

Titel:

Schadensersatz, Schadensersatzanspruch, Marke, Technik, Mangelbeseitigung, Mangel, Rechtsanwaltskosten, Schlussrechnung, Anspruch, Gymnasium, Schadensminderungspflicht, Ersatzvornahme, Schaden, Zahlung, Regeln der Technik, Anspruch auf Feststellung, Beweis des ersten Anscheins

Schlagworte:

Schadensersatz, Schadensersatzanspruch, Marke, Technik, Mangelbeseitigung, Mangel, Rechtsanwaltskosten, Schlussrechnung, Anspruch, Gymnasium, Schadensminderungspflicht, Ersatzvornahme, Schaden, Zahlung, Regeln der Technik, Anspruch auf Feststellung, Beweis des ersten Anscheins

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Endurteil vom 20.01.2021 – 20 U 2534/20 Bau

Fundstelle:

BeckRS 2020, 39004

Tenor

1. Es wird festgestellt, dass sich der Zahlungsanspruch des Klägers gegen den Beklagten zu 1) in Höhe von 49.317,47 € sowie der Anspruch auf Zahlung von Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 11.09.2015 erledigt haben.

2. Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus einem Betrag in Höhe von 11.940,00 € seit 03.05.2013 bis zum 10.09.2015 zu bezahlen.

3. Es wird festgestellt, dass der Beklagte zu 1) verpflichtet ist, dem Kläger den über 50.577,47 € netto hinausgehenden Schaden am Gebäude K.-M.-D.-Straße, Erding durch den Mangel:

das Gebäude ist über der Oberkante des Untergeschosses nicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen Wasser und Feuchtigkeit abgedichtet,

zu ersetzen,

mit Ausnahme solcher, die durch die nicht fachgerechte Verlötung der aufgebrachten Blechstücke an den Anschlüssen der Lichtkuppeln, durch die fehlenden wasserdichten Querfalz bei der überlappend aufgebrachten Verblechung des Hauptdachs und durch den nicht schlagregendicht ausgeführten seitlichen Anschluss des Eingangsvordachs an den Fassadenputz entstehen.

4. Es wird festgestellt, dass sich der Klageantrag Ziff. IV in Höhe von 17.340,15 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 11.09.2015 erledigt hat.

5. Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 8.411,97 € seit 03.05.2013 bis 10.09.2015 zu zahlen.

6. Es wird festgestellt, dass sich der Klageantrag Ziff. V in Höhe von 2.759,13 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11.09.2015 erledigt hat.

7. Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 2.759,13 € seit 03.05.2013 bis 10.09.2015 zu zahlen.

8. Die Beklagten zu 1) und zu 2) werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 46.437,31 € zu bezahlen. Der Beklagte zu 1) wird darüber hinaus verurteilt, an den Kläger weitere 642,20 € zu bezahlen. Weiter wird der Beklagte zu 1) verurteilt, an den Kläger Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 47.079,51 € ab dem 15.12.2016 zu bezahlen. Für Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten

über dem Basiszinssatz aus 46.437,31 € seit 28.06.2019 werden die Beklagten gesamtschuldnerisch verurteilt.

9. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

10. Von den Gerichtskosten und den außergerichtlichen Kosten des Klägers trägt der Kläger 25 %, die Beklagten zu 1) und zu 2) als Gesamtschuldner 75 %. Von den außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 1) trägt der Kläger 25 %, im Übrigen trägt sie der Beklagte zu 1) selbst. Die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 2) trägt dieser selbst.

Von den Kosten der Nebenintervention der Streithelfer des Beklagten zu 1) trägt der Kläger jeweils 25 %.

11. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 158.492,35 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt aus eigenem und abgetretenem Recht seiner Ehefrau Schadensersatz wegen Baumängeln an dem Gebäude K.-M.-D.-Straße in Erding. Gegen den Beklagten zu 1) werden Planungs- und Überwachungsfehler geltend gemacht, gegen den Beklagten zu 2) Mängel bei der Herstellung seines Gewerks.

2

Der Kläger und seine Ehefrau sind Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. ..., Gemarkung Altenerding. Dieses liegt im Süd-Westen des Bebauungsplangebiets Thermengarten der Stadt Erding. Es darf mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Nach dem Bebauungsplan (K1) darf die Oberkante des Fertigfußbodens im EG max. 0,3 m über der Fahrbahn-Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

3

Ein Bodengrundgutachten gibt es nur für das rund 200 m entfernte Gymnasium, nicht für das Baugrundstück. Das Bodengrundgutachten (K2) geht davon aus, dass bindige Bodenschichten vorhanden sind und nur bei Einbau einer Dränanlage gemäß DIN 4095 eine Abdichtung gemäß DIN 8195 Teil 4 ausreichend ist.

4

Der Beklagte zu 1) wurde vom Kläger und seiner Ehefrau mündlich und sodann mit schriftlichem Architektenvertrag vom 19.11.2010 mit der Vollarchitektur (Erbringung der Leistungsphasen 1-8 nach § 33 HOAI beauftragt. Der Beklagte zu 1) hatte die Vorgabe einen Keller zu planen, der hochwertig mit einem Büro, einem Fitnessstudio sowie einem Schlaf- und Wohnzimmer mit Bad ausgestattet sein sollte (K6). Der Beklagte zu 1) hat Subunternehmer eingesetzt.

5

Das Objekt wurde am 01.04.2012 vom Kläger und seiner Ehefrau bezogen. Eine Abnahme des Gewerks des Beklagten zu 1) ist nicht erfolgt. Eine Abnahme des Gewerks des Beklagten zu 2) hat ebenfalls nicht stattgefunden.

6

Eine KMB-Beschichtung ist an der Ostseite des Kaltkellers nicht aufgebracht.

7

Der Beklagte zu 2) wurde mit Schreiben vom 13.09.2012 (K14b) zur Mangelbeseitigung aufgefordert. Eine Reaktion erfolgte nicht.

8

Der Kläger hat zwischenzeitlich die Fassade saniert. Der Beklagte zu 2) hat die Ansprüche entsprechend dem Versäumnisurteil vom 07.12.2015 (Bl. 415/418 d.A.) erfüllt.

9

Die Schlussrechnung des Beklagten zu 2) wurde zwischenzeitlich - abgesehen von einem Sicherheitseinbehalt von 926,64 € - gezahlt.

10

Der Kläger behauptet folgende Mängel am Bauwerk:

11

Das Gebäude sei nicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen Wasser und Feuchtigkeit abgedichtet. Die Dachterrasse sei undicht und die Verblechungen nicht regensicher ausgeführt. Auf der Dachterrasse sei ein Dachflächenfenster als Sonderkonstruktion angebracht worden, das bündig mit der Oberkante des fertigen Fußbodens der Dachterrasse zum Liegen kommen soll. Diese Abdichtungskonstruktion sei mangelhaft, so dass sich die Farbe von der Innenwand löste. Die Kosten für die Mangelbeseitigung würden 15.000,00 € netto betragen. Der Beklagte zu 1) habe die Aufnahme der Beklagten zu 2) in die Ausschreibung empfohlen. Zweifel an deren Leistungsfähigkeit seien nicht geäußert worden. Der Kläger und die Zeugin L. hätten versucht den Beklagten vom Einbautermin zu unterrichten. Dieser sei nicht erreichbar gewesen, so dass er beim Einbau des Oberlichts nicht anwesend war, obwohl es sich um eine schadensanfällige Konstruktion handelt. Nichteinmal beim Wassereintritt am Oberlicht seien der Beklagte oder sein Subunternehmer trotz Aufforderung vor Ort gewesen.

12

Es dringe auch jenseits des Oberlichts Feuchtigkeit ein. Anstelle der geplanten Abdichtung mit Bitumenbahnen sei eine Kunststoffabdichtung zum Einsatz gekommen, bei der Schweißnähte besonders fehleranfällig sind. Bei der ursprünglich vorgesehenen Bitumenbahnenabdichtung bestehe ein deutlich geringeres Fehlstellenrisiko. Nachdem eine ausführungsbereite Werkplanung nicht vorlag, habe eine gesteigerte Pflicht zur Bauüberwachung vorgelegen.

