



Neues zum Baurecht 03/2024



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen in diesem Newsletter eine Auswahl interessanter Entscheidungen vorstellen zu können, die sowohl aus dem privaten Baurecht als auch aus dem Bereich des öffentlichen Rechts stammen.

Das OLG Celle befasste sich damit, ob bei der Erstellung eines Reitplatzes die anerkannten Regeln der Technik eingehalten worden sind - und ob die Mangelfreiheit jenes Reitplatzes der gerichtliche Sachverständige oder eine Richterin mit 41 Jahren Reiterfahrung besser beurteilen könne.

An einem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen zeigt sich, dass für die äußerst praxisrelevante Abgrenzung zwischen unbepantem Innenbereich und dem Außenbereich stets die Umstände des Einzelfalles entscheidend sind.

Schließlich urteilte jüngst der BGH: Ist vereinbart, dass die Wohnungseigentümer einer Mehrhausanlage so gestellt sind wie Alleineigentümer und ist Ihnen eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums gestattet, so begründet im Zweifel nicht jeder Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Norm einen Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB. Die Norm muss vielmehr drittschützend sein.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und stehen Ihnen natürlich gerne für Rückfragen zur Verfügung.

Amneh Abu Saris



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Themen

Tobias Köhler, Köln

41 Jahre Reiterfahrung – überwiegende Sachkunde des Gerichts für den Bau von Reitplätzen?

Niklas Koschwitz, Hamburg

Baulücke oder Außenbereichsinsel, das ist hier die Frage

Carola Schad, Hamburg

Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB und Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Norm



Tobias Köhler, Köln

41 Jahre Reiterfahrung – überwiegende Sachkunde des Gerichts für den Bau von Reitplätzen?

OLG Celle, Urt. v. 06.03.2024, 14 U 81/23

Der Auftragnehmer hat dasjenige Werk zu errichten, das er dem Auftraggeber versprochen hat. Hierbei schuldet er regelmäßig aufgrund konkludenter Vereinbarung eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Leistung. Aber wer kann die Mangelfreiheit eines Reitplatzes besser beurteilen, der gerichtliche Sachverständige oder eine Richterin mit 41 Jahren Reiterfahrung?

Sachverhalt

Die Beklagte beauftragte den Kläger mit der Errichtung eines Bewegungsplatzes für Islandpferde in ihrem Vorgarten. Der Kläger richtete den 280 bis 300 m² großen Platz für die Beklagte her. Ein auf dem Platz befindlicher Gullydeckel wurde dabei unstreitig nicht abgesenkt.

Bereits kurz nach der Übergabe des Platzes beanstandete die Beklagte dessen Zustand und verweigerte Zahlungen an den Kläger. Daraufhin machte dieser seinen Werklohnanspruch klageweise geltend. Er habe die Leistung mangelfrei erbracht. Die Absenkung des Gullydeckels sei nicht von seinem vertraglichen Leistungsumfang erfasst gewesen, entsprechende Leistungspositionen fänden sich nicht im zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag.

Die Beklagte stellte sich dem entgegen: Der Auftragsgegenstand des Klägers sei die Erstellung eines Reitplatzes gewesen, der speziell auf die Bedürfnisse von Islandpferden angepasst werden sollte. Diesen Vorgaben entspreche der Platz jedoch nicht. Insbesondere lägen folgende Mängel vor: Zunächst ergäben sich aus dem unzureichend mit Sand bedeckten Gullydeckel Gefahren für Pferd und Reiter bei Benutzung des Reitplatzes. Aufgrund der Tritttiefe des verwendeten Sandes seien sodann Seitengänge



nicht möglich, außerdem komme es zu Verschiebungen beim Abfußen. Der Reitsand sei insofern nicht ausreichend trittfest. Die Beklagte habe das Reiten auf dem neu erstellten Platz daher umgehend nach den ersten Reitversuchen einstellen müssen. Im Ergebnis sei der Platz nicht nutzbar, weil er nicht trittsicher sei und eine zu hohe Eindringungstiefe aufweise.

