

1.

Können Grundstücksteilungen von Amts wegen rückgängig gemacht werden?

Diese Frage beschäftigt uns, seitdem Grundstücksteilungen nicht mehr genehmigungspflichtig sind. Dass Grundstückseigentümer und Architekten seither selbst in der Verantwortung stehen, Grundstücke nicht so zu teilen, dass z. B. das Hinterliegergrundstück nicht mehr wie vorgeschrieben erschlossen ist, dass bei einer Trennung eines großen Gebäudes nicht plötzlich der zweite Rettungsweg entfällt, oder sonstige bauordnungswidrige Zustände entstehen, haben wir schon mehrfach unterstrichen. Nunmehr aber hat die Verwaltung einen Weg gefunden, Grundstücksteilungen, durch die bauplanungs- und vor allem bauordnungswidrige Zustände entstehen, rückgängig zu machen, der jetzt auch vom BayVGH bestätigt wurde (VGH München vom 28.11.2013, NVwZ-RR 2014, S. 213).

In dem entschiedenen Fall hatte der Kläger sein Grundstück in fünf Einzelgrundstücke geteilt und damit Zustände geschaffen, die den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes widersprachen. Die Behörde ordnete daraufhin die Rückgängigmachung der Teilung nach Art. 54 Abs. 2 S. 2 BayBO und darüber hinaus auch noch den Widerruf der Baugenehmigung mit anschließender Beseitigungsanordnung an. Beide Anordnungen bestätigten zunächst das Verwaltungsgericht und jetzt auch der Verwaltungsgerichtshof.

2.

Neuerlich bestätigt hat ein Verwaltungsgericht unsere seitjeher bestehende Auffassung, wonach der Bauherr ein Wahlrecht hat, mit oder ohne Grenzabstand zu bauen, wenn beide Bauweisen in der näheren Umgebung vorhanden sind. Dies heißt also, dass jemand auf seinem Grundstück ein freistehendes Einzelhaus errichten kann, mit vorgeschriebenen Abstandsflächen zu allen Grundstücksgrenzen, selbst wenn auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück ein Haus an der Grundstücksgrenze steht. Voraussetzung ist lediglich, dass in der näheren Umgebung, also im Geviert und auf der gegenüberliegenden Straßenseite, beide Bauweisen vorhanden sind, also sowohl Gebäude mit wie solche ohne Grenzabstand. Und dabei ist das Verhältnis der beiden Bauweisen ohne Bedeutung. Dieses Wahlrecht besteht also auch dann, wenn die eine oder die andere, die offene

oder die geschlossene Bebauung, zahlenmäßig überwiegen sollte (OVG Münster vom 15.07.2013 - BauR 2014, 667).

3.

Der „Außenbereich im Innenbereich“ verursacht immer wieder Probleme, schon wegen seiner auf den ersten Blick gegebenen Widersprüchlichkeit in sich. Von Bedeutung ist die Frage zum einen im Rahmen des § 34 BauGB. Obwohl ein Grundstück innerhalb des Ortsbereiches liegt, kann es doch für sich genommen so groß sein, dass es von der umliegenden Bebauung nicht mehr geprägt wird. In einem soeben veröffentlichten Urteil des VGH Mannheim (VBIBW 2014, 183) hatte die von Wohnbebauung eingeschlossene Freifläche eine Größe von sieben bis neun Bauplätzen und etwas weniger als 10.000 m². Die Freifläche - so der VGH - wird damit in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt, sondern ist einer von der Umgebung unabhängigen städtebaulichen Entwicklung fähig. Die Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB scheidet in einem solchen Fall aus.

Gleichzeitig entschied der VGH aber, dass eine solche Freifläche von ca. 10.000 m² eher an der unteren Grenze dessen liegt, was nach § 13 a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich ist. Dieser Begriff der Innenentwicklung umfasse nicht nur die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, sondern eben auch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. Darunter fallen genau solche unbebaute Flächen, deren Überbauung sich nach § 35 BauGB richtet, jedenfalls dann, wenn sie auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit noch dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind (a. a. O., S. 184).

