten gegen die Stadt Mendig war auf dieser Grundlage rechtmäßig, hat das OVG Koblenz festgehalten.

PRAXISHINWEIS
AUSWIRKUNGEN DER LANDES-
PLANUNG AUCH BEI NICHT-
GROSSFLÄCHIGEM EINZELHAN-
DEL AUSSERHALB INTEGRIERTER
VERSORGBEREICHE

Es zeigt sich, dass landesplanerische Vorgaben nach und nach auch die Ansammlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den Blick nehmen. In dieser Hinsicht hat auch das Bundesverwaltungsgericht aktuell bestätigt, dass ein Agglomerationsverbot ein verbindliches Ziel der Raumordnung darstellen kann (Urteil vom 10.11.2011 – 4 CN 9.10). Die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb integrierter Versorgungsbereiche wird damit immer schwieriger.

ISABEL GUNDLACH

PLANFESTSTELLUNGSVER-
FAHREN IM ANSCHLUSS AN
MEDIATIONSVERFAHREN

III. BAUPLANUNGSRECHT: NACHTFLUGVERBOT AM FRANKFURTER FLUGHAFEN – NICHTIGKEIT EINES PLANFESTSTELLUNGSBESCHLUSSES

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 04.04.2012 (Az.: 4 C 8/09) die Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs über das Verbot von Nachtflügen am Frankfurter Flughafen bestätigt.

Im Rahmen der Erweiterung des Frankfurter Flughafens fand im Vorfeld des Planfeststellungsverfahrens zunächst ein Mediationsverfahren statt, an dem sowohl Ausbaubefürworter als auch Ausbaueegner beteiligt wurden. Diese Mediation kam unter anderem zu dem Ergebnis, dass in dem Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 05:00 Uhr (sogenannte Mediationsnacht) keine Flüge durchgeführt werden dürfen. Dieses Mediationsergebnis wurde auch in den Landesentwicklungsplan des Landes Hessen aufgenommen. Im Rahmen des nachfolgenden Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau des Frankfurter Flughafens wurden jedoch 17 Flugbewegungen innerhalb der Mediationsnacht genehmigt. Außerdem wurden 150 Flugbewegungen innerhalb der sogenannten Nachtrandzeiten zwischen 22:00 Uhr und 23:00 Uhr und 05:00 Uhr und 06:00 Uhr genehmigt.

ABWÄGUNGSBEBOT ZWISCHEN
DEN INTERESSEN DER BEVÖL-
KERUNG (NÄCHTLICHER FLUG-
LÄRM) UND FLUGHAFENBETREI-
BER

Der Verwaltungsgerichtshof Kassel hat aufgrund von Klagen von Nachbargemeinden und betroffenen Anwohnern diesen Planfeststellungsbeschluss im Hinblick auf die genehmigten 17 nächtlichen Flugbewegungen aufgehoben. Dies begründet der Verwaltungsgerichtshof damit, dass über die Zulässigkeit von Nachtflügen im Rahmen einer Abwägung zu entscheiden sei. Hierbei sei das Interesse der Bevölkerung am Schutz von nächtlichem Fluglärm gegen das Interesse des Flughafenbetreibers an der Durchführung von Nachtflügen abzuwägen. Aufgrund der Tatsache, dass die sogenannte Mediationsnacht in den Landesentwicklungsplan aufgenommen worden sei, komme dem Interesse der Bevölkerung am Schutz von nächtlichem Fluglärm im Rahmen dieser Abwägung ein gesteigertes Gewicht zu. Daher sei der Planfeststellungsbeschluss im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nachtflügen abwägungsfehlerhaft. Der Verwaltungsgerichtshof hat den Planfeststellungsbeschluss insoweit aufgehoben.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seinem Urteil diese Entscheidung bestätigt. Dabei hat es auch ausgeführt, dass durch die Übernahme des Mediationsergebnisses im Entwicklungsplan der Gestaltungsspielraum für die Zulassung von Nachtflügen auf „Null“ reduziert sei. Zugleich hat das Gericht die Zulässigkeit von Flügen in den sogenannten Nachtrandzeiten von 150 Flugbewegungen auf 133 Flugbewegungen reduziert.