Ausweislich des Tatbestands erhob das erstinstanzlich befassende LG Hannover Beweis durch Inaugenscheinnahme, Bereiten des Platzes und Einholung eines Sachverständigengutachtens.

In seinem Urteil vom 05.05.2023 gab das LG Hannover der Klage überwiegend statt. Vertragsgegenstand sei nicht ein speziell auf Islandpferde abgestimmter Reitplatz gewesen, sondern lediglich ein Platz, welcher der Bewegung von Pferden und der Arbeit mit Kindern und Pferden dienen sollte. Dies ergebe sich aus den Angaben des Sachverständigen, nach denen der vom Kläger zu erstellende Platz bereits seiner geringen Größe wegen für die Bedürfnisse von Islandpferden zu klein bemessen gewesen sei. Insofern sei lediglich ein „durchschnittlicher“ Platz zu errichten gewesen.

Einen solchen Platz habe der Kläger mangelfrei hergestellt: Eine Absenkung des Gullydeckels sei vom Kläger nicht geschuldet worden. Da sie nicht Bestandteil seines Angebotes gewesen sei, könne sie nicht Vertragsbestandteil geworden sein. Der vom Kläger verwendete Sand sei sodann einwandfrei. Zwar hätten die vom Sachverständigen durchgeführten Laboruntersuchungen ergeben, dass die Trittfestigkeit des verwendeten Sandes nicht ordnungsgemäß sei; jedoch hielt die Kammer den vom Kläger erstellten Reitplatz aus eigener (überwiegender) Sachkunde für mangelfrei: Die beauftragte Richterin verfüge über 41 Jahre Reiterfahrung und über verschiedene Prüfungen und Abzeichen. Sie reite seit 2014 in akademischer Reitweise nach Bent Branderup und besitze fünf Pferde, davon zwei in akademischer Reitweise ausgebildet, die teilweise die Schulen über der Erde beherrschten. Der von ihr durchgeführte Reitversuch habe ergeben, dass eine ausreichende Trittfestigkeit vorliege. Selbst das klassisch-englisch ausgebildete Kleine Deutsche Sportpferd habe die von der beauftragten Richterin durchgeführten Seitengänge und Wendungen ohne Weiteres in allen Gangarten auf dem Platz durchführen können.

Die Beklagte legte gegen die Entscheidung des LG Hannover Berufung beim OLG Celle ein.

Entscheidung des OLG Celle

Mit Erfolg! In dem vom Kläger hergestellten und übergebenen Reitplatz liege aufgrund von dessen Mangelhaftigkeit bereits kein abnahmereifes Werk vor, insofern bestehe kein fälliger Werklohnanspruch.

Der vom Kläger erstellte Reitplatz habe nämlich nicht der vereinbarten Beschaffenheit entsprochen. Im Hinblick auf den Leistungssoll stellt das OLG unabhängig von der Frage, ob ein Reitplatz speziell für Islandpferde erstellt werden sollte, auf die Geltung der anerkannten Regeln der Technik ab. Der Kläger habe einen diesen Regeln entsprechenden Reitplatz gleichsam als „Mindeststandard“ geschuldet. Der werkvertragliche Unternehmer sichere üblicherweise stillschweigend bei Vertragsabschluss einen solchen Standard zu; nichts anderes gelte für den zu entscheidenden Fall: Abweichende Vereinbarungen habe der Kläger nicht vorgetragen.