4.

Auch Mietverträge rechtfertigen einen Normenkontrollantrag!

Die Mieterin einer Spielhalle hatte sich gegen einen Bebauungsplan gewehrt, der in dem betreffenden Bereich Spielhallen ausschloss - mit Erfolg.

„Obwohl sie nicht Eigentümerin des von den Festsetzungen betroffenen Grundstücks ist, folgt ihre Antragsbefugnis bereits aus einer möglichen Verletzung der in Art. 2 geschützten allgemeinen Handlungsfreiheit, die auch die wirtschaftliche Entfaltungsfreiheit umfasst, oder aus der durch Art. 12 GG geschützten Berufsfreiheit“, heißt es im Urteil des VGH Mannheim vom 15.05.2013 (VBIBW 2014, 194).

Dies gilt selbstverständlich auch für andere Mieter oder z. B. den (potentiellen) Pächter eines SB-Marktes, der nicht selbst Grundstückseigentümer ist!

5.

Immer wieder taucht die Frage auf, ob und wo im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen.

Dazu hat das Verwaltungsgericht München in einem Urteil vom 14.02.2012 (M 1 K 11.4154) entschieden, dass dann, wenn im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Garagen vorgesehen sind, zugleich geregelt wurde, dass außerhalb dieser Flächen keine Stellplätze oder Garagen errichtet werden dürfen.

6.

Gegen mehrgeschossige Wohn- und Gewerbebauten wehren sich die Nachbarn immer wieder mit der Behauptung, eine solche Bebauung neben ihrem Einfamilienwohnhaus habe erdrückende Wirkung. Es verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme, eine Vorgabe, die bekanntermaßen Nachbarschutz vermittelt - der inzwischen wohl einzige Ansatzpunkt neben der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.

Zum wiederholten Male hat der Bayer. Verwaltungsgerichtshof die Klage eines solchen Nachbarn abgewiesen. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage habe eine solche erdrückende Wirkung nicht und verstoße damit nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

PRIVATES BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

Was schuldet der Bauträger, wenn Details nicht beschrieben sind?

Wenn in der Baubeschreibung eines Bauträgervertrages ein bestimmtes Ausführungsdetail nicht erwähnt ist, bedeutet dies nicht automatisch, dass das Detail nicht geschuldet ist.

Der Bauträger erstellte eine Zufahrt zur Wohnanlage ohne Gefälle, so dass das anfallende Oberflächenwasser nicht ungehindert abfließen kann. Die Wohnungseigentümergeinschaft nahm ihn deshalb auf Mangelbeseitigungskostenvorschuss in Anspruch. Der Bauträger argumentierte, dass gemäß der Baubeschreibung keinerlei Gefälleausbil-

dung für die Zufahrt vorgesehen ist. Das OLG Frankfurt folgte dieser Argumentation und wies die Klage ab, da das Gefälle in der Baubeschreibung nicht genannt und auch aus technischen Gründen nicht zwingend erforderlich ist. Anders jedoch der BGH (NJW-Spezial 2014, 45). Zurecht wies der BGH darauf hin, dass in den Baubeschreibungen von Bauträgern viele Ausführungsdetails nicht erwähnt oder nicht genauer beschrieben sind, so dass solche Baubeschreibungen nicht abschließend sind. Nur deshalb, weil ein Ausführungsdetail nicht genannt ist, könne hieraus nicht automatisch die Schlussfolgerung gezogen werden, dass das Detail nicht geschuldet wird. Vielmehr ergäbe sich der geschuldete Standard aus den gesamten Umständen des Vertrages, den konkreten Verhältnissen des Bauwerks, dem qualitativen Zuschnitt, dem architektonischen Anspruch und der Zweckbestimmung des Gebäudes. Auf die Argumentation des OLG Frankfurt komme es deshalb nicht an, da das Gefälle jedenfalls nützlich wäre und den Standard der Zufahrt heben würde. Der BGH verwies den Rechtsstreit zurück an das OLG, damit es die vom BGH genannten, außerhalb der Baubeschreibung liegenden Umstände prüft.