13

Das Garagendach sei als gefälleloses Dach mit Umkehrdachdämmung und Bitumenabdichtung geplant. Ausgeführt sei aber eine Kunststoffabdichtung. Die Decke der Garage sei durchfeuchtet. Ursächlich für die Durchfeuchtung sei das fehlerhaft geplante Abdichtungskonzept sowie das Fehlen einer Bauüberwachung. Die Sanierungskosten beliefen sich auf rund 4.000,00 € netto. Die Ausführung eines Warmdachs sei der unzureichenden Bauüberwachung durch den Beklagten geschuldet. Die Thematik sei nicht besprochen worden. Eine Änderung hätte der Beklagte zu 1) planerisch umsetzen müssen.

14

Die Verblechung des Hauptdaches weise technische Mängel auf, die die Regensicherheit beeinträchtigen. Im Bereich der Lichtkuppel seien zusätzliche Verblechungen in den Eckpunkten angebracht. Hierbei würde es sich um Flicker handeln, nicht um einen fachgerechten Neubauzustand. Die Flicker seien aufgenietet und verlötet und zusätzlich mit Dichtstoff umschmiert. Die Verblechung sei überlappend ausgeführt, sodass bei Druck kapillar gehaltenes Wasser austrete. Die Kaminverblechung sei eingelötet und die Halsung sehr schmal. Die erforderliche Breite der Lötnaht sei nicht erreicht. Es lägen zwei Fehlstellen in der Lötnaht vor. Die Kosten für die Mängelbeseitigung würden 1.500,00 € netto betragen. Der Beklagte habe bis zum Gutachten Dr. E. keine Mängel am Spenglergewerk angesprochen. Vor Abbau des Gerüsts habe Herr E. das Gewerk des Beklagten zu 2) besichtigt und mitgeteilt, dass er keine Mängel feststellen könne.

15

Die Fassade weise einen unzureichenden Wasserschutz auf. Das Eingangsvordach sei nicht zusätzlich abgedichtet. Es fehle ein dichter Abschluss an die Gebäudefassade. Die Türschwellen seien mangelhaft abgedichtet. Der Abdichtungsanschluss erfolge nicht auf dem Betonkeller, sondern unzulässigerweise auf der Perimeterdämmung. Die Kosten für die Mängelbeseitigung würden sich auf 1.000,00 € netto belaufen.

16

Der Fassadenputz weise Hohllagen auf, wodurch kein Haftverbund von Fassadenputz zum Ziegelmauerwerk bestehe und er sich ablöse. Am Übergang zwischen OG und DG auf der Westseite fehle ein Armierungsgewebe. Die Mauerziegel seien hohllagig. Die Ziegelfläche löse sich an der ersten Lochkammer ab. Das Ziegelmauerwerk sei im Bereich der Fassadenrisse durchnässt. Zur Sanierung sei eine Kompletterneuerung der Fassade notwendig. Der Beklagte zu 1) habe nicht darauf hingewiesen, dass der Verzicht auf eine Gewebespachtelung nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspreche und zu den aufgetretenen Schäden führen kann.

17

Keller, Lichtschächte sowie der Abdichtungsanschluss der Terrassentüren sei mangelhaft und entspreche nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Das Kellergeschoss sei unzureichend wärmegeklämt. Der Baugrund sei bindig und nicht wasserdurchlässig. Eine Abdichtung nach Teil 4 der DIN 18195 sei nur zulässig, wenn eine Dränanlage gebaut werde. Dies sei nicht erfolgt. Das Gebäude hätte nach Teil 6 der DIN 18195 gegen drückendes Wasser abgedichtet werden müssen. Das Gebäude weise keine Schwelle zwischen Oberkante fertiger Fußboden und Außenbereich auf. Dies entspreche nicht den anerkannten Regeln der Technik. Das Kellergeschoss verfüge nicht über eine ordnungsgemäße Wärmedämmung. Eine Berechnung nach der EnEV liege nicht vor. Die Beseitigung der Mängel belaufe sich auf 60.000,00 € netto. Wobei die Beseitigungskosten nicht verfolgt werden, da die ausführende Firma sich zur Beseitigung bereit erklärt habe.

18

Das Gebäude liege zu tief. Die Höhenlage entspreche nicht den anerkannten Regeln der Technik Für die Beseitigung des Mangels würden Kosten in Höhe von 10.000,00 € netto anfallen (betrifft ursprünglichen Antrag Ziff. 2).

19

Die Gebäudehülle weise unzulässige Luftundichtigkeiten auf. Die Kosten der Mängelbeseitigung beliefen sich auf 1.000,00 € netto (betrifft ursprünglichen Antrag Ziff. 3).

20

Der Beklagte zu 1) habe keinen Keller aus WU-Beton bauen lassen. Die Kelleraußenwände müssten daher mit einer kunststoffmodifizierten Bitumenbeschichtung versehen werden, welche an der östlichen Kellerwand fehlt. Für die Anbringung würden die Kosten 15.000,00 € netto betragen. Die KMB-Beschichtung sei notwendig, um den Keller gegen Feuchtigkeit zu isolieren, unabhängig davon ob man vom Lastenfall DIN 8105 Teil 4 oder Teil 6 ausgeht. Entsprechend dem LV-Position 1.4.10 sei ein zweilagiger Bitumenanstrich an den Kellersaußenwänden anzubringen. Der Beklagte zu 1) habe diese Position auch in der Schlussrechnung vom 31.12.2011 abgehakt und damit die Leistungserbringung dokumentiert. Der Beklagte zu 1) müsse sich vorwerfen lassen, die Leistungserbringung bestätigt zu haben, obwohl der Anstrich nicht vorgenommen wurde.

21

Das Gebäude weise die im Klageantrag Ziff. IV aufgeführten Mängel im Bereich der Dachterrasse, der Dachrandverblechung der Garage, des Daches und der Fassade auf. Für den Bereich dieser Mängel habe der Beklagte zu 1) weder Werk- noch Detailpläne erstellt. Es fehle an einer ausführungsfähigen Lösung. Die Arbeiten habe der Beklagte zu 1) auch nicht ordnungsgemäß überwacht. Ihm hätte sonst die Mangelhaftigkeit der Ausführung auffallen müssen und hätte durch entsprechende Anweisungen die Entstehung der Mängel verhindern müssen.

22

Der Kläger behauptet weiter, der Beklagte zu 1) habe keine oder nur marginale Teile der geschuldeten Werkplanung erstellt. Dem Kläger seien auf Anforderung im Juni 2012 die Anlagen K 8a - 8k übergeben worden. Diese Planunterlagen würden weniger als 50% der geschuldeten Werk- und Detailpläne abbilden. Die darüber hinausgehenden, an den Sachverständigen übergebenen Unterlagen (vgl. hierzu Bl. 115 d.A.) seien dem Kläger unbekannt. Es werde bestritten, dass diese während der Bauphase vorgelegt und den jeweiligen Handwerkern übergeben wurden. Auch stellten diese keine ausführungsfähige Lösung dar. Das Detail weise Fehler auf. Der Beklagte zu 1) habe keine Werkpläne auf die Baustelle geliefert bezogen auf die Konstruktion des Warmdaches und des höhengleichen Oberlichts. Auch für die Erstellung der Fassade habe der Kläger keine Details geliefert.

23

Die Planung weise keine Bodenschwelle zwischen dem Außenbereich und der Oberkante fertiger Fußboden auf. Dies widerspreche den anerkannten Regeln der Technik.

24

Der Beklagte habe die Grundlagen hinsichtlich der Bodenverhältnisse nicht ausreichend ermittelt. Der Subunternehmer des Beklagten habe erklärt, dass kein Bodengrundgutachten erforderlich sei, weil die Bodensituation hinlänglich bekannt sei.

25

Der Beklagte zu 1) habe keine oder eine nur völlig unzureichende Bauüberwachung durchgeführt. Die gravierenden Mängel am Bauwerk hätten dem Beklagten sonst auffallen müssen. Bei sämtlichen Mängeln handle es sich um solche aus dem Bereich Abdichtung und Wärmedämmung, für den eine gesteigerte Detailplanung und Bauüberwachungspflicht bestehe. Der Beklagte zu 1) und seine Mitarbeiter seien untätig geblieben. Die Entstehung der Mängel der Spenglerarbeiten hätte der Beklagte zu 1) im Rahmen der Bauüberwachung verhindern müssen. Der Beklagte zu 1) habe nicht einmal stichprobenartige Kontrollen durchgeführt. Vor Eintritt von Wasser am Gewerk des Beklagten zu 2) habe er keinerlei Mängelrügen erhoben.