Die anerkannten Regeln der Technik seien hier jedoch nicht eingehalten worden:

Zunächst habe der Kläger die Gefahrenquelle „Gullydeckel“ nicht durch Absenkung entfernt, obwohl dies nach Maßgabe der anerkannten Regeln der Technik notwendig gewesen wäre. Dies habe der Kläger somit geschuldet, obwohl die Absenkung weder innerhalb des klägerischen Angebots noch in der Auftragsbestätigung der Beklagten explizit gefordert worden war. Ein Unternehmer schulde nicht nur



die Umsetzung einer möglicherweise fehlerhaften Leistungsbeschreibung, sondern einen funktionalen Bauerfolg. Widersprechen die „geschriebenen“ Vertragsbestandteile den anerkannten Regeln der Technik, so sei der Unternehmer dennoch verpflichtet, ein mangelfreies Werk zu erstellen. Hierzu gehörten nämlich ausweislich § 633 Abs. 2 S. 1 BGB alle Eigenschaften des Werkes, die nach der Vereinbarung der Parteien den vertraglich geschuldeten Erfolg herbeiführen sollten, insbesondere auch die – konkludent als geschuldet vereinbarten – anerkannten Regeln der Technik.

Sodann weise der vom Kläger verwendete Sand nicht die ausdrücklich geschuldete Qualität eines „Reitsandes“ auf. Die Anforderungen an die Trittfestigkeit und Trittsicherheit seien ausweislich des in erster Instanz vorgelegten Sachverständigengutachtens nicht erreicht worden. Dessen Ausführungen hielt das Gericht für überzeugender als die aus 41 Jahren Reiterfahrung herrührende eigene (vermeintlich überwiegende) Sachkunde des LG Hannover: Das Gericht habe seine Sachkunde für die Beurteilung der Trittfestigkeit des Sandes „anders als möglicherweise für das Reiten von Pferden“ in keiner Weise dargelegt. Soweit ein Richter – wie hier – von den Ergebnissen eines Sachverständigengutachtens abweichen wolle, müsse er dies begründen. Die Begründung müsse erkennen lassen, dass die abweichende Beurteilung nicht durch einen Mangel von Sachkunde beeinflusst sei. Dies wiederum hätte erfordert, dass die entscheidenden Richter die Sachkunde für die Errichtung von Reitplätzen weiter dargelegt hätten. Dies sei jedoch nicht erfolgt – das Gericht habe gerade im Gegenteil lediglich Erfahrung im Reiten plausibel dargelegt, jedoch nicht Erfahrung mit dem Bau von hierzu genutzten Plätzen.

Fazit

Die Entscheidung illustriert zunächst in schöner Deutlichkeit, wie die anerkannten Regeln der Technik den werkvertraglichen Mängelbegriff des § 633 Abs. 2 BGB ausfüllen. Diese gelten nämlich nach der Rechtsprechung des BGH (Siehe etwa BGH, Urt. v. 28.10.1999, VII ZR 115/97; BGH, Urt. v. 07. 03. 2013, VII ZR 134/12) immer dann als konkludent vereinbarte Beschaffenheit des vom Auftragnehmer herzustellen- den Werkerfolges, wenn die Parteien nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart haben . Dies gilt für BGB-Bauverträge ebenso wie für Vertragsverhältnisse, in denen die Geltung der VOB/B vereinbart wurde (BGH, Urt. v. 14.11.2017, VII ZR 65/14).

Die anerkannten Regeln der Technik sind dabei abzugrenzen vom Stand der Technik. Wird dieser (ausdrücklich) als Leistungsziel vereinbart, wird der geschuldete Maßstab an die Front der technischen Entwicklung verlagert und insofern – unter Verzicht auf das Merkmal der allgemeinen Anerkennung – eine im Vergleich zu den „anerkannten Regeln der Technik“ gesteigerte Dynamik vermittelt. Der „Stand der Technik“ steht auf einer höheren Qualitätsstufe – insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung technischer Neuerungen (Seibel/Koos – *Seibel/Koos*, Selbstständiges Beweisverfahren im privaten Baurecht, 2. Aufl. 2024, § 487 ZPO Rn. 39).

Die hier kommentierte Entscheidung wirft sodann ein Schlaglicht auf den Stellenwert gerichtlicher Gutachten: Auch diese unterliegen der freien richterlichen Beweiswürdigung. Insofern hat sich der Tatrichter sorgfältig und kritisch mit den Ausführungen der gerichtlichen Sachverständigen auseinanderzusetzen . Es ist ihm sodann durchaus möglich, vom Ergebnis eines solchen Gutachtens abzuweichen. Das OLG Celle beruft sich dabei korrekt die nach ständiger Rechtsprechung (siehe etwa BGH, Beschl. v. 31.08.2023, I ZR 11/23) bestehenden Voraussetzungen für eine solche Abweichung.