Fazit: Angesichts dieser Rechtsprechung werden Bauträger noch sorgfältiger überlegen müssen, welchen Standard sie bei nicht konkret beschriebenen Leistungen einhalten müssen, um den außerhalb der Baubeschreibung z. B. durch Exposés oder ähnliches suggerierten Qualitätsstandard genüge zu tun.

Unwirksame Verjährungsfristverkürzung für Gewährleistungsansprüche im Ingenieurvertrag

Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Ingenieurs enthaltene Verkürzung der Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche für auf Bauwerke bezogene Planungs- und Überwachungsleistungen auf zwei Jahre ist unwirksam, auch bei Verwendung gegenüber einer juristischen Person des öffentlichen Rechts.

Eine Verbandsgemeinde beauftragte eine Ingenieurgesellschaft mit den Leistungen entsprechend der Leistungsphasen 5 bis 9 der §§ 55 und 57 HOAI (in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.03.1991) betreffend eine Kläranlage. Das von der Ingenieurgesellschaft gestellte Vertragsformular sah vor, dass die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche auf zwei Jahre festgesetzt wird. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wurde die Schlussrechnung des Planers beglichen. Später tauchten Mängel an der neu

erstellten Kläranlage auf, nach Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens nahm die Verbandsgemeinde die Ingenieurgesellschaft auf Schadenersatz wegen mangelhafter Planung und Bauaufsicht in Anspruch. Die Beklagte wehrte sich mit dem Argument, das auch gegen sie gerichtete selbständige Beweisverfahren sei erst nach Ablauf der vertraglich vereinbarten 2-jährigen Gewährleistungsfrist eingeleitet worden, so dass eventuelle Ansprüche verjährt seien. Das OLG Koblenz gab der Beklagten recht, da die Parteien wirksam eine 2-jährige Gewährleistungsfrist vereinbart hätten. Dem widersprach der BGH in seinem Urteil vom 10.10.2013 (NJW 2014, 206). Da die Beklagte unstreitig das Vertragsformular und die Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Ingenieurvertrag gestellt hat, in denen die Verkürzung der Gewährleistungsfrist eine vorformulierte Vertragsbestimmung darstellte, die für eine Vielzahl von Verträgen bestimmt war, wurde die vertragliche Regelung als Allgemeine Geschäftsbedingung angesehen. Als Allgemeine Geschäftsbedingung verstößt die Verkürzung der Verjährungsfrist auf zwei Jahre (statt der gesetzlich vorgesehenen fünf Jahre) gegen den damals noch geltenden § 9 AGBGB. Denn die Verkürzung der Gewährleistungsfrist für Arbeiten bei Bauwerken von fünf auf zwei Jahre in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Unternehmers, Architekten oder Ingenieurs benachteiligt den Vertragspartner des Verwenders in aller Regel deshalb entgegen dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen, weil bereits die 5-jährige Gewährleistungsfrist verhältnismäßig kurz ist.

Praxishinweis: Die Unwirksamkeit der Verkürzung der Gewährleistungsfrist ergibt sich daraus, dass die Regelung in Form einer Allgemeinen Geschäftsbedingung vorlag. In Form einer Individualvereinbarung ist die Verkürzung von Gewährleistungsfristen hingegen möglich.

Bauvertrag mit privatem Bauherrn: Wann wird die VOB/B Vertragsgrundlage?

Selbst wenn die VOB/B im Bauvertrag als „Grundlage des Vertrages“ genannt wird, reicht dies allein nicht aus, um sie wirksam in einen Vertrag mit einem nicht im Baugewerbe tätigen oder sonst wie im Baubereich bewanderten Vertragspartner einzubeziehen.