26

Der Kläger habe zur Untersuchung der Mängel zum Zeitpunkt der Klageerhebung einen Betrag in Höhe von 8.411,97 € geleistet. Er habe weitere Kosten in Höhe von 8.928,18 € bezahlt. Insgesamt damit 17.340,15 €. Die Mängel seien durch den Beklagten nicht dokumentiert gewesen. Der Kläger habe festgestellt, dass sich Farbe der Decke und Wände um das Oberlicht löst. Der Beklagten habe nach mehrfacher Anfrage keine Rückmeldung erbracht. Die Aufstellung aus der Anlage B11 stamme vom Sachverständigen Dr. E.. Sämtliche Rügen seien erst nach Fertigstellung der Gewerke erfolgt.

27

Um eine außergerichtliche Lösung zu finden, hätten der Kläger und seine Ehefrau den Klägervertreter mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt und eine Abrechnung mit einem Stundensatz von 270,00 € vereinbart. 2.674,53 € seien abgerechnet worden.

28

Die Kosten der Mangelbeseitigung an der Dachterrasse bezifferte der Kläger nach Eingang des Sachverständigengutachtens mit 40.647,89 € netto, die Sanierung des Garagendachs mit 450,00 € netto, die Sanierung der Verblechung des Hauptdachs mit 900,00 € netto und die Sanierung des unzureichenden Wetterschutzes der Fassade mit 150,00 € netto zzgl. 20% Bauleitungskosten. Die Kosten für die Beseitigung der weiteren Mängel an der Dachterrasse beziffert er mit 200,00 € netto zzgl. 20% Bauleitungskosten, die für die Beseitigung der Mängel an der Dachverblechung der Garage mit ebenfalls 240,00 € netto inklusive Bauleitungskosten, sowie für das Blechdach über dem Dachgeschoss mit 180,00 € netto inklusive Bauleitungskosten. Die Kosten für die Fassadenmängel beziffert er mit 6.780,00 € netto inklusive Baunebenkosten.

29

Für die Durchführung der Sanierung des Außenputzes habe der Kläger 62.441,04 € aufgewendet, wobei 56.799,38 € auf Sanierungskosten und 5.641,66 € auf Baubetreuungskosten entfallen. Eine Teilsanierung sei von allen angefragten Firmen abgelehnt worden.

30

Dem Kläger hätten vor Erfüllung der Ansprüche durch den Beklagten zu 2) die finanziellen Mittel zur Durchführung der Mangelbeseitigungsmaßnahmen gefehlt. Eine Sanierung wäre nur durch Kreditmittel möglich gewesen.

31

Der Kläger ist der Auffassung, er habe einen Anspruch gemäß §§ 634 Nr. 4, 636, 280 Abs. 1, 249 Abs. 1, 398 BGB auf Ersatz der Mangelbeseitigungskosten sowie auf Erstattung der Kosten, die zur Schadensermittlung notwendig waren.

32

Der Beklagte zu 1) habe das von ihm geschuldete Werk lediglich mangelhaft erbracht und Pflichten aus dem Architektenvertrag verletzt. Nachdem der Beklagte zu 1) den Beklagten zu 2) nicht kannte, habe er eine besonders intensive Überwachung geschuldet. Wenn sich eine Unzuverlässigkeit zeigt, dann besteht eine gesteigerte Verpflichtung zur Überwachung.

33

Der Beklagte zu 2) schulde die Ausführung des Gewerks Spenglerarbeiten, Abdichtung und Verblechung unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, dies sei nicht erfolgt.

34

Mit Klage vom 28.03.2013 (Bl. 1/22 d.A.), die nur gegen den Beklagten zu 1) gerichtet war, begehrte der Kläger Schadensersatz wegen nicht ordnungsgemäßer Abdichtung des Gebäudes (Ziff. I), wegen zu tiefer Lage des Gebäudes (Ziff. II) und wegen unzulässigen Luftundichtigkeiten (Ziff. III) sowie Ersatz für Sachverständigenkosten (Ziff. IV) und vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten (Ziff. V). Mit Schriftsatz vom 19.09.2013 (Bl. 74/78 d.A.) erweiterte der Kläger die Klage um eine Schadensersatzposition wegen Mängeln an der Dachterrasse, Dach und Fassade (Ziff. VII).

35

Nach Eingang des Sachverständigengutachtens wurde die Klage mit Schriftsatz vom 17.08.2015 (Bl. 355/383 d.A.) nun auch gegen den Beklagten zu 2) gerichtet (Ziff. I, IV, V, VII), teilweise zurückgenommen (Ziff. II, III, VII.1.1.8, VII.1.4.4, VII.1.4.8, VII 1.4.10, VII .1.4.11) und in der Sache erweitert (Ziff. I, IV, VIII, IX). In Ziff. I wurde der Schadensersatzanspruch erhöht, ebenso in Ziff.

IV.

36

Der ursprüngliche Antrag Ziff. VII wurde in die Ziff. VII und VIII aufgeteilt und erhöht. Ziff. IX ist neu dazu gekommen. Mit Schriftsatz vom 03.12.2015 (Bl. 412/413 d.A.) wurden die Klageanträge Ziff. V und VII.1. teilweise zurückgenommen Gegen den Beklagten zu 2) ist Versäumnisurteil vom 07.12.2015 (Bl. 415/418 d.A.) mit folgendem Inhalt ergangen:

I. 1. Der Beklagte zu 2) wird verurteilt, an den Kläger 50.577,47 EUR nebst 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 11.09.2015 zu bezahlen.

2. Es wird festgestellt, dass der Beklagte zu 2) verpflichtet ist, dem Kläger den über 50.577,47 EUR netto hinausgehenden Schaden am Gebäude K.-M.-D.- Straße 32, 8... E.:

Das Gebäude ist über der Oberkante des Untergeschosses nicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen Wasser und Feuchtigkeit abgedichtet.

zu ersetzen.

II. Der Beklagte zu 2) wird verpflichtet, an den Kläger 17.340,15 EUR nebst 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 11.09.2015 zu bezahlen (Sachverständigenkosten zur Mangeluntersuchung).

III. Der Beklagte zu 2) wird verurteilt, an den Kläger 2.759,13 EUR nebst 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 11.09.2015 zu bezahlen (verauslagte Rechtsanwaltskosten).

IV. 1. Der Beklagte zu 2) wird verurteilt, an den Kläger 660,00 EUR netto nebst 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 11.09.2015 zu bezahlen.

2. Es wird festgestellt, dass der Beklagte zu 2) verpflichtet ist, dem Kläger den über 660,00 EUR netto hinausgehenden Schaden für die Beseitigung der Mängel am Gebäude K.-M.-D.-Straße, Erding, zu ersetzen:

1.1 An der Dachterrasse im Dachgeschoss

1.1.1 An den Verblechungen der Dachterrasse sind zahlreiche scharfe Kanten vorhanden

1.1.2 Die Anputzleisten sind von dem Blendrahmen der Fenster abgerissen.

1.1.3 An den Anschlüssen der Verblechungen sind zahlreiche Putzschäden vorhanden.

1.1.4 Die Halterung der Satellitenschüssel ist mangelhaft eingeputzt.

1.1.5 Die Verblechung des Abdichtungshochzuges weist in der Nord-Ost-Ecke scharfkantige Bleche auf.

1.1.6 In der Nord-West-Ecke ist eine Putzfehlstelle oberhalb der Verblechung des Abdichtungshochzuges vorhanden.

1.1.7 Die süd-östlichen-Brüstung weist Putzabrisse auf. Unterhalb der Verblechung im Anschluss zur Fassade ist eine Putzfehlstelle vorhanden.

1.2 Die Dachverblechung der Garage ist an der Ostseite im südlichen Bereich nicht vorhanden.

1.3 Das Dach weist folgende Mängel auf:

1.3.1 Die Ortgangbleche sind nicht ordnungsgemäß gefalzt.

1.3.2 Die Stehfalze an den unteren Anschlüssen sind nicht fachgerecht gefalzt.

1.3.3 Der Übergang zwischen Edelstahlkamin und Anschlussverblechung ist nur mit Dichtstoff überschmiert..

V. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

VI. Der Streitwert wird auf 75.000 € festgesetzt.

37

Nach Einspruch des Beklagten zu 2) erging am 07.04.2015 Teil-Endurteil (Bl. 448/453 d.A.) mit dem der Einspruch als unzulässig verworfen und eine Wiedereinsetzung in die versäumte Einspruchsfrist zurückgewiesen wurde.