Auch insofern erweist sich die Entscheidung des OLG Celle als völlig zutreffend: Das in erster Instanz zur Entscheidung berufene Gericht berichtet zwar lang und breit von den außerordentlichen Reitkenntnissen der von ihm mit der Besichtigung des streitgegenständlichen Reitplatzes beauftragten Richterin. Es verliert jedoch keine Silbe dazu, warum es eine überwiegende Sachkunde in Bezug auf den



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Bau solcher Reitplätze haben sollte. Insofern luden die Ausführungen des Gerichts geradezu dazu ein, das Urteil in zweiter Instanz anzugreifen.



Niklas Koschwitz, Hamburg

Baulücke oder Außenbereichsinsel, das ist hier die Frage

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23.04.2024

Für die Abgrenzung einer dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnende Baulücke von einer Außenbereichsinsel kommt es nicht bloß auf geografisch-mathematische Kriterien an, sondern auch darauf, ob sich die geplante Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung darstellt. Wesentliche Kriterien sind der Grundstückszuschnitt und die Struktur der Umgebungsbebauung.

Der Fall

Das OVG Nordrhein-Westfalen hatte sich mit der Abgrenzung zwischen einer dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnende Baulücke von einer Außenbereichsinsel im Rahmen einer Verpflichtungsklage auf Erteilung eines Bauvorbescheides für die Errichtung von zwei Doppelhäusern zu befassen. Dieser sollte die Frage klären, ob eine Bebauung auf dem Grundstück des Klägers planungsrechtlich zulässig ist.

Das Grundstück des Klägers liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und außerhalb der Gemeindegrenze, bis zu der sich die vorhandene Bebauung erstreckt. Außerhalb der Gemeindegrenze befinden sich in einem Abstand von etwa 75 Metern weitere Gebäude.

Entscheidend für die Frage der Bebaubarkeit der Fläche war hier die Abgrenzung, ob das dazwischenliegende Grundstück dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB oder bereits dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen war. Der Kläger argumentierte, der Abstand von 75 Metern unterbreche den Bebauungszusammenhang nicht.

Die Entscheidung



Das Oberverwaltungsgericht entschied, dass es sich bei dem Vorhabengrundstück nicht um eine dem Innenbereich zuzurechnende Baulücke, sondern um einen Teil einer Außenbereichsinsel und damit um einen von einer Bebauung freizuhaltenden Außenbereich handelt.

Von einer Außenbereichsinsel ist nach der Entscheidung des Gerichts auszugehen, wenn der Bereich, um den es geht zwar auf allen vier Seiten von Bebauung umgeben ist, die bestehende Freifläche aber so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Eine Baulücke liegt hingegen vor, wenn das Baugrundstück noch durch die den Rahmen für die Umgebungsbebauung bildende Bebauung geprägt wird. Wesentliche Kriterien für eine solche Prägung sind der Grundstückszuschnitt und die Struktur der Umgebungsbebauung. An einer solchen Prägung fehlt es dann, wenn auf der Fläche wegen ihrer Größe eine, von der Umgebung unabhängigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung möglich ist. Für die Abgrenzung ist daher maßgeblich, ob das unbebaute Grundstück, das sich an einen Bebauungszusammenhang anschließt, diesen Eindruck der Geschlossenheit im Rahmen des Bebauungszusammenhangs fortsetzt oder ihn unterbricht. Ein Bebauungszusammenhang setzt voraus, dass das Grundstück den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit fortsetzt. Geografisch-mathematische Kriterien sind nur ein Anhaltspunkt, entscheidend ist die umfassende Bewertung des konkreten Falls.