In einem vom OLG Koblenz entschiedenen Fall (IBR 2014, 196) klagte der private Bauherr gegen

den Bauunternehmer auf Schadenersatz wegen mangelhafter Leistungen. In diesem Zusammenhang hatte das OLG zu entscheiden, ob zwischen den Parteien die Geltung der VOB/B wirksam vereinbart worden ist. Der Beklagte trug insoweit vor, dass der Vertragstext die VOB/B als „Grundlage des Vertrags“ genannt habe und der Bauherr das Angebot, ihm ein Exemplar der VOB/B zur Verfügung zu stellen, abgelehnt habe. Das Gericht entschied zugunsten des Auftraggebers und verurteilte den Auftragnehmer auf Schadenersatz gemäß den BGB-Werkvertragsvorschriften. Denn um die VOB/B gegenüber einem im Baugewerbe nicht bewanderten Vertragspartner wirksam einzubeziehen, sind die Voraussetzungen des § 305 Abs. 2 BGB einzuhalten. Hiernach wird die VOB/B nur dann Vertragsbestandteil, wenn

- a) der Verwender die andere Vertragspartei bei Vertragsabschluss ausdrücklich darauf hinweist und
- b) die andere Vertragspartei die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise vom Inhalt der VOB/B Kenntnis zu nehmen und
- c) diese deren Geltung auch zustimmt.

Die vorgenannten Voraussetzungen waren im konkreten Fall nicht erfüllt.

Ein Pauschalpreisvertrag kann bereits dann vorliegen, wenn nur der Angebotsendpreis abgerundet wurde!

Ein Pauschalvertrag kann bereits dann vorliegen, wenn das Angebot des Auftragnehmers nach Einheitspreisen aufgemacht und bei der Auftragserteilung lediglich der Angebotsendpreis geringfügig auf- oder abgerundet worden ist. Wird der Angebotsendpreis abgerundet und dadurch ein Pauschalpreisvertrag geschlossen, kann der Auftragnehmer seine Leistungen nach einer Kündigung nicht (mehr) nach Einheitspreisen abrechnen.

In einem vom OLG Hamm entschiedenen Fall (IBR 2014, 198) bot der Auftragnehmer Rohbauleistungen auf der Grundlage eines detaillierten Leistungsverzeichnisses mit Einheitspreisen an. Der schriftliche Vertrag basierte auf einem Muster, welches auch für einen Einheitspreisvertrag gilt, im Einzelfall aber an konkrete Verhältnisse und Vereinbarungen hätte angepasst werden können. Bei der Auftragserteilung wurde der Angebotsendpreis nach unten abgerundet. Das Vertragsverhältnis wurde später einvernehmlich aufgehoben, der Auftragnehmer rechnete seine Leis-

tungen nach Einheitspreisen ab und verlangte Zahlung des Restwerklohnes. Der Architekt des Auftraggebers prüfte die Rechnung, der Auftraggeber weigerte sich jedoch die Rechnung zu bezahlen unter Hinweis darauf, dass eine Pauschalpreisvereinbarung getroffen worden ist. Die Klage des Auftragnehmers wurde sowohl in der I. als auch in der II. Instanz abgewiesen. Denn auch nach Auffassung des OLG Hamm kann ein Pauschalpreisvertrag selbst dann vorliegen, wenn das Angebot nach Einheitspreisen aufgemacht und bei der Auftragserteilung lediglich der Angebotsendpreis geringfügig auf- oder abgerundet worden ist. Dass die Rechnungsprüfung durch den Architekten erfolgt ist, bindet den Auftraggeber nicht, da dieser nur technisch und rechnerisch geprüft hat, eine Aussage über die Preisvereinbarung jedoch nicht getroffen wurde. Hiervon unbeschadet wäre der Auftraggeber an die Rechnungsprüfung des Architekten im Hinblick auf die Frage der konkreten Preisvereinbarung sowieso nicht gebunden.