38

Der Beklagte zu 2) hat die Ansprüche gemäß Versäumnisurteil erfüllt. Die ursprünglichen Anträge Ziff. I 1, IV, V und VII 1 wurden mit Schriftsatz vom 05.12.2016 (Bl. 493/507 d.A.) für erledigt erklärt. Nach Sanierung des Außenputzes wurde mit selbem Schriftsatz der Antrag in Ziff. VIII erweitert (Ziff. VIII. 1) und hinsichtlich des Feststellungsantrags für erledigt erklärt (Ziff. VIII. 2). Mit Schriftsatz vom 17.04.2019 (Bl. 612/616 d.A.) wurde der Antrag Ziff. VIII.1 hinsichtlich eines Betrags in Höhe von 46.437,31 € auf den Beklagten zu 2) erweitert. Mit Schriftsatz vom 11.09.2019 wurde klargestellt, dass der Antrag Ziff. IX.1 als im Voraus zu bezahlender, zweckgebunden im Rahmen der Sanierung zu zahlender Schadensersatz geltend gemacht wird, über den nach Mangelbeseitigung abgerechnet wird.

39

Der Kläger beantragte zuletzt,

I. (Sanierung von Feuchtigkeitsschäden)

1. Es wird festgestellt, dass sich der Zahlungsanspruch des Klägers gegen den Beklagten zu 1) in Höhe von € 50.577,47 sowie der Anspruch auf Zahlung von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 11.09.2015 erledigt haben.

2. Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz über dem jeweiligen Basiszinssatz aus dem Betrag von € 50.577,47 seit Rechtshängigkeit bis zum 10.09.2016 zu bezahlen.

3. Es wird festgestellt, dass der Beklagte zu 1) verpflichtet ist, dem Kläger den über € 50.577,47 netto hinausgehenden Schaden am Gebäude K-M.-D.- Straße 32, 8... E.:

Das Gebäude ist über der Oberkante des Untergeschosses nicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen Wasser und Feuchtigkeit abgedichtet, zu ersetzen.

II. (zurückgenommen)

III. (zurückgenommen)

IV. (Sachverständigenkosten zur Mangeluntersuchung)

1. Es wird festgestellt, dass sich der Klageantrag IV in Höhe von € 17.340,15 nebst 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 11.09.2015 erledigt hat.

2. Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger Zinsen aus € 17.340,15 nebst 5 Prozentpunkten seit Rechtshängigkeit bis zum 10.09.2015 zu bezahlen.

V. (Außergerichtliche Rechtsanwaltskosten)

1. Es wird festgestellt, dass sich Antrag V. i.d.F. vom 03.12.2015 erledigt sowie der Anspruch auf Zahlung von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 11.09.2015 erledigt haben.

2. Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger Zinsen aus € 3.306,06 nebst 5 Prozentpunkten seit Rechtshängigkeit bis zum 10.09.2015 zu bezahlen.

VII. (Weitere Mängel im Bereich der Dachterrasse)

1. Es wird festgestellt, dass sich die Klage in Höhe von € 660,- sowie den sich in Höhe von 5 Prozentpunkten daraus ergebenden Betrag seit dem 11.09.2015 erledigt hat.

2. Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger aus € 660,- Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten aus dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit bis zum 11.09.2015 zu bezahlen.

3. Es wird festgestellt, dass der Beklagte zu 2) verpflichtet ist, dem Kläger den über € 660,- netto hinausgehenden Schaden für die Beseitigung der Mängel am Gebäude K.-M.-D.-Straße, Erding, zu ersetzen:

1.1 An der Dachterrasse im Dachgeschoss

1.1.1 An den Verblechungen der Dachterrasse sind zahlreiche scharfe Kanten vorhanden

1.1.2. Die Anputzleisten sind von dem Blendrahmen der Fenster abgerissen

1.1.3. An den Anschlüssen der Verblechung sind zahlreiche Putzschäden vorhanden

1.1.4 Die Halterung der Satellitenschüssel ist mangelhaft eingeputzt.

1.1.5 Die Verblechung des Abdichtungshochzuges weist in der Nord-Ost-Ecke scharfkantige Bleche auf

1.1.6 In der Nord-West-Ecke ist eine Putzfehlstelle oberhalb der Verblechung des Abdichtungshochzuges vorhanden.

1.1.7. Die süd-östliche Brüstung weist Putzabrisse auf. Unterhalb der Verblechung im Anschluss zur Fassade ist eine Putzfehlstelle vorhanden.

1.2 Die Dachverblechung der Garage ist an der Ostseite im südlichen Bereich nicht vorhanden.

1.3. Das Dach weist folgende Mängel auf:

1.3.1 Die Ortgangbleche sind nicht ordnungsgemäß gefalzt.

1.3.2 Die Stehfalze an den unteren Anschlüssen sind nicht fachgerecht gefalzt.

1.3.3 Der Übergang zwischen Edelstahlkamin und Anschlussverblechung ist nur mit Dichtstoff überschmiert.

VIII. (Sanierung Gebäudehülle - Fassade)

1. Die Beklagten werden verurteilt, an den Kläger EUR 46.437,31 zu bezahlen. Der Beklagte zu 1) wird darüber hinaus verurteilt, an den Kläger weitere EUR 8.336,87 zu bezahlen. Weiter wird der Beklagte zu 1) verurteilt, an den Kläger Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz aus EUR 54.774,18 ab dem 05.12.2016 zu bezahlen. Für Zinsen in Höhe von 5%-Punkten aus EUR 46.437,31 ab Rechtshängigkeit dieser Klageerweiterung werden die Beklagten gesamtschuldnerisch verurteilt.

2. Es wird festgestellt, dass sich der Rechtsstreit bezogen auf den Antrag VIII.2. erledigt hat.

IX. (Unzureichende Isolierung der Kelleraußenwand)

1. Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger € 15.000,00 netto nebst 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

2. Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger den über € 15.000,00 netto hinausgehenden Schaden für die Beseitigung des Mangels am Gebäude K.-M.-D.-Straße, Erding, zu ersetzen:

40

Die östliche Kelleraußenwand ist nicht mit einer kunststoffmodifizierten Bitumenbeschichtung versehen.

41

Die Beklagten beantragten

Klageabweisung.

42

Der Beklagte zu 1) trägt vor, das Bodengutachten für das Gymnasium könne nicht als Anhaltspunkt für die Bodenverhältnisse verwendet werden. Er habe den Bauherrn die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen, dies sei aus Kostengründen abgelehnt worden. Bindige Bodenschichten würden sich nur im oberen Aushubbereich befinden. Beim Aushub des Kellers sei man im untersten Bereich auf sickerfähige Bodenschichten gestoßen.

43

Das Gebäude sei ordnungsgemäß abgedichtet. Die zulässige Höhenlage nach dem Bebauungsplan sei eingehalten.

44

Die Werkplanung sei rechtzeitig und vollständig erbracht worden. Der Plan K 8d „Detail 1“ und der Plan K 8e „Detail 2“ weise im Bereich der Türe eine Schwelle auf. Diese sei regelkonform. Die ebenerdige Ausführung des Eingangsbereichs sei von den Klägern so gewünscht und vom Beklagten zu 1) eine normgerechte Lösung gewählt worden mit einer Rinne vor der Türschwelle.

45

Die Spenglerarbeiten - die katastrophal waren - seien immer wieder, wenn Mängel festgestellt wurden, moniert und Mängelbeseitigungsaufforderungen versandt worden.

46

Das Oberlicht sei von Seiten des Beklagten zu 1) ordentlich ausgeschrieben worden. Die handwerklich hochwertige Ausführung sei von den Klägern aus Kostengründen abgelehnt worden. Der Spengler sei mit einem eigenen Vorschlag auf die Kläger zugegangen und habe eine sogenannte „Marke Eigenbau“ hergestellt, die grob mangelhaft war. Zur Mängelbeseitigung habe er ein vom Kläger vorgefertigtes Schreiben verwenden sollen. Dies sei vom Beklagten zu 1) ausgefüllt und an den Spengler versandt worden. Bei der Mängelbeseitigung handle es sich um eine hochwertigere Ausführung, so dass Sowieso-Kosten vorliegen würden. Die empfohlene Ausführung der Oberlichter wäre teurer gewesen. Die Mängel der Ausführung seien bei den üblichen Kontrollen im Rahmen der Bauüberwachung erkannt worden und die ausführende Firma aufgefordert, die entsprechenden Mängel zu beseitigen. Dem bauleitenden Architekten sei nicht vorzuwerfen, wenn der Unternehmer dieser Aufforderung nicht nachkommt.

