

# MEIDERT AKTUELL

## 4. Quartal 2012

Liebe Mandanten,

zum Jahresende blicken wir zurück auf Monate voller rechtlicher Neuerungen, herausfordernder Mandate und interessanter Erfahrungen und möchten uns auf diesem Wege bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Wir wünschen Ihnen einen guten Start in ein erfolgreiches Jahr 2013 und freuen uns darauf, Ihnen auch im neuen Jahr bei der Durchsetzung Ihrer Interessen zur Seite zu stehen.

Ihre Kanzlei  
Meidert & Kollegen  
Rechtsanwälte Partnerschaft

### INHALT

- Rückforderung von Betriebskostenvorauszahlungen
- Windkraft: Konzentrationsflächenplanung
- Neues BGH-Urteil zum Baustoffhandel
- Betriebskosten: Abrechnung fiktiver Kosten für Vermieter-Eigenleistungen
- Interkommunales Abstimmungsgebot: Freiflächenphotovoltaikanlage
- „Bleib mir fern!“ - Ein kurzer Beitrag zum Schutz gewerblicher Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung
- Neues aus Flensburg



### Rückforderung von Betriebskostenvorauszahlungen

Dr. Michael Sommer  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**Hat es der Vermieter während der Mietvertragszeit unterlassen, über die jeweiligen Wirtschaftsjahre abzurechnen, so kann der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nur noch die Vorauszahlungen für das dem Vertragsende vorangegangene und bereits zur Abrechnung fälligen Wirtschaftsjahres zurückverlangen.**

Unterließ es der Vermieter bisher über die Betriebskosten abzurechnen, ließ es die Rechtsprechung zu, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Vorauszahlungen über die Wirtschaftsjahre zurückverlangen kann, in welchen der Vermieter nicht abgerechnet hatte.

Dies führte in der Vergangenheit häufig zu hohen Rückforderungsansprüchen gegen den Vermieter. Hiermit ist nun Schluss.

Mit Urteil vom 26.09.2012 (Az.: VIII ZR 315/11) entschied der BGH, dass der Mieter nur die Vorauszahlungen zurückverlangen kann, die in dem Vertragsende vorangegangenen und bereits

zur Abrechnung fälligen Wirtschaftsjahr geleistet wurden, nicht jedoch auch hinsichtlich der weiter zurückliegenden Zeiträume.

Beispiel:

Ist das Mietverhältnis im Jahre 2012 rechtlich beendet, so ist das Wirtschaftsjahr 2010 bereits zur Abrechnung fällig.

Der Mieter kann daher nur noch die Vorauszahlungen ab dem Jahre 2010 zurückverlangen. Für die Zeit vor dem Jahr 2010 steht dem Mieter nur noch das Recht gegen den Vermieter zu, auf Abrechnung zu klagen.

Der Anspruch auf Rückzahlung der Vorausleistungen nach Vertragsende besteht dann nicht mehr, wenn der Abrechnungsanspruch fällig ist, der Vermieter nicht abrechnet und der Mieter trotzdem die Vorauszahlungen gleichwohl weiter bezahlt, obwohl ihm ein Zurückbehaltungsrecht zustünde.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs stärkt die Rechte des Vermieters und ist daher zu begrüßen.

Ihre Ansprechpartner im Mietrecht sind:  
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11  
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821-90630-45  
Rechtsanwältin Simone Dettl, Tel.: 0821-90630-20



## Windkraft: Konzentrationsflächenplanung

Mathias Reitberger  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Nach der neuen Rechtsprechung des 22. Senats des BayVGH (BayVGH, Beschluss vom 20. April 2012 – 22 CS 12.310) muss zum Zeitpunkt des Zurückstellungsantrags die Konzentrationsflächenplanung hinreichend konkret sein.**

In der folgenschweren Entscheidung des BayVGH hatte das Gericht über die Rechtmäßigkeit eines Zurückstellungsbescheides nach § 15 Abs. 3 BauGB zu urteilen. Die Gemeinde hatte auf den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsantrag zur Errichtung einer Windkraftanlage mit einer Konzentrationsflächenplanung begonnen und beim Landratsamt die Zurückstellung des Genehmigungsantrags beantragt und bekommen.