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe nahm das Grundstück des Klägers aufgrund seiner Größe nicht mehr an dem es umgebenden Bebauungszusammenhang teil. Dem stand aus Sicht des Gerichts die Größe der bisherigen Freifläche im Verhältnis zur Umgebungsbebauung entgegen, da die sich an die Freifläche anschließende Bebauung durch Wohnnutzung mit üblichen Grundstücksgrößen geprägt war.

Praxistipp

An diesem Urteil zeigt sich, dass für die äußerst praxisrelevante Abgrenzung zwischen unbeplantem Innenbereich und dem Außenbereich stets die Umstände des Einzelfalles entscheidend sind.

Die Frage, ob es sich (noch) um Innenbereich oder bereits um schon um Außenbereich handelt, ist von entscheidender Bedeutung für die Bebaubarkeit des Grundstücks. Umso wichtiger ist es, sich frühzeitig über bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens auf einem Grundstück zu informieren, bei dem nicht ganz klar ist, ob es zu einem unbeplanten Innenbereich oder dem Außenbereich zu zählen ist.



Carola Schad, Hamburg

Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB und Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Norm

BGH, Urteil vom 08.03.2024 – V ZR 119/23

Ist vereinbart, dass die Wohnungseigentümer einer Mehrhausanlage so gestellt sind wie Alleineigentümer und ist Ihnen eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums gestattet, so begründet im Zweifel nicht jeder Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Norm einen Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB. Die Norm muss vielmehr drittschützend sein.

Sachverhalt

Der Fall findet sich in einer städtischen Wochenendhaussiedlung in Schleswig-Holstein, die in einem Bebauungsplangebiet mit Wochenendhäusern als Einzelhäuser liegt. Im Jahr 2003 teilte die Stadt die Grundstücke auf und teilte jedem Wochenendhausbesitzer ein Sondernutzungsrecht zu. In der dabei verfassten Teilungserklärung sind unter anderem geregelt:

1. Gebäude, die mit bauordnungsrechtlicher Genehmigung errichtet wurden, genießen Bestandschutz
2. Jeder Eigentümer ist einem Alleineigentümer gleichgestellt und kann das Haus so nutzen, soweit sich aus der Teilungserklärung keine Nutzungseinschränkungen ergeben und die baurechtlichen Vorschriften beachtet werden
3. Veränderungen für nicht bebaute Grundstücksteile sind im Rahmen des nach öffentlichem Recht Zulässigen erlaubt, sodass das Grundstück zum Teil bebaut werden darf, solange der Grenzabstand zum Nachbarn eingehalten wird und eine Baugenehmigung vorliegt

Die Fläche des Hauses darf laut Bebauungsplan 35 m² betragen zzgl. eines 10 m² großen Freisitzes oder



verglasten Anbaus. Das Wochenendhaus des B stammt aus dem Jahr 1971 und hat eine Fläche von 69,81 m². Im Jahr 2018 erhielt B eine Baugenehmigung für Sanierung und Umbau des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung eines neuen Dachs. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) als Klägerin verlangt nun den Rückbau des Hauses von B auf die im Bebauungsplan festgelegte Fläche von 35 m². Das Amtsgericht wies die Klage ab und auch die Berufung vor dem Landgericht wurde abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin dieses Ziel weiter - mit zumindest einem Teilerfolg.

Entscheidung

Der BGH hob die Entscheidung des Landgerichts auf und verwies diesen Fall zur Entscheidung wieder zurück, weil die bislang getroffenen Feststellungen einen Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB nicht rechtfertigen. Die vom BGH zu klärende Frage ist, ob in dem unterstellten Baurechtsverstoß schon eine Eigentumsbeeinträchtigung im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB zu sehen ist oder ob dies nur bei der Verletzung einer drittschützenden Norm vorliegt. Der BGH unterstellte bei seiner Beurteilung, dass der Umbau aus dem Jahr 2018 keinen Bestandsschutz habe und in seiner konkret ausgeführten Form nicht genehmigt ist, weil das Berufungsgericht dazu nichts ausgeführt hat. Grundsätzlich stellt der BGH zu Beginn fest, dass das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), hier der § 22 Abs. 1 WEG aF (jetzt § 20 Abs. 1 WEG), abdingbar ist und Veränderungen über bauliche Veränderung vereinbart werden können. An dieser muss dann die Zulässigkeit der baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums bewertet werden. Hier bedeutete dies: Wenn die bauliche Veränderung nach der Teilungserklärung nicht gestattet gewesen ist, liegt schon darin eine Verletzung von Gemeinschaftseigentum vor.