47

Beim Garagendach sollte aus Kostengründen ein Warmdach hergestellt werden. Dieses sei vom Spengler mangelhaft hergestellt worden. Das Thema Umkehrdach sei lange mit den Bauherrn besprochen worden. Der Kläger habe sich für die billige Lösung entschieden. Es lägen allenfalls Sowieso-Kosten vor. Beim Garagendach sei auf Wunsch des Bauherrn die billigere Variante (Kunststoffolie statt Bitumenabdichtung) gewählt worden. Diese entspreche den anerkannten Regeln der Technik.

48

Die Mängel am Dachflächenfenster seien im Rahmen der Schlussabnahme festgestellt worden.

49

Ein Betonfertigteile müsse keine gesonderte Abdichtung aufweisen. Die Türschwellen seien nicht mangelhaft, da sie unter dem Vordach rückversetzt sind. Bei den Kosten für eine Verblechung würde es sich um Sowieso-Kosten handeln.

50

Die Wärmedämmung des Kellers sei mit einer Stärke von 8 cm gerechnet und entspreche der EnEV.

51

Hinsichtlich der KMB-Beschichtung sei nicht verständlich warum der Architekt haften solle.

52

Eine Dachterrasse ohne Gefälle sei gewollt gewesen und stelle keinen Mangel dar.

53

Für die nicht weit genug heruntergeführte Außenkante der Dachrandverblechung gebe es eine Mängelbeseitigungsaufforderung.

54

Hinsichtlich des Abdichtungsanschlusses der Türschwelle gebe es eine Mängelbeseitigungsaufforderung.

55

Die Untersuchung der Mängel durch einen Sachverständigen sei nicht notwendig gewesen, da die Mängel bekannt seien. Der Architekt hafte nicht.

56

Die mit Ziff. IV gerügten Mängel erforderten weder eine Werk- noch eine Detailplanung. Die Objektüberwachung sei ordnungsgemäß erbracht. Es handle sich um handwerkliche Selbstverständlichkeiten, die keiner gesonderten Objektüberwachung bedurften. Es seien - soweit Mängel vorliegen - Mängelbeseitigungsaufforderungen gegenüber den Werkunternehmern ausgesprochen worden.

57

Planungsfehler lägen nicht vor. In der Baupraxis sei die baubegleitende Fortschreibung der Werkplanung üblich. Wenn eine Werkplanung bei bestimmten Details nicht genügend in die Tiefe geht, kann dies ohne Weiteres vor Ort mit den ausführenden Handwerkern besprochen werden, wie die Umsetzung konkret erfolgen soll. Eine Kausalität bestehe nicht. Versäumnisse in der Objektüberwachung lägen ebenfalls nicht vor. Bei handwerklichen Selbstverständlichkeiten müsse der objektüberwachende Architekt Mängel aufzeigen und den Bauherrn bei der Durchsetzung gegenüber dem Werkunternehmer unterstützen. Handwerkliche Selbstverständlichkeiten sind nicht zu überwachen.

58

Der im Übrigen bestehenden Pflicht zur stichprobenartigen Kontrolle sei der Beklagte zu 1) jederzeit sorgfältig nachgekommen. Die zu überwachenden Abdichtungshochzüge seien mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht ursächlich für die aufgetretenen Feuchteschäden. Die Mangelpunkte 3-7 aus dem Sachverständigengutachten seien handwerkliche Selbstverständlichkeiten.

59

Sämtliche streitgegenständliche Mängel seien vom Beklagten im Rahmen der Objektüberwachung festgestellt worden und die Handwerker zur Mängelbeseitigung aufgefordert worden.

60

Im Vergabegespräch habe der Beklagte zu 2) vorgeschlagen statt des geplanten Umkehrdachs ein Warmdach auszuführen. Auf Wunsch des Klägers habe eine Umplanung stattgefunden und es seien erneut Angebote eingeholt worden. Der Beklagte zu 1) habe mehrfach und intensiv auf Bedenken und Risiken hingewiesen. Der Kläger habe sich für das günstigere Angebot entschieden.

61

Im Bauverlauf habe sich herausgestellt, dass die Beklagte zu 2) weder Termine einhalte noch technische Vorgaben umsetze. Dies sei mündlich und schriftlich angemahnt worden. Das Gewerk Spengler- und Dachdeckerarbeiten sei aufgrund gravierender Mängel nicht abgenommen worden. Seitens der Beklagten zu 1) seien alle notwendigen Schritte für eine Ersatzvornahme durch ein anderes Unternehmen vorbereitet worden - welche dann vom Kläger aber nicht in Auftrag gegeben wurde. Am 28.08.2012 habe es einen umfangreichen Baustellentermin gegeben. Hier seien alle Mängel aufgelistet worden. Sämtliche Mängel seien rechtzeitig während der Durchführung der Baumaßnahme aufgefunden worden, dem Kläger zur Kenntnis gebracht und als Mängelbeseitigungsaufforderungsschreiben vorbereitet. Beim Gewerk der Beklagten zu 2) seien 17.531,63 € einbehalten worden. Mit diesem Betrag hätte die Sanierung bereits im Jahr 2012 durchgeführt werden können. Alle erst seit dieser Zeit aufgetretenen Verfaulungserscheinungen des Unterbaus wären dann nicht entstanden.

62

Bei den Putzarbeiten lag ein weiterer Einbehalt in Höhe von 14.364,40 € vor. Hierauf und auf Mängel sei im Protokoll vom 03.08.2011 hingewiesen worden. Am 04.09.2012 sei ein Abnahmeprotokoll Putzarbeiten mit Mängelliste erstellt worden. Mit Schreiben vom 09.11.2012 sei Herr H. auf die Mängel hingewiesen worden mit der Maßgabe, dass die Arbeiten erst nach Mängelbeseitigung der Spenglerarbeiten ausgeführt werden können.

63

Soweit Mängel in den Ziff. 7.1 bis 7.4 des Gutachtens festgestellt wurden, seien seitens des Beklagten zu 1) entsprechende Mängelrügen bzw. Mängelbeseitigungsaufforderungen erfolgt. Beim Terrassenplattenbelag

handle es sich um Restfertigstellungsarbeiten. Gleiches gelte für die Dachrandverblechung der Garage. Bei dem fehlenden Wetterschutzkragen (7.3 des Gutachtens) handle es sich um eine noch nicht fertig gestellte Leistung. Bei den ausgewiesenen Kosten von 150,00 € handle es sich um Sowieso-Kosten. Ziff. 7.4 des Gutachtens beziehe sich auf nicht fertige Leistungen und handwerkliche Selbstverständlichkeiten.

64

Alles was mit dem Anstrich zu tun hat, sei vom Bauherrn in Eigenregie veranlasst worden. Sämtliche Mängel seien im Annahmeprotokoll Putz enthalten. Der Beklagte zu 1) habe darauf hingewiesen, dass ein Gewebe in den Putz eingelegt werden sollte. Der Kläger habe aus Kostengründen darauf verzichtet. Der gerügte Mangel 4.4.0 gehöre zum G. Elektro, für das der Hochbauarchitekt nicht zuständig sei.

65

Mit dem Einbehalt von insgesamt 31.896,03 € hätten sämtliche notwendige Nachbesserungsarbeiten durchgeführt werden können. Die behaupteten Schäden an der Fassade wären bei sofortiger Sanierung nicht entstanden.

66

Der Keller sei zwar vom Beklagten zu 1) in WU-Beton mit 2-lagiger Schwarzabdichtung geplant und ausgeschrieben gewesen, der Kläger habe aber selbst bestätigt, dass vereinbart gewesen sei, diese aus Kostengründen wegzulassen. Im östlichen Keller habe diese entfallen sollen. Der Lastfall drückendes Wasser durch aufstauendes Sickerwasser liege nicht vor. Die Kellerabdichtung sei laut Richtlinie „Weiße Wanne im Hochbau“ geplant und ausgeführt worden. Rissreduzierende Bewehrung, wasserundurchlässiger Beton, technisch geeignete Fugenbänder in den aufgehenden Betonbauteilen zur Bodenplatte, Kehlenausbildung und Schwarzabdichtung seien unter Berücksichtigung sämtlicher objektbezogener Einflussfaktoren an dieser Stelle die richtige Bauausführung.