GEWERBEMIETRECHT / WEG-RECHT

1. Die Mietbürgschaft im Lichte des Schriftformerfordernisses

OLG Düsseldorf vom 22.03.2011 – 10 U 158/10

Im Rahmen von Gewerberaummietverhältnissen wird häufig bei der Stellung von Mietsicherheiten auf die Möglichkeit zurückgegriffen, anstelle einer Barkaution oder anderer Sicherungsmittel eine Bürgschaftserklärung bzw. ein Bürgschaftversprechen zu Gunsten des Vermieters zu vereinbaren. Dabei ist darauf zu achten, dass die Mietsicherheit durch Bürgschaftserklärungen mit der Bonität des Bürgen steht und fällt. Insbesondere hat aus Sicht des Vermieters eine durchdachte Vereinbarung im Mietvertrag zu erfolgen, um sich vor zukünftigen Überraschungen zu schützen, z. B. die Verpflichtung des Mieters zur Bestellung einer Bankbürgschaft auf erstes Anfordern. Zwingend ist genau zu definieren, für welche Forderungen die Bürgschaft bestehen soll. Vor allem eine sog. Mietausfallbürgschaft begegnet Bedenken, da hierbei insbesondere die Einordnung eines Verschuldens bzw. Sorgfaltsmaßstabes durch den Mieter eine streitrelevante Frage ist und im Zweifel dem Vermieter die Verpflichtung auferlegt, die ausstehenden Mieten zunächst im Wege der Zwangsvollstreckung beizutreiben. Weiter ist darauf zu achten, dass im Ver-

trag vorgesehen werden sollte, die Bürgschaft auf unbefristete Zeit und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit, der Vorausklage und der Hinterlegung zu stellen. Allerdings wird man formularvertraglich die Einrede der Aufrechenbarkeit nicht für unstreitige oder rechtlich festgestellte Gegenforderungen ausschließen können.

Neben den Vorteilen der Bankbürgschaft haben die Vermieter jedoch zu bedenken, dass eine Bürgschaft regelmäßig keine Forderungen abdeckt, die aus einer Verlängerung des Mietvertrages nach § 545 BGB entstehen, und somit etwaige Nutzungsentschädigungsansprüche für den Fall der fehlenden Räumung und Herausgabe der Mietsache ausschließlich zu Lasten des Vermieters gehen können. Ein weiteres Problem stellt die Inanspruchnahme des Mieters wegen Mietrückständen dar.

So hat das OLG Düsseldorf eine Entscheidung getroffen, welche sich mit der Bürgenhaftung unter Verletzung der Schriftformklausel auseinandersetzt.

Werden zwischen den Hauptvertragsparteien nach der Übernahme der Bürgschaft weitere Rechtsverhältnisse geschlossen bzw. Rechtsansprüche begründet und liegen diese außerhalb eines schriftlichen Nachtrages, führt die Akzessorietät der Bürgschaft zu dem Problem, dass der Vermieter keinerlei Ansprüche gegen den Mieter geltend machen kann. Zum Beispiel ist für den Fall einer vorgeschalteten Kündigung des Hauptschuldverhältnisses nicht davon auszugehen, dass die Bürgschaft wieder auflebt, sich in irgendeiner Form fortsetzt und somit die berechtigten Ansprüche und Forderungen des Vermieters umfasst.

Demnach ist den Vermietern von Gewerberaum zwingend anzuraten, stets eine schriftliche Einigung herbeizuführen und diese auch in Form eines Nachtrages zum ursprünglichen Mietvertrag festzuhalten und insbesondere auch die erneute Mitwirkung des Bürgen zu fordern. Im Einzelfall ist sogar der Abschluss eines neuen Mietverhältnisses unter nochmaliger oder wiederholter Stellung und Begründung einer Bürgenhaftung ratsam und empfehlenswert. Als weiterer großer Nachteil der Bürgschaft im Vergleich zur Barkaution ist die rechtliche Besonderheit, dass die verjährten Forderungen nicht aufgerechnet werden können, da sich entsprechend der Entsprechung des BGH insoweit keine gleichartigen Forderungen gegenüberstellen. Mit einer einschränkenden Vertragsklausel kann dieses Problem zwar eingedämmt, jedoch nicht vollständig aufgehoben werden. Auch dies führt letztlich zu einem Gefahrpotential zu Lasten des Vermieters, der sodann ohnehin zwei in Anspruch genommenen

Personen gegenübertritt, weil die Klage gegen den Bürgen grundsätzlich nicht zur Hemmung der Verjährung führt und somit zwei Parallelklagen notwendig sein können.