Geht aus einer Teilungserklärung hervor, dass jeder Wohnungseigentümer in einer Anlage die Stellung wie ein Alleineigentümer innehat, geht die bestehende Instanzrechtsprechung davon aus, dass die übrigen Eigentümer bei baulichen Veränderungen nur die Einhaltung von drittschützenden Normen geltend machen können. Damit führt nicht jeder Zweifel eines Verstoßes gegen eine öffentlich-rechtliche Norm zu einem Beseitigungsanspruch, sondern erfordert eine drittschützende Norm. Diese Anknüpfung entspricht der Bewertung bei real geteilten Grundstücken. Das Berufungsgericht sah hier keine drittschützenden Normen verletzt, was der BGH klarstellte und zurückwies: Die Festsetzung über die Grundfläche von Wochenendhäusern in einem Bebauungsplan ist Teil der Gebietsfestsetzung nach § 10 Abs. 1, Abs. 3 S. 3 BauNVO, dient der Absicherung der Nutzungsart als Wochenendhausgebiet und ist daher drittschützend. In Abgrenzung dazu ist § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu sehen, der nur das Maß der Nutzung im Bebauungsplangebiet regelt und in der Regel nicht drittschützend ist. Auf diese Auslegungsregelung kommt es hier jedoch nicht an, weil vorliegend eine Teilungserklärung im Grundbuch eingetragen ist und damit vorrangig einzuhalten ist. In der hier vorliegenden Teilungserklärung ist in Bezug auf bauliche Änderungen darauf abzustellen, dass ein Abstand zum Nachbarn eingehalten ist und eine Baugenehmigung erteilt ist. Liegt keine Baugenehmigung vor, so muss das Bauwerk insgesamt genehmigungsfähig sein.

Zum Vorliegen der Baugenehmigung bzw. der Genehmigungsfähigkeit des im Jahr 2018 errichteten Umbaus hat das Berufungsgericht jedoch nichts ausgeführt. Daher erfolgt die Zurückverweisung an das Landgericht, mit der Maßgabe, dass geprüft werden muss, ob das errichtete Gebäude der Baugenehmigung von 2018 entspricht oder ob B nicht das genehmigte Bauvorhaben, sondern stattdessen ein anderes errichtet hat. Ist das Bauvorhaben aus dem Jahr 2018 durch die Baugenehmigung gedeckt, führt das zu einer Duldungspflicht. Sollte sich herausstellen, dass der Umbau nicht durch die Baugenehmigung abgedeckt und der Umbau auch nicht genehmigungsfähig ist, wäre der Rückbauanspruch gegeben und das Landgericht müsste der Berufung der Kläger stattgeben.



Fazit

So gilt bei der Prüfung des Bestehens eines möglichen Abwehranspruchs nach § 1004 Abs. 1 BGB auch die Teilungserklärungen und die Gemeinschaftsordnung mit einem besonderen Augenmerk zu prüfen. Grundsätzlich beachtenswert an diesem Fall ist, dass die in § 20 Abs. 1 WEG festgeschriebene Regelung zu baulichen Veränderungen durch die Wohnungseigentümer abbedungen werden kann. Dieses kann dazu führen, dass die Wohnungseigentümer in einer Wochenendhausanlage jeder wie ein Alleineigentümer anzusehen sind. Die anderen Eigentümer können bei baulichen Veränderungen dann nur die Einhaltung drittschützender Normen geltend machen. Dieses führt dazu, dass nicht jeder Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Norm einen Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB begründet.