67

Die Bauleitungskosten könnten gegenüber der Beklagten zu 1) nicht gesondert als Schaden geltend gemacht werden, da der Beklagte zu 1) im Rahmen seines Auftrags die Mängelbeseitigung ohnehin zu begleiten habe und dafür keine gesonderten Kosten anfallen. Der Kläger würde gegen seine Schadensminderungspflicht verstoßen, wenn er diese nunmehr gesondert geltend machen würde.

68

Der Beklagte zu 2) trägt vor, die Ersatzvornahmekosten seien im Wege der Vorschussklage geltend gemacht worden, so dass nach Sanierung abzurechnen ist.

69

Die Ausführung sei in enger Abstimmung mit dem Beklagten zu 1) durchgeführt worden, der die Arbeiten vor Ort gesehen hat und keine Einwände vorgebracht hat. Ein Verschulden und eine Pflichtverletzung des Beklagten zu 1) sei den Klägern zuzurechnen. Dies sei mit 50% zu bewerten. Ein Planungsverschulden jedenfalls hätte den Klägern zugerechnet werden müssen. Der Beklagte zu 1) habe nach der Umentscheidung vom Umkehrzum Warmdach keine weiteren Detailplanungen vorgelegt. Die Mängel hätten durch eine ordnungsgemäße Bauüberwachung vermieden werden können. Bei einer solchen schadensgeneigten Konstruktion komme es auf die konkrete Werkplanung an. Zum Zeitpunkt der Durchführung der Abdichtung im November 2011 habe es offensichtlich noch keine Nässeschäden gegeben.

70

Der Kläger sei aufgrund der Zahlung aus dem Versäumnisurteil hinsichtlich der Sanierung der Dachterrasse bereits überzahlt. Im Hinblick auf das Urteil des BGH vom 22.02.2018, VII ZR 46/17 sei Maßstab die durch den Mangel des Gewerks erfolgte Äquivalenzstörung. Im Hinblick auf die nun erfolgte Klageerweiterung seien die Schadensersatzansprüche abzurechnen, da nur der über Ziff. 1 hinausgehende Schaden zu ersetzen ist. Der Berechtigte Schaden sei nur bei 46.308,10 € gelegen, wie im Schriftsatz vom 04.05.2018 dargelegt. Mit der Überzahlung in Höhe von 22.269,47 € werde hilfsweise aufgerechnet gegen die im Wege der Klageerweiterung geltend gemachten Ansprüche. Auch mit dem Sicherheitseinbehalt in Höhe von 926,64 € werde aufgerechnet.

71

Kosten für die Behebung von Putzschäden könnten vom Beklagten zu 2) nicht verlangt werden. Aufgrund des Feststellungsantrags könne der Kläger nicht pauschal sämtliche Schäden ersetzt verlangen. Der Tenor

des Urteils sei im Zusammenhang mit dem zugrundeliegenden Sachverhalt und der Anspruchsbegründung zu sehen. Damit gehe es nur um Mängel, die das Gewerk des Beklagten zu 2) betreffen, soweit hier ein Feststellungsantrag enthalten ist. Auch der Einbehalt bei den Putzarbeiten von 14.364,40 € sei von den Mangelbeseitigungskosten abzuziehen. Es sei auch ein Abzug neu für alt vorzunehmen, da aufgrund der nunmehrigen Ausführung mit vollflächiger Gewebespachtelung eine Wertverbesserung in der Größenordnung von 5.000,00 € bis 10.000,00 € eintritt.

72

Wäre die Sanierung sofort erfolgt, wären weit geringere Schadens- und Mängelbeseitigungskosten entstanden. Dies wäre im Rahmen der Schadensminderungsobliegenheit erforderlich gewesen. Hätte man nach dem 25.01.2012 wie angekündigt (B7) die Ersatzvornahme durchgeführt, wäre es zu keinem weitergehenden Schaden an der Fassade und zu einer Durchnässung des Mauerwerks gekommen.

73

Der Kläger habe auch ausreichend Geld zur Verfügung gehabt, nachdem aus der Rechnung des Beklagten zu 2) noch 21.710,11 € offen waren und zum anderen ein Einbehalt beim Putzer in Höhe von 14.364,40 € bestand, hätte jedenfalls die Mangelbeseitigungsarbeiten bezüglich des Gewerks des Beklagten zu 2) im Wege der Ersatzvornahme durchgeführt werden können.

74

Der Beklagte zu 2) erhebt die Einrede der Verjährung. Zum Zeitpunkt der Klageerweiterung sei die Gewährleistungsfrist bereits abgelaufen gewesen. Der Feststellungsantrag im Versäumnisurteil sei nicht so konkret gefasst, dass damit alle Schäden am Gebäude umfasst sein würden, insbesondere nicht Putzschäden.

75

Für das weitere Vorbringen wird auf die gewechselten Schriftsätze samt Anlagen Bezug genommen.

76

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung von schriftlichen Sachverständigengutachten der Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) R. M. (Bl. 143/160 d.A.), Dipl.-Ing. (FH) K. Sch. (Bl. 221/340 d.A., Bl. 541/559 d.A., Bl. 598/606 d.A.). Der Sachverständige Sch. hat seine Gutachten in den Terminen vom 23.09.2019 und 16.12.2019 mündlich erörtert. Auf die Protokolle (Bl. 647/664 d.A. und Bl. 687/692 d.A.) wird Bezug genommen. Im Termin vom 23.09.2019 wurden auch die Zeugen T. E., T. L. und L. L. uneidlich einvernommen. Auch insofern wird auf das Protokoll Bezug genommen. Im Termin vom 16.12.2019 wurde der Zeuge H. N. uneidlich einvernommen. Auf das Protokoll wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

77

Die zulässige Klage hat in der Sache teilweise Erfolg.

78

Das Gericht war bei seiner Entscheidung sachverständig beraten. Der Sachverständige Sch. ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für den Bereich Schäden an Gebäuden. Er ist dem Gericht aus anderen Verfahren als unparteiisch und kompetent bekannt. Für Spezialbereiche hat der Sachverständige Sch. nach entsprechender Bestätigung durch das Gericht Beiräte hinzugezogen. Der Sachverständige führte mehrere Ortstermine durch (vgl. Seite 10 bis 13 des Sachverständigengutachtens vom 29.04.2015). Der erste Termin fand im Oktober 2013 statt, der letzte im April 2015. Das Gebäude wurde im Jahr 2011 errichtet. Die begehbare Lichtkuppel wurde gemeinsam mit dem Sachverständigen M., der öffentlich bestellt und vereidigt für den Bereich Fenster- und Türentechnik, Tore und mechanische Einbruchsicherung am 26.06.2014 ist, untersucht. Vor dem Winter 2014/2015 wurden die Risse an den Fassaden begutachtet. Zuletzt wurde im April 2015 ein Ortstermin mit einem Wasseraufstau auf der Dachterrasse durchgeführt. Am 24.04.2015 wurde bei einem Ortstermin die Abdichtung der Dachterrasse geöffnet. Am 25.05.2016 wurde ein weiterer Ortstermin durchgeführt. Hinsichtlich der Fragen zum Kellergeschoss wurde der Sachverständige Dr. L., der öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Beton und Stahlbetonbau, Spannbetonbau ist, als Beirat hinzugezogen. Ein Ortstermin hat am 28.11.2017 stattgefunden. Die Ausführungen des Sachverständigen sind für das Gericht überzeugend und soweit technische Sachverhalte festgestellt wurden, schließt sich das Gericht den Ausführungen an.

I.

79

Der Kläger hat einen Anspruch gegen den Beklagten zu 1) auf Feststellung, dass sich der Rechtsstreit im Hinblick auf einen Zahlungsanspruch in Höhe von 49.317,47 € erledigt hat, auf Zinsen aus einem Betrag von 11.940,00 € bis 10.09.2015 und auf Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz von Schäden wegen der nicht ordnungsgemäßen Abdichtung, die über 50.577,47 € hinausgehen.

80

Der Anspruch auf Schadensersatz wegen Feuchtigkeitsschäden (Klageantrag Ziff. I) war ursprünglich - abgesehen von den Kosten für die Sanierung der Verblechung des Hauptdachs und des Wetterschutzes - zulässig und begründet und hat sich durch die Leistung des Beklagten zu 2) aufgrund des Versäumnisurteils erledigt.

81

Der Beklagte zu 1) haftet für diejenigen Schäden, die entstehen, weil sich Planungsfehler des Klägers im Bauwerk realisiert haben und/ oder der Kläger seiner Pflicht das Entstehen eines mangelfreien Bauwerks zu überwachen, nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist (OLG München, 28 U 2751/06).