2. Nutzungsänderung/Nutzungseinschränkung der Begriffe „Wohnungseigentum“ und „Teileigentum“

OLG München vom 11.11.2013 – 34 Wx 335/13

Im Rahmen von Wohnungseigentümergeinschaften stellt sich vermehrt die Frage, ob eine Wohnungseigentums- oder Teileigentumseinheit zukünftig durch den betroffenen Sondereigentümer einer anderen Nutzung zugeführt werden darf und wie weit hierzu die Verpflichtung zur Änderung der Teilungserklärung besteht.

Das rechtliche Problem liegt vor allem in dem Umstand, dass sich die teilenden Eigentümer zum Zeitpunkt der Aufteilung sich oftmals keine näheren Gedanken über die zukünftige und sachliche Nutzungs- und Gebrauchsmöglichkeit der jeweiligen Einheiten machen, sozusagen eine lapidare Bezeichnung in der Teilungserklärung aufnehmen, von einer stetigen Wandelbarkeit der Nutzung ausgehen und in Zusammenhang mit einer Gebrauchsänderung auch die rechtliche Möglichkeit einer Änderung der Teilungserklärung nicht bedenken. Ferner stellt sich ein derartiges Problem einer Nutzungsänderung oftmals auch erst nach längerer Zeitdauer und auf Grund der Veränderung von etwaigen Bedürfnissen der Sondereigentümer.

Grundsätzlich haben die Eigentümer das Recht zur Änderung der Teilungserklärung. Soweit die Teilungserklärung einen Vorbehalt vorsieht, hat diese Ermächtigung für einen einseitigen Eingriff in die Teilungserklärung eine eindeutige Formulierung vorzuweisen. Das OLG führt jedoch aus, dass für den Fall des Fehlens einer derartigen Änderungsbefugnis die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum stets eine Inhaltsänderung des jeweiligen Sondereigentums der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer darstellt, was grundsätzlich der Mitwirkung der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer bedarf. Mit der herrschenden Meinung führt die Verwendung der Begriffe Wohnungseigentum und Teileigentum zu Zweckbestimmungen im weiteren Sinne, wobei hier auch eine Differenzierung vorzunehmen ist. Denn soweit eine explizite Nennung der jeweiligen Einheiten erfolgt und somit ausweislich als Laden oder Apo-

theke etc. eingestuft wird, ist hier ein Vereinbarungscharakter durch die Konkretisierung gegeben.

Auch der Bundesgerichtshof hat bereits mehrfach entschieden, dass durch die Bezeichnung allein als Wohnungs- oder Teileigentum in der Regel keine Festlegung getroffen werden soll, da dies letztlich die Rechte der Wohnungs- und Teileigentümer über die Bestimmung der Grenzen des jeweiligen Eigentums hinaus beschränken würde und auch für die weitere Zukunft eine starke Bindung erfahren würde; ohne Mitwirkung sämtlicher Sondereigentümer wäre insofern eine Erweiterung der Nutzungszulässigkeit ohne Beeinträchtigung der anderen Eigentümer schlichtweg nicht denkbar. Allerdings betont der BGH, dass es natürlich im Rahmen einer Einzelfallabwägung auch die Konstellation gibt, dass eine zwingende Einschränkung der Nutzung geradezu hervortritt und ausdrücklich gewünscht wurde, wobei die Konkretisierung und nähere Ausgestaltung des Gebrauches (z. B. Friseur, Bäckerei etc.) den Rang einer Vereinbarung ohne Änderungsmöglichkeit einnehmen kann.

Fazit: Je mehr Umstände vorhanden sind und für eine explizite und verpflichtende Zweckbestimmung sprechen bzw. eine gegenseitige Bindung der Miteigentümer rechtfertigen, desto eher ist von einer kaum zu ändernden Gebrauchs- bzw. Nutzungsregelung auszugehen. Dies wiederum macht die Mitwirkung sämtlicher Eigentümer notwendig.