**REDUZIERUNG DES ERMESSEN-
SPIELRAUMS BEI ABWÄGUNG
AUF NULL NACH MEDIATION**

Diese Entscheidung zeigt, welche weitreichenden Ergebnisse ein vorgelagertes Mediationsverfahren für das nachfolgende Planfeststellungsverfahren haben kann. Aufgrund dieses Urteils erscheint es fraglich, ob in Zukunft bei umstrittenen Großprojekten eine Mediation durchgeführt wird. Zwar kann mit einer solchen Mediation erreicht werden, dass bereits frühzeitig ein Konflikt befriedet wird und langwierige Gerichtsprozesse verhindert werden. Zugleich kann aber eine solche Mediation auch die Planungsfreiheit der zuständigen Behörde nachhaltig einschränken.

**PRAXISHINWEIS
KONFLIKT ZWISCHEN MEDIATION
UND PLANUNGSFREIHEIT**

DR. STEFFEN SCHLEIDEN

IV. BAUPLANUNGSRECHT: ANFORDERUNGEN AN EIN NAHVERSORGUNGSZENTRUM / ANFORDERUNGEN BEI DEM PLANUNGSZIEL DER ENTWICKLUNG EINES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS

Das OVG Münster hat in einer aktuellen Entscheidung (Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 32/11. NE) die Anforderungen negativ abgegrenzt, die an das Vorliegen eines Nahversorgungszentrums im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs zu stellen sind.

Gegenstand der Entscheidung ist ein gewachsenes Versorgungszentrum, das die Gemeinde im Rahmen ihres Einzelhandelskonzepts als zentralen Versorgungsbereich („Nahversorgungszentrum“) ausgewiesen hatte. Zu dessen Schutz hatte die Gemeinde in einem ca. 750 m entfernt liegenden Bereich einen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt. Diese im Jahre 2007 eingeführte Regelung ermöglicht es den Gemeinden, durch einen einfachen Bebauungsplan zum Schutz ihrer zentralen Versorgungsbereiche auch eine Negativplanung zu betreiben und zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in dem entsprechenden B-Plan-Bereich bauliche Nutzungen (beispielsweise auch Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten) auszuschließen.

Wie das OVG Münster festgestellt hat, ist der von der Gemeinde als zu schützend identifizierte Versorgungsbereich kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne der Vorschrift. Vorhanden sind dort neben einem 440 m²-großen Lebensmitteldiscounter, ein Blumenladen, ein Kiosk, ein Reisebüro, eine Poststelle, eine Kirche, der Kindergarten des Stadtbezirks, eine Metzgerei, mehrere Ärzte und ergänzende pädagogische Versorgung, ein Sonnenstudio, eine Spielhalle, ein Friseur sowie diverse gastronomische Angebote verschiedener Ausprägungen. Dies wird nach Auffassung des OVG Münster nicht den Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum gerecht, die das Einzelhandelsgutachten der Gemeinde selbst als Mindestausstattung gefordert hatte.

Auch die alternative Begründung, den betreffenden Bereich jedenfalls zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu können, überzeugte das OVG Münster nicht. Es sei eine nachvollziehbare planerische Konzeption vorzulegen, wobei eine Darlegung und Untersuchung bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB vorliegen müsse, der dem Schutz des zu entwickelnden Versorgungsbereichs dienen solle.

PRAXISHINWEIS

Das OVG Münster hat die Voraussetzungen für die Annahme eines zentralen Versorgungsbereichs sehr hoch geschraubt. Dies macht es Kommunen nicht leichter, ihre gewachsenen, aber schwach ausgeprägten Zentren durch die Instrumentarien des BauGB zu schützen. Will die Gemeinde einen zentralen Versorgungsbereich entwickeln, muss sie bereits sehr konkrete Schritte unternommen haben, um sich dieser Planungsalternative des einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB bedienen zu können.

ISABEL GUNDLACH

**UNSTATTHAFTIGKEIT DES
URKUNDENPROZESSES BEI
FEHLENDEM URKUNDLICHEN
NACHWEIS VERTRAGSGEMÄSSER
ÜBERGABE DER MIETSACHE
KEINE ANNAHME DER MIET-
SACHE ALS ERFÜLLUNG BEI
KONKRETEN MÄNGELVORBE-
HALTEN BEI ÜBERGABE**

G. PROZESSFÜHRUNG

I. MIETANSPRÜCHE IM URKUNDENPROZESS

In einem jüngst veröffentlichten Urteil vom 30.03.2012 – 1 U 77/11 – hat das OLG Köln im Fall „Messehallen Köln“ entschieden, dass die Mietzahlungsklage des Vermieters im Urkundenprozess dann unstatthaft ist, wenn der Vermieter die Annahme der Mietsache als Erfüllung durch Urkunden nicht beweisen kann.

In dem dem Urteil zugrunde liegenden Sachverhalt machte der Vermieter gegen den Mieter, die Stadt Köln, Ansprüche wegen nicht gezahlter Miete sowie Nutzungsentschädigung im Urkundenprozess geltend. Die Stadt Köln beruft sich auf ein Zurückbehaltungs- und ein Minderungsrecht wegen Mängeln an der Mietsache. Die behaupteten Mängel waren bereits bei Übergabe vorhanden, zeigten sich jedoch erst später bei einer nachträglich durchgeführten späteren Leistungsmessung der fehlerhaften Anlagen (Heizungs- und Kälteanlagen) im Vollastbetrieb. Die Stadt Köln behielt sich bei der Übergabe sämtliche Ansprüche wegen „aller bei der späteren Überprüfung im Vollastbetrieb zutage tretenden Abweichungen von den vom Vermieter gemäß Mietvertrag geschuldeten Leistungen der Heizungs- und Kälteanlagen“ vor.

Das OLG Köln hat die Klage als im Urkundenprozess als unstatthaft abgewiesen. Nach Auffassung des Senats habe die Stadt Köln die Mietsache zu keinem Zeitpunkt als Erfüllung angenommen, was zu einer Umkehr der Beweislast geführt hätte. Die Nichterfüllung stützt der Senat darauf, dass die Stadt Köln mehrfache und konkrete Vorbehalte gegen die vertragsgemäße Erfüllung des Vermieters im Hinblick auf die Heizungs- und Kälteanlagen erklärt habe. Insbesondere habe die Stadt Köln durch den erklärten Prüfvorbehalt bei der Übergabe hinreichend deutlich gemacht, die Kälteanlagen nicht als Erfüllung annehmen und sie zunächst weiteren Prüfungen im Vollastbetrieb unterziehen zu wollen. Den Beweis vertragsgemäßer Erfüllung habe der Vermieter daher nicht mit den im Urkundenprozess zugelassenen Beweismitteln – Urkunden – erbracht.

**PRAXISHINWEIS:
BEGRIFF DER ANNAHME ALS
ERFÜLLUNG – UNTERSCHIED
ZWISCHEN ALLGEMEINEM
VORBEHALT UND KONKRETEM
MÄNGELVORBEHALT**

In der Rechtsprechung ist geklärt, dass der Vermieter auch dann Mietzahlungsansprüche im Urkundenprozess geltend machen kann, wenn sich der Mieter auf eine Mietminderung oder ein Zurückbehaltungsrecht beruft (vgl. BGH, Ur. v. 08.07.2009 – VIII ZR 200/08). Macht der Mieter anfängliche Mängel, also solche, die schon bei der Übergabe vorlagen, geltend, setzt die Statthaftigkeit des Urkundenprozesses voraus, dass der Mieter die vom Vermieter zum Gebrauch überlassene Mietsache als Erfüllung angenommen hat, ohne die später behaupteten Mängel zu rügen, sofern dies unstreitig ist oder vom Vermieter durch Urkunden bewiesen werden kann. Ein allgemeiner Vorbehalt des Mieters bei der Übergabe schließt die Annahme als Erfüllung nicht aus. Erforderlich ist vielmehr, dass sich der Mieter konkrete Mängel bei der Übergabe vorbehält. In diesem Fall ist die Übergabe nicht streitig bzw. kann vom Vermieter

durch Urkunden nur dann bewiesen werden, wenn aus diesen die nachträgliche Mangelbeseitigung hervorgeht.

DR. RAINER BURBULLA

II. VERMIETERANSPRÜCHE IM URKUNDENPROZESS – UMKEHR DER BEWEISLAST FÜR ERFÜLLUNGSANNAHME BEI VORBEHALTLOSER MIETZAHLUNG

Mit Urteil vom 22.11.2011 – 24 U 2/11 – entschied das OLG Düsseldorf, dass der Vermieter die Beweislast für die (vertragsgemäße) Übergabe der Mietsache trägt. Eine Umkehr der Darlegungs- und Beweislast kann dann eintreten, wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum hinweg vorbehaltlos die Miete in voller Höhe zahlt.

BEWEISLAST FÜR VERTRAGSGEMÄSSE ÜBERGABE GRUNDSÄTZLICH BEIM VERMIETER

In dem dem Urteil des OLG Düsseldorf zugrunde liegenden Fall hatte die Vermieterin an die Mieterin Gewerbehallen vermietet. Die Mieterin zahlte zunächst die Miete in voller Höhe und ohne Vorbehalt. Nachdem die Mieterin ihre Zahlungen einstellte, nahm die Vermieterin die Mieterin im Urkundenprozess auf Zahlung rückständiger Miete und Nebenkostenvorauszahlungen in Anspruch.

Die Klägerin hat im Urkundenprozess u.a. geltend gemacht, dass ihr zu keinem Zeitpunkt die Mietsache übergeben worden sei.

Das OLG Düsseldorf hat die Berufung der Mieterin im Wesentlichen für unbegründet gehalten. Nach Auffassung des Senats habe die Mieterin die Mietsache vorbehaltlos als Erfüllung angenommen. Zwar treffe grundsätzlich die Vermieterin die Darlegungs- und Beweislast für die (vertragsgemäße) Übergabe der Mietsache. Erst nach Übergabe ist die Mieterin für die Behauptung von Mängeln an der Mietsache darlegungs- und beweispflichtig. Entscheidend sei vorliegend jedoch, dass die Mieterin über einen längeren Zeitraum hinweg vorbehaltlos die Miete gezahlt habe, was die Vermieterin mit der Vorlage der Kontoauszüge als zulässiges Beweismittel im Urkundenprozess bewiesen habe. Hierdurch sei die Darlegungs- und Beweislast umgekehrt worden. Konsequenz hiervon ist, dass die Mieterin hätte näher darlegen und mit den Beweismitteln des Urkundenprozesses beweisen müssen, keinen Besitz an der Mietsache erlangt zu haben. Dies habe die Mieterin versäumt.

VORBEHALTLOSE MIETZAHLUNG ÜBER LÄNGEREN ZEITRAUM ALS BEWEISLASTUMKEHR – FOLGE FÜR URKUNDENPROZESS

Die Zahlung der vollen Miete kann indizieren, dass der Mieter die Leistung des Vermieters – Übergabe der Mietsache – als Erfüllung angenommen hat (vgl. BGH, Urt. v. 08.07.2009 – VIII ZR 200/08). Die Indizwirkung entfällt allerdings dann, wenn der Mieter konkrete Mängel rügt und diese ausdrücklich zum Gegenstand spezifischer Vorbehalte macht (vgl. OLG Köln, in diesem Heft, Seite 16).

PRAXISHINWEIS

DR. RAINER BURBULLA

TERMINE	27. BIS 30. AUGUST 2012	IIR Intensiv Lehrgang in Berg am Starnberger See, Seehotel Leonie Rechtswissen Immobilien Referent Rechtsanwalt Dr. Rainer Burbulla, Partner, Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte
	29. JUNI 2012	ZfIR Zeitschrift für Immobilienrecht Jahrestagung in Frankfurt Aktuelle Rechtsentwicklungen im Gewerbemietraumrecht Referent Rechtsanwalt Dr. Rainer Burbulla, Partner, Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte
	20. JUNI 2012	Handels-Dialog in Hannover, Nord/LB Forum, Friedrichswall 10 Favorit Handelsimmobilie: Standorte, Sortimente und Konzepte im Wettbewerb um Investoren und Kunden Vortrag: Welche Konzepte an welchem Standort? Insbesondere Neues von der Landesplanung Referent: Dr. Johannes Grooterhorst, Partner, Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte
	14. JUNI 2012	IREBS Immobilienakademie GmbH in Eltville, Kloster Eberbach Intensivstudium Handelsimmobilien Grundlagen Mietrecht für Handelsimmobilien Referent Rechtsanwalt Dr. Rainer Burbulla, Partner, Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte
	9. MAI 2012	Crenet Frühjahrskonferenz 2012 in Bremen Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Revitalisierung von Industriearealen Referent Dr. Johannes Grooterhorst, Partner, Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte

Sollten Sie Interesse haben, an einer der Veranstaltungen teilzunehmen,
sprechen sie die Referenten an: www.grooterhorst.de

IMPRESSUM **HERAUSGEBER** Grooterhorst & Partner
Rechtsanwälte
Königsallee 53–55
40212 Düsseldorf
Tel. +49(0)211/864 67-0
Fax +49(0)211/13 13 42
info@grooterhorst.de
www.grooterhorst.de