Das Gericht erklärte jedoch den Zurückstellungsantrag für rechtswidrig, da die Planung der Gemeinde – im maßgeblichen Zeitpunkt der Zurückstellungsentscheidung – kein Mindestmaß dessen erkennen ließ, was Inhalt des zu erwartenden Flächennutzungsplans sein sollte. Absolutes Mindestmaß sei nach Auffassung des BayVGH, dass absehbar sein muss, dass der Windnutzung in substantieller Weise Raum gegeben werden soll. Dies könne insbesondere dann verneint werden, wenn die nach Maßgabe eines gebietsübergreifenden Abstandskonzepts in Betracht kommenden Konzentrationsflächen ohne Berücksichtigung der Windhöflichkeit ermittelt wurden. Ebenfalls sei die Planung kritisch zu hinterfragen, solange die Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer, eine Windkraftnutzung zu ermöglichen, nicht sicher erscheint. Weiter sei der Planungsstand fraglich, wenn die absoluten Abstandskriterien in sich nicht schlüssig sind, also z. B. offen bleibt, warum zu im Außenbereich gelegenen Einzelhäusern oder Splittersiedlungen dieselben Schutzabstände zu Windkraftanlagen einzuhalten sind wie bei einer Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet.

Konkret für den Fall einer gemeindeübergreifenden Teilflächen-nutzungsplanung (§ 204 Abs. 1 BauGB) zur Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen müssen sich nach Auffassung des BayVGH die beteiligten Kommunen verbindlich auf bestimmte einheitliche Planungskriterien geeinigt haben und zudem sichergestellt sein, dass auch bei einem Ausstieg von einzelnen Kommunen an der gemeindeübergreifenden Planung festgehalten werden soll.

Für die planende Kommune stellt diese Rechtsprechung ein erhebliches Problem dar, weil die Zeit zwischen dem Genehmigungsantrag für die Windkraftanlage und der Entscheidung über den Zurückstellungsantrag sehr kurz ist. Gerade Kommunen, die noch keine Vorarbeit geleistet haben, können hier sehr schnell in Zeitdruck geraten, da letztendlich das Planungskonzept zu dem Zeitpunkt schon stehen muss.

Diese Rechtsprechung stellt auch eine deutliche Verschärfung der bislang in der sonstigen Rechtsprechung und Literatur diskutierten Voraussetzungen für die Zurückstellungsentscheidung dar, da bislang davon ausgegangen wurde, dass die Gemeinden im Planungsverfahren diese Konkretisierung erbringen müssen.

Es wird daher allen Gemeinden angeraten, sich rechtzeitig über die Potentiale der Windkraftnutzung im Gemeindegebiet Klarheit zu verschaffen.

Ihre Ansprechpartner im Bauplanungsrecht sind:  
Rechtsanwalt Dr. Nikolaus Birkel, Tel.: 089-545878-0  
Rechtsanwalt Jürgen Weisbach, Tel.: 0821-90630-28  
Rechtsanwalt Mathias Reitberger, Tel.: 089-545878-0  
Rechtsanwalt Axel Weisbach, Tel.: 0821-90630-80  
Rechtsanwalt Frank Sommer, Tel.: 089-545858-0  
Rechtsanwalt Prof. Dr. Fritz Böckh, Tel.: 0821-90630-66  
Rechtsanwältin Nicole Kandzia, Tel.: 0831-5738818



## Neues BGH-Urteil zum Baustoffhandel

Robert Schulze  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 17.10.2012 ein vor allem für den Baustoffhandel wegweisendes Urteil gefällt, wonach im Falle von Materialmängeln nur Verbraucher beim Händler im Rahmen verschuldensunabhängiger Mängelansprüche neben dem Materialersatz auch Ein- und Ausbaurkosten geltend machen können.**

Dies ist vor allem für den Handel relevant, dem der Kunde nicht so leicht Verschulden nachweisen kann. Baustoff-Hersteller hingegen sind in einer ungünstigeren Situation, da der Hersteller in der Regel Mängel seiner Produkte selbst zu vertreten hat.

Nachteilig ist diese Rechtsprechung vor allem für Bauhandwerker und Bauunternehmen, die die von ihnen verwendeten Materialien beim Handel kaufen. Ihnen schuldet der Händler bei Mängeln zwar Ersatz, aber die Ein- und Ausbaurkosten, die den Materialwert unter Umständen erheblich übersteigen können, bekommt der Handwerker/Unternehmer nur erstattet, wenn er seinem Vertragspartner Verschulden nachweist.

Hinzu kommt, dass im Falle von Handelskäufen strenge Prüfungs- und Rügepflichten und -fristen des kaufmännischen Materialeinkäufers gelten, bei deren Nichtbeachtung die Ware als genehmigt gilt und ein Regress des Bauunternehmers ausgeschlossen ist, obwohl er selbst gegenüber seinem Kunden in der Pflicht ist.

Ihr Ansprechpartner für Fragen des Baustoffhandels ist:  
Rechtsanwalt Robert Schulze, Tel.: 0821-90630-66



## Betriebskosten: Abrechnung fiktiver Kosten für Vermieter-Eigenleistungen

Dr. Michael Sommer  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Der Fall ist in der Praxis häufig. Der Vermieter übernimmt Betriebskostenpositionen wie „Gartenpflege“ und „Hausmeister“ selbst und fragt sich, mit welcher Höhe er diese Eigenleistungen in Rechnung stellen kann.**

Bislang war lediglich anerkannt, dass nachgewiesene Eigenleistungen mit einem Betrag von 13,00 € netto pro Stunde in Ansatz gebracht werden können.

Der Bundesgerichtshof entschied nunmehr mit Urteil vom 14.11.2012 (Az.: VIII ZR 41/12), dass es dem Vermieter möglich ist, diese Eigenleistungen auf Basis fiktiver Kosten abzurechnen. Voraussetzung ist jedoch weiterhin, dass der Vermieter dezidiert seine Leistungen dokumentiert, d.h. wann er welche Arbeiten wie lange tätigte.

Sind diese Arbeiten nachgewiesen, kann der Vermieter über einen Kostenvoranschlag die hierfür anfallenden Nettokosten eines Drittunternehmers (ohne Mehrwertsteuer!) ansetzen und in die Betriebskostenabrechnung einstellen.

Selbstverständlich bleibt der Vermieter im Rahmen des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit gehalten, mehrere Kostenvorschläge einzuholen. Nur so kann er dem zu erwartenden Einwand der „überteuerten Kosten“ entsprechend entgegentreten.

Ihre Ansprechpartner im Mietrecht sind:  
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11  
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821-90630-45  
Rechtsanwältin Simone Dettl, Tel.: 0821-90630-20



## „Bleib mir fern!“ - Ein kurzer Beitrag zum Schutz gewerblicher Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung

Christoph Röger  
Rechtsanwalt

**Das Problem ist nicht neu, aber immer wieder aktuell: Ein emissionsintensiver Betrieb (z.B. ein landwirtschaftlicher Stall) hat sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich angesiedelt. Ein nahe gelegener Ortsteil wächst mit der Zeit immer weiter an den Betrieb heran. Die Immissionen des Betriebes drohen, die heranrückende Wohnnutzung zu beeinträchtigen. Der Betrieb muss um seine Existenz- und Entwicklungsmöglichkeit fürchten. Doch er ist nicht schutzlos.**

Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung wird bereits seit den 1970er Jahren regelmäßig mit entsprechenden Fällen konfrontiert. Ein Verwaltungsgericht muss im Einzelfall die berechtigten Interessen des Bauwerbers mit den schutzwürdigen Interessen des Betriebsinhabers abwägen. Diese gegenläufigen Belange werden regelmäßig anhand des sog. bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots zum Ausgleich gebracht. Dieses Gebot ist für den Betriebsinhaber grundsätzlich drittschützend. Der Schutz umfasst inhaltlich nicht nur den Bestand und die Nutzung des vorhandenen Betriebes, sondern auch dessen konkrete Erweiterbarkeit im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung. Der Betriebsinhaber wird subsidiär ebenfalls durch die verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantien geschützt.

Die Gemeinde muss Nutzungskonflikte grundsätzlich mithilfe der Bauleitplanung lösen. Sofern ein Wohngebäude im unbeplanten Innenbereich errichtet werden soll und mit der benachbarten Nutzung des emittierenden Betriebes unvereinbar wäre, kann dies sogar ein Bedürfnis nach der Aufstellung eines Bebauungsplans auslösen.

Ihre Ansprechpartner im Immissionsschutzrecht sind:  
Rechtsanwalt Dr. Nikolaus Birkel, Tel.: 089-545878-0  
Rechtsanwalt Mathias Reitberger, Tel.: 089-545878-0  
Rechtsanwalt Jürgen Weisbach, Tel.: 0821-90630-28  
Rechtsanwalt Axel Weisbach, Tel.: 0821-90630-80  
Rechtsanwalt Christoph Röger, Tel.: 0821-90630-44



## Interkommunales Abstimmungsgebot: Freiflächenphotovoltaikanlage

Mathias Reitberger  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Kommunen werden gegenüber der Fachplanung erweiterte Möglichkeiten zur Abwehr von Bebauungsplänen in der Nachbarkommune gegeben. Dennoch kann sich eine Nachbargemeinde nicht unter Berufung auf allgemeine Belange gegen eine in der Nachbargemeinde geplante große Freiflächenphotovoltaikanlage zur Wehr setzen, auch wenn diese an die Gemeindegrenze angrenzt.**

Der BayVGH hatte in seiner Entscheidung (BayVGH, Urteil vom 1. August 2012 – 1 N 12.1304) zum interkommunalen Abstimmungsgebot festgestellt, dass das interkommunale Abstimmungsgebot einer benachbarten Gemeinde nicht automatisch die Befugnis einräumt, alle Bebauungspläne zum Gegenstand einer Normenkontrolle machen zu können, die einen räumlichen Bezug zum eigenen Gemeindegebiet haben.

Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das bedeutet, dass ein Interessenausgleich zwischen der planenden Gemeinde und der von dieser Planung möglicherweise betroffenen Nachbargemeinde und eine Koordination der gemeindlichen Belange erforderlich ist. Die planende Gemeinde unterliegt dabei einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Verpflichtung zur Abstimmung im Rahmen einer förmlichen Planung.

Allerdings kann sich eine Gemeinde nur gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art zur Wehr setzen. Dies gilt, so der BayVGH, unabhängig davon, ob sie selbst bereits Bauleitpläne aufgestellt hat oder ob überhaupt bestimmte planerische Vorstellungen bestehen.

Insoweit vermittelt das interkommunale Abstimmungsgebot weitergehende Rechte, als sie einer Gemeinde gegenüber Fachplanungsvorhaben zustehen, gegen die eine wehrfähige Rechtsposition nur besteht, wenn eine hinreichend bestimmte kommunale Planung nachhaltig gestört wird oder durch ein Vorhaben der Fachplanung wesentliche Teile des Gemeindegebiets einer Planung der Gemeinde entzogen werden.

Trotz dieses weiten Spielraums bedarf es eines substanziellen Vortrages der klagenden Kommune, inwieweit die Planung der Nachbarkommune gewichtige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes hat und dadurch die Planungshoheit des Antragstellers möglicherweise berührt ist.

Im vorliegenden Fall reichte allein der Hinweis auf die Einsehbarkeit der Photovoltaikanlage vom höher gelegenen östlichen Gemeindegebiet des Antragstellers hierfür nicht aus.

Für die Praxis bedeutet dieses Urteil, dass die klagende Kommune ihre städtebaulichen Vorstellungen und deren potentielle Einschränkungen klar darlegen muss. Dies kann auch Teile des Gemeindegebietes betreffen, für die bislang noch keine Planung und auch keine unmittelbaren Planungsabsichten vorliegen.

Ihre Ansprechpartner im Bauplanungsrecht sind:  
Rechtsanwalt Dr. Nikolaus Birkel, Tel.: 089-545878-0  
Rechtsanwalt Jürgen Weisbach, Tel.: 0821-90630-28  
Rechtsanwalt Mathias Reitberger, Tel.: 089-545878-0  
Rechtsanwalt Axel Weisbach, Tel.: 0821-90630-80  
Rechtsanwalt Frank Sommer, Tel.: 089-545858-0  
Rechtsanwalt Prof. Dr. Fritz Böckh, Tel.: 0821-90630-66  
Rechtsanwältin Nicole Kandzia, Tel.: 0831-5738818

## Meidert Termine

### • Sicher durch den Paragraphen-Dschungel - VOB und Baurecht in der Dachdecker-Praxis

Inhalt: Anwendung und Besonderheiten der VOB, Handlungsfelder der Architektenvollmacht u.v.m.

Referent: RA Robert Schulze

Datum: 24.01.2013 in Höngeda  
31.01.2013 in Wertingen

Gebühr: 125,00 € zzgl. MwSt.

### • Das Beratungs-Extra - Der richtige Umgang mit Bau- und Kaufrecht

Inhalt: Anwendung und Besonderheiten der VOB, Rechte und Pflichten der Hersteller und des Handels, Beratungspflichten und Beratungshaftung u.v.m.

Referent: RA Robert Schulze

Datum: 25.01.2013 in Höngeda  
01.02.2013 in Wertingen

Gebühr: 125,00 € zzgl. MwSt.

### • Rechtzeitig handeln - Richtiges Verhalten bei Zahlungsausfällen am Bau

Inhalt: Vertragspartner, Vertragliche Sicherungen, Alarm-signale, Richtig und effektiv mahnen, Zwangsvollstreckung, Schutz vor unberechtigten Mängelrügen u.v.m.

Referent: RA Robert Schulze

Datum: 01.03.2013 und 16.03.2012 jeweils in Wertingen

Gebühr: 60,00 € zzgl. MwSt.

**Nähere Infos zu diesen Veranstaltungen finden Sie unter [www.creaton-campus.de](http://www.creaton-campus.de)**



## Neues aus Flensburg

Josef Deuringer  
Fachanwalt für Agrarrecht

**Eigentlich sollten die Neuregelungen zur Flensburger Verkehrs-sünderdatei bereits zu Beginn des Jahres 2013 eingeführt werden. Nunmehr ist ein Termin zu Beginn des Jahres 2014 angedacht, wobei allerdings wegen der Bundestagswahl durchaus noch ein früherer Termin in Frage kommt.**

Wichtig ist zu wissen, dass es im neuen Punktesystem keine Möglichkeit mehr gibt, durch eine freiwillige Nachschulung Punkte abzubauen. Da die bisherigen Punkte - mit einigen Ausnahmen - in das neue Punktesystem mit übernommen, d.h. nach einem bestimmten Schlüssel umgerechnet werden, empfiehlt es sich für diejenigen, die schon Punkte in Flensburg haben, noch vor der Gesetzesänderung einen Nachschulungskurs zu belegen. Wer zur Zeit noch 8 Punkte hat und an einem freiwilligen Aufbau-seminar teilnimmt, dem werden 4 Punkte gestrichen. Wer 9 bis 13 Punkte aufweist, dem werden 2 Punkte gestrichen und wer 14 bis 17 Punkte aufweist, kann durch eine verkehrspsychologische Beratung die Streichung von 2 Punkten erreichen.

Die Kurse werden von Fahrschulen abgehalten. Ein Punkteabbau ist allerdings nur für diejenigen möglich, die von dieser Möglichkeit in den letzten 5 Jahren noch keinen Gebrauch gemacht haben. Ein Punkteabbau auf Vorrat ist nicht möglich.

Das Aufbau-seminar besteht aus vier Sitzungen zu je 135 Minuten. Hinzu kommt eine Fahrprobe von 30 Minuten. Die Kosten für ein Aufbau-seminar belaufen sich auf ca. 150,00 € bis 400,00 €. Eine verkehrspsychologische Beratung dauert ca. 4 Stunden und ist mit Kosten von ca. 300,00 € zu kalkulieren.