82

1. Am Gewerk liegen Mängel im Bereich der Abdichtung vor.

Hierzu im einzelnen:

83

a) Die Begutachtung hat vorliegend zum einen ergeben, dass die Anbindung des begehbaren Oberlichts zur Dachfläche undicht ist und die Konstruktion durch Tauwasser gefährdet. Aufgrund der starken Tauwassergefährdung ist je nach Außen- und Innentemperatur mit herunter tropfendem Tauwasser zu rechnen. Die starken Nässe und Feuchteerscheinung haben zu Schimmelbildung und Ausblühung des an der Deckenausnehmung vorhandenen Putzes geführt.

84

b) Zum anderen konnte nach dem Wasseraufstau durch den Sachverständigen von diesem eine Pfützenbildung im Dachterrassenaufbau festgestellt werden. Er führt dies auf Undichtigkeiten in der Abdichtungsebene zurück. Dem schließt sich das Gericht an. Der Sachverständige hat hierzu für das Gericht überzeugend ausgeführt: Auch durch die im Rahmen der Gutachtenerstellung erfolgte außenseitige Abdichtung des begehbaren Oberlichts und das Verschließen der Risse an der Fassade konnten die Feuchteschäden an der Innenseite des Oberlichts nicht abgestellt werden. Mit Hilfe eines Probewasseraufstaus konnten nach mehreren Stunden Wassereintritte beobachtet werden. Gravierende Mängel an Teilbereichen der Abdichtungshochzüge können mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da das Fußholz an der Westfassade nicht bereichsweise, sondern über die gesamte Länge der Fassade extrem geschädigt war. Dies deutet darauf hin, dass nicht lokal an Abdichtungshochzügen Schlagregen eingedrungen ist, sondern das anfallende Wasser auf der Abdichtungsebene über Leckagen in der Abdichtung in den Dachterrassenaufbau geflossen ist und sich dort flächig verteilt hat. Es ist daher mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass Ausführungsfehler zu kleinen Leckagen in der Abdichtungsebene, etwa im Bereich der Schweißnähte, geführt haben und so die Feuchteschäden aufgetreten sind.

85

c) Bei der Garage lag zum Zeitpunkt der Begutachtung des Sachverständigen kein Feuchtigkeitseintritt mehr vor. Eine Messung der Feuchtigkeit der Betondecke hat ein trockenes Bauteil ergeben. Der Bodeneinlauf auf dem Garagendach war zu diesem Zeitpunkt bereits neu eingedichtet. Erkennbar waren aber noch abgetrocknete Feuchteflecken an der Decke der Garage. Aufgrund dieser noch vorhandenen und vom Sachverständigen dokumentierten abgetrockneten Feuchteflecken ist das Gericht davon überzeugt, dass eine ursprüngliche Undichtigkeit vorgelegen hat. Nur die genaue Ursache ist letztlich offen geblieben.

86

d) An den Lichtkuppeln des Hauptdachs sind kleinere Blechstücke aufgenietet. Die zusätzlichen Bleche dienen dem Anschluss der Aufkantung an den Lichtkuppeln. Um einen dichten Anschluss der Niete

sicherzustellen, sollten diese nachträglich eingelötet werden. Der aufgebrachte Dichtstoff stellt keinen dauerhaft dichten Anschluss der Bleche dar.

87

Die Verblechung am Hauptdach wurde überlappend ausgeführt. Bei Druck tritt kapillar gehaltenes Wasser aus. Bei der vorliegenden Konstruktion kann zwar Wasser im Bereich zwischen dem einfachen Querfalz und dem Zusatzfalz kapillar gehalten werden, jedoch kann kein Wasser in die Dachkonstruktion eindringen. Diese Ausführung sollte durch eine wasserdichte Quernaht nach Ziffer 7.3.2 der Klempnerrichtlinie ersetzt werden.

88

Das Eingangsvordach weist keine zusätzliche Abdichtung auf. Der seitliche Anschluss ist nicht schlagregendicht an den Fassadenputz ausgeführt. Ein Eingangsvordach benötigt aber keine zusätzliche Abdichtung. Es handelt sich um eine übliche Querschnittsabdichtung durch betontechnologische Maßnahmen. Dadurch weist das Betonfertigteile eine für den vorgesehenen Zweck des Regenschutzes ausreichende Dichtheit auf. Bei der Herstellung eines Vordachs aus Stahlbeton ist eine geeignete Expositionsklasse zu wählen. Dadurch werden Schäden am Bauteil selbst vermieden. Die seitlichen Anschlüsse an die Fassade sind beispielsweise mit Kappblechen schlagregendicht auszuführen.

89

2. Der Beklagte zu 1) ist zumindest teilweise verantwortlich.

90

a) Für den Bereich der Dachabdichtung liegt bereits ein Planungsfehler vor. Der vor Abnahme des Architektengewerks beweisbelastete Beklagte zu 1) konnte ein insofern mangelfreies Gewerk nicht darlegen und beweisen. Wie detailliert die Planung des Architekten vorgenommen werden muss, hängt vom Einzelfall ab. Sind Details besonders gefahrenträchtig, müssen diese vom Architekten im einzelnen geplant werden und dem Unternehmer verdeutlicht werden. Die Planung des Architekten ist daher fehlerhaft, wenn sie lückenhaft ist und wichtige Details überhaupt nicht geplant sind (Werner/ Pastor, Rn. 1990).

91

Vorliegend hat der Sachverständige die im Verfahren vorgelegten Details bewertet und ausgeführt, dass die Details nicht einschlägig sind, weil statt eines Umkehrdachs ein Warmdach ausgeführt wurde. Der Sachverständige weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Ausführungsfehler und nicht die vorgelegten Details ursächlich für die Mängel waren. Dies mag zutreffen, ändert aber nichts daran, dass bereits die Planung dadurch fehlerhaft wurde, weil sie in relevanten Punkten überhaupt nicht die letztlich tatsächlich in Auftrag gegebene Ausführung (Warmdach) abbildet. Der Zeuge E., der die Planungsarbeiten ausgeführt hat, führt selbst aus, dass ein Warmdach billiger ist, aber auch mit Gefahren bei der Abdichtung verbunden. Eine weitere Besonderheit hat sich beim begehbaren Oberlicht dadurch ergeben, dass die begehbare Fläche aufgrund des Warmdachs sehr nah an der Abdichtungsebene ist. Das Ganze sei sehr besonders in Bezug auf die Abdichtung gewesen. Damit wird deutlich, dass eine Umplanung nach dem Wechsel vom Umkehr zum Warmdach erforderlich war, da die Abdichtung hier besonders gefahrenträchtig war. Von einer solchen erfolgten Umplanung konnte sich das Gericht hingegen nicht überzeugen. Zwar hat der Zeuge E. vorliegend angegeben, dass er eine Umplanung vorgenommen hat. Allerdings übergab der Zeuge im Termin wiederum ein Detail, das die Situation bei einem Umkehrdach zeigt. Im kompletten Verfahren wurde kein Detail vorgelegt, das die Abdichtung bei Vorliegen eines Warmdachs zeigt. Der Beklagte zu 2) wiederum bestreitet den Erhalt eines solchen Details. In Anbetracht dessen, kann sich das Gericht nur aufgrund der allgemeinen Angabe des Zeugen, keine Überzeugung davon bilden, dass hier die erforderliche Planung ausreichend erfolgt ist.

92

Die vom Beklagten zu 1) ins Feld geführte baubegleitende Fortschreibung der Werkplanung und Absprache mit den Handwerkern auf der Baustelle, wenn die Werkplanung bei bestimmten Details nicht ausreichend in die Tiefe geht, ändert nichts daran, dass zumindest die grundlegende Umplanung vorzunehmen gewesen wäre.

93

Soweit der Beklagte zu 1) darauf verweist, dass auf die Risiken eines Warmdachs hingewiesen worden sei, entlastet ihn das nicht. Gerade bei bestehenden Risiken, ist dann eine planerische Umsetzung eben nicht entbehrlich, sondern macht diese umso mehr erforderlich.

94

b) Bei Abdichtungsarbeiten handelt es sich um besonders gefahrträchtige Arbeiten. Kommt es bei derartigen Arbeiten zu Ausführungsmängeln, spricht bereits der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass der Architekt seine Bauüberwachungspflicht verletzt hat. In einem solchen Fall ist es Sache des Architekten, den Beweis des ersten Anscheins dadurch auszuräumen, dass er seinerseits substantiiert darlegt, was er oder sein Erfüllungsgehilfe an Überwachungsmaßnahmen geleistet hat (OLG Brandenburg, 12 U 71/16).

95

Dies ist dem Beklagten zu 1) vorliegend nicht gelungen.

96

Bei typischen Gefahrenquellen, kritischen Bauabschnitten für den Gesamterfolg und nur kurzzeitig kontrollierbaren Gewerken muss im Rahmen der ordnungsgemäßen Bauaufsicht bereits rechtzeitig vor Verwirklichung von Mängeln am Bauwerk das Entstehen von Mängeln verhindert, bzw. rechtzeitig deren Behebung veranlasst werden. Eine in diesem Sinn versäumte Bauaufsicht kann nicht nachgeholt werden (OLG München, 28 U 2751/06).

97

Der Beklagte zu 1) hat vorliegend pauschal behauptet, dass er seiner Pflicht zur stichprobenartigen Kontrolle jederzeit sorgfältig nachgekommen sei. Bei den Abdichtungsarbeiten ist aber bereits eine stichprobenartige Kontrolle nicht ausreichend. Vielmehr handelt es sich um gefahrträchtige Arbeiten, die einer gesteigerten Überwachung bedürfen. Zwar geht das Gericht mit den Feststellungen des Sachverständigen davon aus, dass die Abdichtungshochzüge nicht schadensursächlich sind, sondern vielmehr kleine Leckagen in der Abdichtungsebene vorhanden sind. Auch mag es, wie vom Sachverständigen ausgeführt, eine handwerkliche Selbstverständlichkeit sein, Schweißnähte ordnungsgemäß auszuführen. Allerdings handelt es sich bei Abdichtungsarbeiten um insgesamt gefahrenträchtige Arbeiten, die auch für den Erfolg des Gesamtgewerks mitentscheidend sind, so dass vom Architekten zumindest erwartet werden kann, dass er die Abdichtungsarbeiten, wozu auch die Verschweißung der Bahnen gehört, nach Abschluss dieser Arbeiten und bevor diese zugebaut werden, kontrolliert. Hierzu hat der Beklagte zu 1) nicht näher vorgetragen. Insgesamt hat er nicht konkret vorgetragen, wie die Bauüberwachung im Bereich der Abdichtungsarbeiten erfolgt ist, also wann, wer auf der Baustelle war und die Arbeiten überprüft hat.

98

Bei der Anbindung des Oberlichts zur Dachfläche handelt es sich ebenfalls um eine besonders gefahrträchtige Arbeit, bei der eine intensive Bauüberwachung erforderlich war. Der Sachverständige M. hat vorliegend ausgeführt, dass es sich bei dem begehbaren Oberlicht um ein Fachgebiet mit entsprechendem Hintergrundwissen handelt, das bei einem Auftragnehmer für Kontruktion und Einsatzbereich dieser Art vorauszusetzen ist. Vorliegend handelt es sich bei der Beklagten zu 2) aber gerade nicht um ein Fachunternehmen in diesem Bereich, sondern vielmehr hat diese - nach eigenem Bekunden des Beklagten zu 1) - eine „Marke Eigenbau“ geliefert. Den Beteiligten war nach dem Bekunden des Zeugen E2. auch bewusst, dass dieses Oberlicht ein kritischer Bereich ist und man speziell diesbezüglich auch noch keine Erfahrung in der Zusammenarbeit mit der Beklagten zu 2) hatte. Diesbezüglich hat die Zeugin L. geschildert, dass beim Einbau des Oberlichts niemand von Seiten des Beklagten zu 1) auf der Baustelle zugegen war und auch niemand erreichbar war und der Zeuge L. wiederum hat geschildert, dass der für den Beklagten zu 1) tätige Herr E. vor Abbau des Gerüsts auf seine Aufforderung hin die Arbeiten am Dach angeschaut und als in Ordnung bezeichnet hat. Dem ist der Beklagte zu 1) nicht ausreichend, durch eine konkrete Schilderung der durchgeführten Maßnahmen entgegengetreten. Letztlich wurde auch in diesem Punkt von Seiten des Beklagten zu 1) nicht näher dargelegt, in welcher Form eine Bauüberwachung stattgefunden hat.

99

c) Bei der Abdichtung des Garagendachs liegt ebenfalls ein besonders gefahrenträchtiger Bereich vor, bei dem ein gesteigerter Überwachungsbedarf besteht. Auch hier spricht der Beweis des ersten Anscheins für eine Verletzung der Bauüberwachungspflicht. Auch in diesem Punkt hat der Beklagte zu 1) diesen Beweis

nicht ausräumen können auch in diesem Punkt liegt kein konkreter Vortrag zu den konkreten Maßnahmen der Bauüberwachung vor.

100

d) Bei den unter Ziff. 1 d) ausgeführten Arbeiten handelt es sich - wie der Sachverständige überzeugend ausführt - hingegen um handwerkliche Selbstverständlichkeiten, deren Beherrschung vorausgesetzt werden kann und die der Architekt im Zweifelsfall nicht zu überwachen braucht (Werner/ Pastor, Rn. 2015). Auch sind hierfür keine Detailpläne erforderlich, so dass auch kein Planungsfehler vorliegt.

101

3. Dem Kläger sind folgende Schäden entstanden:

102

Der Kosten für die Sanierung der Dachterrasse hat der Sachverständige S2. mit 40.647,89 € netto beziffert, wobei hier auch die Erneuerung des begehbaren Oberlichts enthalten war. Zu Berücksichtigen war vorliegend, dass die Undichtigkeiten auch zu extremen Schäden an der Holzschwelle am Fußpunkt der Westfassade des Terrassengeschosses geführt haben. Am Fußholz konnte vom Sachverständigen augenscheinlich extreme Braunfäule festgestellt werden. Exemplarisch wurden Holzfeuchten von ca. 24 Masse-% und stellenweise bis zur Sättigungsfeuchte gemessen. Bei mehreren Proben wurden die vorhandenen holzerstörenden Pilze bestimmt. Es wurden Pilze der Gattung der Weißen Porenschwämme festgestellt. Damit ist festzuhalten, dass die betroffene Holzkonstruktion, insbesondere an der Westseite, auszutauschen ist. Unter der Terrassentür zum Badezimmer wurde ein Teil des Balkens herausgetrennt und der Fußbodenaufbau im angrenzenden Badezimmer untersucht. Hier konnte festgestellt werden, dass der angrenzende Fußbodenaufbau neben dem Fußholz Feuchtigkeit aufwies. Bei der Erneuerung des Fußholzes sollte auch im angrenzenden Randbereich des Estrichs vom Badezimmer die Dämmung ausgetauscht werden. Die gleiche Vorgehensweise ist auch beim Estrichrandbereich des angrenzenden Schlafzimmers zu empfehlen. Eine Sanierung der Estrichdämmschicht im Badezimmer ist hingegen nicht gerechtfertigt. Dem überzeugend ausgeführten Umfang der erforderlichen Arbeiten schließt sich das Gericht an. Auf die Seiten 43/48 des Gutachtens vom 29.04.2015 wird Bezug genommen. Hiervon entfallen 9.500,00 € netto auf die Erneuerung des Oberlichts. Einen Abzug wegen des Vorliegens von Sowieso-Kosten sieht das Gericht nicht als angezeigt, nachdem der Kläger ursprünglich einen Anspruch auf ein dichtes Oberlicht hatte und dies durch die Sanierung nun erhalten hat.

103

Hinzu kommen Kosten für die Beseitigung des Folgeschadens wegen des undichten Garagendachs in Form eines zweifachen Anstrichs der Garagendecke einschließlich Grundierung von 450,00 € netto.

104

Zu diesen Posten sind noch Baunebenkosten in Höhe von 20% der Netto-Nachbesserungskosten, wie vom Sachverständigen ausgeführt, zu addieren. Diese sind folglich mit 8.219,58 € zu beziffern.

105

4. Ein Mitverschulden wegen eines Verstoßes gegen die Schadensminderungspflicht durch Unterlassen der umgehenden Sanierung kann der Beklagte zu 1) dem Kläger nicht entgegenhalten. Der Kläger war vorliegend im Rahmen des § 254 Abs. 2 BGB nur verpflichtet solche Maßnahmen zu treffen, die ein ordentlicher und verständiger Mensch zur Schadensminderung ergreifen würde. Dabei ist der entscheidende Abgrenzungsmaßstab der Grundsatz von Treu- und Glauben (Palandt, § 254, