



**Lenz und Johlen**  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

**Newsletter**

**SPEZIAL**

*Expo Real 2017*

## **Schallschutz | Großflächiger Einzelhandel | Haftung**

Schallschutz – aktuelle Entwicklungen eines ewig jungen Themas	Seite 2
800,1248 qm Verkaufsfläche ist großflächig	Seite 3
Verkaufsoffene Sonn- und Feiertage – nicht ohne Sachgrund	Seite 4
Änderung der Zufahrt kann zu Mangel des Mietobjekts führen	Seite 5
„Agglomerationen“ – die neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebe?	Seite 6
Haftung bei ungeeignetem Baumaterial	Seite 7



**4.-6. Oktober 2017**  
Messe München-Stand B2.241

Oktober 2017

## Schallschutz – aktuelle Entwicklungen eines ewig jungen Themas

Der Wohnungsmangel als mittlerweile bundesweites Phänomen zeigt besonders prekäre Auswüchse in wirtschaftlichen Ballungsräumen sowie in Universitäts- und Großstädten. Vor allem Letztgenannte legen bei der Schaffung neuen Wohnraums aus guten Gründen (etwa dem Schutz des Außenbereichs vor Versiegelung) den Fokus auf Konversionsflächen und Nachverdichtung innerstädtischer Quartiere. Nicht selten begegnet die Umsetzung dieses Konzepts aufgrund der Lage der Standorte – etwa in der Nähe von Gewerbegebieten, aber auch von stark befahrenen Verkehrswegen – wegen der damit einhergehenden Lärmproblematik z. T. erheblichen Schwierigkeiten. Das – ewig junge – Thema Schallschutz hat vor diesem aktuellen Hintergrund nochmals erheblich an Bedeutung gewonnen. Es betrifft dabei gerade auch Bauherren und Projektentwickler.

Für diese ist mit Blick auf das Genehmigungsverfahren insbesondere die Frage adäquater – regelmäßig passiver – Schallschutzmaßnahmen bedeutsam. Dabei geht es hauptsächlich um den Einbau geeigneter Schallschutzfenster, die es mittlerweile in den verschiedensten Variationen gibt, von zwangsweise schließenden Fenstern zur Nachtzeit über neuartige Fensterkonstruktionen – Stichwort Hamburger Hafenfenster – bis hin zur Montage von sog. Prallscheiben. Hierbei handelt es sich um Glasscheiben, die vor den eigentlichen zu öffnenden Fenstern in geringem Abstand zur Laibung (beispielsweise 5 cm) angebracht werden. Diese Glasscheiben können bündig in der Aussenwand liegen. Der Beurteilungspegel wird dabei um immerhin ca. 6 dB (A) reduziert. Die sich an den Seiten aus dem Abstand zwischen Laibung und Prallscheibe ergebenden Öffnungen sorgen bei dieser Konstruktion für eine ausreichende Belüftung. Die konfliktentschärfende – baurechtlich relevante

– Funktion von Schallschutzfenstern lässt sich in nicht unerheblichem Ausmaß durch flankierende rechtliche Maßnahmen – etwa der Eintragung von Duldungsbaulasten oder Grunddienstbarkeiten – weiter erhöhen.

### PRAXISHINWEIS

In bauplanungsrechtlicher Sicht erwähnenswert ist im Zusammenhang mit dem oben skizzierten Phänomen der „kompakten Stadt“ die am 13.05.2017 durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. I BgBl. Jahr 2017 I Seite 1057) vorgenommene Schaffung des urbanen Gebiets (MU) in § 6a BauNVO. Dieses neuartige Gebiet zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben aus und erlaubt eine hohe Verdichtung innerstädtischer Quartiere. Schallschutztechnisch von besonderem Interesse sind hier die höheren zulässigen Immissionsrichtwerte im Vergleich zu Mischgebieten mit einem Beurteilungspegel für Immissionsorte von 63 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts (MU) im Vergleich zu 60 dB (A) resp. 45 dB (A) (MI).



Dr. Rainer Voß  
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
 Telefon: 0221 - 97 30 02-80  
 r.voss@lenz-johlen.de



## 800,1248 qm Verkaufsfläche ist großflächig

Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat im Urteil aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 29.09.2016 (Az.: 28 K 6339/14) einer Klage auf Erteilung eines Bauvorbescheides zur Erweiterung der Verkaufsfläche eines kleinflächigen Lebensmittel-discountmarktes auf (deutlich) über 800 qm Verkaufsfläche mit der Begründung stattgegeben, dass der dem Vorhaben entgegenstehende Bebauungsplan unwirksam, sowie die Erweiterung nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist.



Vorbild für die Erweiterung war ein in der näheren Umgebung vorhandener Lebensmitteldiscountmarkt. Er war zwar mit „799 qm Verkaufsfläche“ genehmigt, in der Verkaufsflächenberechnung war jedoch ein Putzabzug von 1 cm vorgenommen worden. Dies ist zwar nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 24.11.2005, Az.: 4 C 10/04) zulässig, jedoch muss nach Auffassung des Verwaltungsgerichts berücksichtigt werden, dass es Bereiche gibt, in denen die Anbringung von Putz nicht möglich ist (z.B. Türbereich des Windfanges). Unter Berücksichtigung dieser Bereiche verfügte der in der Nachbarschaft vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt über 800,1248 qm Verkaufsfläche, lag somit über der vom Bundesverwaltungsgericht definierten Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm). Der Betrieb konnte somit Vorbild für die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf mehr als 800 qm Verkaufsfläche sein.

### PRAXISHINWEIS

Ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder die Erweiterung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes in die Großflächigkeit beabsichtigt, lohnt es sich bei Anwendung von § 34 Abs. 1 BauGB nicht nur zu prüfen, ob klassische großflächige Einzelhandelsbetriebe (Autohaus, Gartencenter, etc.) hierfür als Vorbilder herangezogen werden können, sondern auch Betriebe, die unter Berücksichtigung eines Backshops, der Außenverkaufsfläche oder eines fehlerhaften Putzabzuges über mehr als 800 qm Verkaufsfläche verfügen.



Dr. Markus Johlen  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-55  
[m.johlen@lenz-johlen.de](mailto:m.johlen@lenz-johlen.de)

## Verkaufsoffene Sonn- und Feiertage – nicht ohne Sachgrund

Die Ladenöffnungszeiten sind in den Ladenöffnungsgesetzen der Länder geregelt. Aufgrund verfassungsrechtlicher Vorgaben zum Schutz des Sonntags und der staatlich anerkannten Feiertage dürfen die Geschäfte an Sonn- und Feiertagen grundsätzlich nicht geöffnet werden. Die Kommunen werden durch die Landesgesetzgeber ermächtigt, per Verordnung einzelne Sonn- und Feiertage freizugeben.

In der Vergangenheit haben die Kommunen – nicht zuletzt zur Förderung des stationären Handels – umfangreich Gebrauch von der Möglichkeit der Freigabe der Sonn- und Feiertagsöffnung gemacht. Eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.11.2015 – 8 CN 2/14 – zu einer bayerischen Rechtsverordnung zur Freigabe verkaufsoffener Sonn- und Feiertage hat jedoch eine wahre Klagewelle, insbesondere der Gewerkschaften in Nordrhein-Westfalen, gegen die Freigabe verkaufsoffener Sonn- und Feiertage angestoßen. Nach den Grundsätzen dieser Entscheidung, denen sich insbesondere das OVG Münster angeschlossen hat, ist die Sonn- und Feiertagsöffnung für Kommunen mit einem hohen Begründungsaufwand verbunden. Es werden eine prägende Wirkung eines Anlasses (z.B. Feste, Märkte, Messen) für eine Sonn- und Feiertagsöffnung und ein räumlicher Bezug zwischen Anlass und Ladenöffnung gefordert. Die prägende Wirkung müssen Kommunen beispielsweise durch Besucherstromprognosen nachweisen. Der räumliche Bezug muss anhand von Flächenvergleichen und der prognostizierten Sogwirkung der anlassgebenden Veranstaltung nachvollziehbar dargestellt werden. Aufgrund dieser erheblichen Anforderungen der Rechtsprechung scheitern die Kommunen aktuell häufig in gerichtlichen Verfahren.

Auch in einer aktuellen Entscheidung vom 17.05.2017 – 8 CN 1.16 – hat das Bundesverwaltungsgericht eine Rechtsverordnung der Stadt Worms zur Freigabe der

Ladenöffnung an einem Sonntag für unwirksam erachtet. Nach der rheinland-pfälzischen Ermächtigungsgrundlage (§ 10 LadöffnG) wird ein „Anlassbezug“ für die Sonn- und Feiertagsöffnung zwar nicht gefordert. Die Regelung ist nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts allerdings verfassungskonform dahingehend auszulegen, dass Ladenöffnungen an Sonn- und Feiertagen nur im Interesse des Gemeinwohls zulässig sind. Das Bundesverwaltungsgericht führt aus, dass jede Ladenöffnung an einem Sonn- oder Feiertag durch einen hinreichend gewichtigen Sachgrund gerechtfertigt sein muss. Als Sachgrund reichen allerdings das alleinige Umsatz- und Erwerbsinteresse der Handelsbetriebe und das „Shopping-Interesse“ der Kundschaft nicht aus. Ein darüber hinausgehendes öffentliches Interesse muss hinreichend gewichtig sein, um die konkret beabsichtigte Ladenöffnung in ihrem zeitlichen, räumlichen und gegenständlichen Umfang zu rechtfertigen. Ein solcher Sachgrund für die in Rede stehende stadtgebietsweite sonntägliche Ladenöffnung lag bei Erlass der Verordnung nicht vor.

### PRAXISHINWEIS

Insbesondere die Gewerkschaften lassen Rechtsverordnungen zur Freigabe verkaufsoffener Sonn- und Feiertage inzwischen häufiger und bislang häufig auch mit Erfolg gerichtlich überprüfen. Nicht selten werden die verkaufsoffenen Sonn- und Feiertage dabei in Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes erst wenige Tage vorher gerichtlich untersagt. Für die Einzelhändler bedeutet dies erhebliche wirtschaftliche Einbußen. Nach der aktuellen Gesetzeslage lässt sich dies nur verhindern, wenn sich die Kommunen auf die verschärften Rahmenbedingungen einstellen und das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen vor Erlass einer entsprechenden Verordnung im Einzelfall kritisch prüfen. Auch in Bundesländern, die beispielsweise in ihrem Ladenöffnungsgesetz einen



„Anlassbezug“ nicht fordern, muss aus verfassungsrechtlichen Gründen ein hinreichend gewichtiger Sachgrund für die Sonn- und Feiertagsöffnung nachgewiesen werden. Dies ist uneingeschränkt gerichtlich überprüfbar. Beispielsweise die neue nordrhein-westfälische Landesregierung beabsichtigt nach ihrem Koalitionsvertrag eine Novellierung und Flexibilisierung der Freigabe von Sonn- und Feiertagen. Es bleibt abzuwarten, welche Neuerungen diese Gesetzesänderungen bringen werden.



Béla Gehrken  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-13  
b.gehrken@lenz-johlen.de

## Änderung der Zufahrt kann zu Mangel des Mietobjekts führen

Das OLG Frankfurt befasste sich in seiner Entscheidung vom 05.07.2017, Az. 2 U 152/16, u.a. mit der Frage, ob die Einschränkung von Anfahrtsmöglichkeiten zu einem Mangel des Mietobjekts führt. In dem Verfahren ging es um eine Gaststätte, die überwiegend über eine Landesstraße angefahren wurde, aber auch auf anderem Wege zu erreichen war. Die Landesstraße wurde für mehrere Monate gesperrt. Der Mieter der Gaststätte kündigte den Mietvertrag fristlos und zahlte ab der Straßensperre keine Miete mehr. Das OLG Frankfurt kam zu dem Ergebnis, dass die Erreichbarkeit der Gaststätte über die Landesstraße zur stillschweigend vereinbarten Beschaffenheit des Mietobjekts gehöre. Einwirkungen „von außen“ könnten einen Mangel begründen, wenn sie sich unmittelbar auf die Gebrauchstauglichkeit des im Übrigen mangelfreien Mietobjekts auswirken. Maßgeblich

stellte das Gericht darauf ab, dass die Landesstraße in besonderer Weise die sinnvolle Nutzbarkeit der Gaststätte und überhaupt deren Vermietbarkeit begründe. Auch wenn das sogenannte Verwendungsrisiko grundsätzlich beim Mieter liege, müsse der Vermieter hier für die schlechtere Erreichbarkeit einstehen, weil es sich um einen objektbezogenen Umstand handele.

Das Gericht sah hingegen keinen so schwerwiegenden Mangel, der den Mieter zu einer fristlosen Kündigung berechtige. Da die Sperrung nur einige Monate dauerte, sei ein Festhalten am Mietvertrag zumutbar. Den Vermieter treffe an der Straßensperre auch kein Verschulden. Der Mieter war aber berechtigt, die Miete um ein Drittel für die Dauer der Straßensperre zu mindern.