Wegen des bevorstehenden Wegfalls dieser Abbaumöglichkeit ist im Jahre 2013 mit einer starken Frequentierung der Kurse zu rechnen, so dass Verkehrssündern geraten wird, schon jetzt Aufbau-kurse zu besuchen.

Ihre Ansprechpartner im Ordnungswidrigkeitenrecht sind:  
Rechtsanwalt Josef Deuringer, Tel.: 0821-90630-44  
Rechtsanwalt Thomas Sauer, Tel.: 0821-90630-33

### AUGSBURG

Bergiusstr. 15  
86199 Augsburg  
Telefon: 0821-90630-0  
Telefax: 0821-90630-30  
kanzlei@meidert-kollegen.de

### MÜNCHEN

Maximiliansplatz 5  
80333 München  
Telefon: 089-545878-0  
Telefax: 089-545878-11  
muenchen@meidert-kollegen.de

### KEMPTEN

Ignaz-Kiechle-Str. 22  
87437 Kempten  
Telefon: 0831-5738818  
Telefax: 0821-90630-30  
kempten@meidert-kollegen.de

[www.meidert-kollegen.de](http://www.meidert-kollegen.de)

**Peter Schicker**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**Dr. Nikolaus Birkel \***  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Josef Deuringer \***  
Fachanwalt für Agrarrecht

**Guntram Baumann \***  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Jürgen Weisbach**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Dr. Thomas Jahn \***  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Mathias Reitberger \***  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Axel Weisbach \***  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Thomas Sauer**  
Fachanwalt für Familienrecht

\* = Partner der Partnerschaftsgesellschaft

**Prof. Dr. Thomas Barnert**  
Professor für Bürgerliches Recht,  
Zivilprozessrecht und Gesellschaftsrecht

**Dr. Michael Sommer \***  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**Robert Schulze**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Frank Sommer**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Prof. Dr. Fritz Böckh**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

**Christine Sauer**

**Nicole Kandzia**  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**Dr. Wolfram Gaedt**

**Christoph Röger**

**Simone Dettl**

**Nico F. Kummer**

## Hätten Sie's gewusst?

### Irrtum:

CDs, DVDs, Computerspiele und generell benutzte Waren können nicht reklamiert werden, wenn der Verkäufer ein entsprechendes Schild aufhängt.

### Richtig:

Sämtliche defekte Waren können reklamiert werden. CDs, DVDs oder Computerspiele sind - einmal benutzt - nicht mehr verkäuflich. In vielen Geschäften gibt es daher entsprechende Schilder, die bestimmte Produktgruppen vom Umtausch ausschließen. Dies gilt jedoch nur für den freiwilligen Umtausch. Wer eine berechtigte Reklamation vortragen kann, hat selbstverständlich das Recht, auch CDs u.ä. zurückzubringen und Nachbesserung oder Umtausch gegen fehlerfreie Neuware zu verlangen.

## Was Sie sonst noch wissen sollten

### Das Altlastenkataster ist rein deklaratorisch

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hatte die Möglichkeit, eine Frage abschließend zu klären, die bislang in unserer Beratung stets so beantwortet wurde, wie das Gericht es nunmehr entschieden hatte. Nach dem BayVGH, Beschluss vom 28.09.2012, Az.: 22 ZB 11.1581, hat die Aufnahme eines Grundstücks in das Altlastenkataster keine konstitutive Wirkung. Das bedeutet, dass mit der Eintragung das Vorliegen einer Altlast oder eines Altlastenverdachts nicht verbindlich festgestellt wird. Umgekehrt führt dementsprechend eine Entlassung aus dem Altlastenverdacht „als nutzungsorientiert saniert“ nicht dazu, dass die zuständige Behörde keine weiteren bodenschutzrechtlichen Anordnungen gegenüber dem Verantwortlichen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG) mehr erlassen dürfte. Das Altlastenkataster ist ein internes Instrument der Verwaltung, das nach außen keine Rechtswirkung erzeugt. Für Grundstückskäufer bedeutet dies, dass die Entlassung aus dem Kataster keine Sicherheit dafür bietet, dass mit keinen weiteren Maßnahmen gerechnet werden muss. Im Zweifel sollte eine gutachterliche Zweitmeinung eingeholt werden.