## PRAXISHINWEIS

Die Erreichbarkeit des Mietobjekts ist für viele Mieter von herausragender Bedeutung. Neben Gaststätten ist vor allem der Einzelhandel auf eine gute verkehrliche Anbindung angewiesen. Mit der hier vom OLG angenommenen stillschweigend vereinbarten Beschaffenheit des Mietobjekts gingen andere Gerichte und insbesondere der BGH bisher eher zurückhaltend um. In einer Entscheidung vom 16.04.2000 vertrat der BGH die Auffassung, ein überdachter Zugang vom Hauptbahnhof zum Mietobjekt sowie eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen in der Umgebung könnten nicht zur „Beschaffenheit“ des Mietobjekts gehören und damit auch keinen Mangel des Mietobjekts begründen. Diese Umstände lägen ausschließlich außerhalb der eigentlichen Mietsache. Eine klare Linie der Rechtsprechung ist deshalb nicht zu erkennen.



Dr. Philipp Libert  
Rechtsanwalt  
Telefon: 0221 - 97 30 02-39  
p.libert@lenz-johlen.de

## „Agglomerationen“ – die neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebe?

In zwei Entscheidungen vom 14.12.2016 und 28.02.2017 hat der VGH München zwei Bebauungspläne von Gemeinden aufgehoben, weil sie gegen das Zentralitätsgebot der Nummer 5.3.1 LEP Bayern 2013 verstießen. Danach dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend hiervon sind für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Ausnahmen auch in allen Gemeinden, also solchen mit nicht-zentralörtlicher Funktion, zulässig. Damit sollte den kleineren Gemeinden die Möglichkeit eröffnet werden, leistungsfähige Nahversorgungsbetriebe anzusiedeln.

In den entschiedenen Fällen ermöglichte der Bebauungsplan die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, verhinderte aber nicht die Ansiedlung weiterer nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf benachbarten Flächen des Plan- bzw. Gemeindegebietes. Der VGH München sah hierin einen Verstoß gegen Nr. 5.3.1 LEP. Zwar handele es sich bei dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt und den sonstigen nach dem Planungsrecht zulässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht um einen Einzelhandelsgroßbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Der raumordnungsrechtliche Begriff des Einzelhandelsgroßbetriebes gehe über den in § 11 Abs. 3 BauNVO bezeichneten hinaus und erfasse „Konglomerate“ zwar je für sich selbständiger, aber in räumlichem Zusammenhang geplanter und entwickelter Einzelhandelsbetriebe.

Dies ergebe sich aus der Begründung zu Nr. 5.3 LEP; damit gehe Nr. 5.3.1 LEP mit der Erfassung derartiger Agglomerationen als Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne einer rein wirkungsbezogenen Betrachtung über die kern- bzw. sondergebietspflichtigen Tatbestände des § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus.

Mit dieser Auslegung betritt der VGH München Neuland. Zwar gibt es bereits in anderen Ländern Vorschriften zu sog. Agglomerationsverboten (vgl. Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen,

Niedersachsen). Der Begriff des Einzelhandelsgroßbetriebes als Anknüpfungspunkt der landesplanerischen Steuerung, insbesondere im Rahmen des Konzentrationsgebotes, wird allerdings durchweg an den städtebaulichen Begriff des Einzelhandelsgroßprojektes des § 11 Abs. 3 BauNVO geknüpft. Da das LEP Bayern kein ausdrückliches Agglomerationsverbot enthält, erweitert die Interpretation des VGH München den Anwendungsbereich des Konzentrationsgrundsatzes – systemwidrig – ganz erheblich.

### PRAXISHINWEIS

Bei einer Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in nicht-zentralen Orten bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche muss derzeit in Bayern darauf geachtet werden, dass im Anschluss an Bauflächen für derartige Betriebe keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mehr zulässig sind. Dies erschwert die landesplanerisch gewollte sinnvolle Ausstattung auch kleinerer Gemeinden mit Nahversorgungsbetrieben. Aus diesem Grunde beabsichtigt die Landesregierung, das LEP an dieser Stelle zu ändern bzw. klarzustellen.



Dr. Thomas Lüttgau  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-25  
t.luettgau@lenz-johlen.de



## Haftung bei ungeeignetem Baumaterial

Immer wieder entstehen erhebliche Schäden an Baulichkeiten, weil bei der Errichtung ungeeignetes Material verwendet worden ist. Strenge Anforderungen an Architekten und ausführende Bauunternehmer stellt in diesem Zusammenhang das OLG Düsseldorf in einer Entscheidung vom 24.10.2014 (22 U 2/12), die inzwischen mit Beschluss des BGH vom 20.04.2017 (VII ZR 288/14) bestätigt worden ist. In dem vom OLG Düsseldorf entschiedenen Fall ging es um die fehlerhafte Verwendung von Schlacke. Das Material führte infolge von Volumenausdehnung zu Aufwölbungen und Rissen. Die Entscheidung des OLG enthält wichtige, über den konkreten Fall hinaus gehende Grundsätze für rechtliche Bewertung solcher Situationen.



In Bezug auf den Architekten geht das OLG Düsseldorf davon aus, dass dieser den Bauherrn bei möglicherweise problematischem Material auf Bedenken hinweisen muss und zwar selbst dann, wenn er nur am Rande von der Verwendung des Materials Kenntnis erhält. Auch ohne diesbezügliche Planungsleistung hält das OLG den Architekten für verpflichtet, den Bauherrn auf mögliche Schadensrisiken bei der Materialauswahl hinzuweisen, die für den Architekten erkennbar sind.

Außerdem geht das OLG Düsseldorf von einer Haftung des Bauunternehmers aus, der ungeeignetes Material einbaut – wiederum

unabhängig davon, ob dieser selbst die Materialauswahl getroffen hat oder ihm der Baustoff durch den Bauherrn oder dessen Architekten vorgegeben worden ist. Nach Auffassung des OLG Düsseldorf darf der Unternehmer nicht einfach jeden Baustoff verarbeiten, der ihm bauseits vorgegeben wird. Vielmehr soll er nur Baustoffe verwenden, bei denen erfahrungsgemäß eine Gewähr für ihre Brauchbarkeit besteht. Geht es um Baustoffe, für die keinerlei Prüf- und Verwendungsvorschriften bestehen, erwartet das OLG auf Seiten des Unternehmers besondere Vorsicht und die Prüfung der Frage, ob das vorgegebene Material, u. U. ungeeignet sein könnte. Eine bauseitige Vorgabe entlastet den Unternehmer also nicht.

### PRAXISHINWEIS

Sowohl auf Seiten des Architekten als auch des ausführenden Unternehmers ist große Vorsicht geboten, wenn es um die Verwendung unerprobter Baustoffe geht. Weder Wünsche des Bauherrn noch die Vorgaben anderer Baubeteiligter entlasten den Architekten oder den Unternehmer. Diese sind vielmehr gehalten, auf mögliche Probleme hinzuweisen bzw. in unklaren Situationen von der Verwendung eines Materials abzuraten.

Wird ein ungeeigneter oder risikobehafteter Werkstoff verwendet, ohne dass der Architekt oder der Unternehmer einer eventuell problematischen Situation weiter nachgegangen sind, führt das unweigerlich zur Haftung.



Thomas Elsner  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-65  
t.elsner@lenz-johlen.de

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>  
 Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>  
 Dr. Franz-Josef Pauli<sup>P</sup>  
 Dr. Rainer Voß<sup>PVA</sup>  
 Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
 Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
 Thomas Elsner<sup>PB</sup>  
 Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
 Dr. Alexander Beutling<sup>PVA</sup>  
 Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
 Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>  
 Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
 Dr. Philipp Libert<sup>PF</sup>  
 Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)<sup>PVL</sup>  
 Dr. Felix Pauli<sup>PV</sup>  
 Dr. Tanja Parthe<sup>PV</sup>  
 Martin Hahn<sup>P</sup>  
 Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. Eur.<sup>PVE</sup>  
 Nick Kockler<sup>PV</sup>  
 Béla Gehrken<sup>VD</sup>  
 Dr. Gerrit Krupp  
 Markus Nettekoven  
 Kristina Knauber<sup>V</sup>  
 Dr. Meike Kilian  
 Eva Strauss  
 Janine Mues, LL.M.  
 Nima Rast  
 Dr. Daniel Wörheide  
 Dr. Sabine Warnebler, LL.M. (VuW)<sup>MW</sup>  
 Dr. Elmar Loer, EMBA<sup>X</sup>



**Lenz und Johlen**  
 Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



P Partner i. S. d. PartGG  
 V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
 B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
 M Fachanwältin für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht  
 A AnwaltMediator DAA/FU Hagen  
 L Master of Laws (McGill University, Montreal, Kanada)  
 F Maîtrise en droit (Université Paris X)  
 E Master of European Studies  
 W Master of Laws (Victoria University Wellington, Neuseeland)  
 D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)  
 X Executive Master of Business Administration

Gustav - Heinemann - Ufer 88 • 50968 Köln  
 Postfach 102365 • 50463 Köln

Telefon: +49 221 97 30 02-0  
 Telefax: +49 221 97 30 02-22



Web: [www.lenz-johlen.de](http://www.lenz-johlen.de)

Bildnachweis: S. 3: [www.ratisbona.com](http://www.ratisbona.com), S. 7: [www.zh.ch](http://www.zh.ch)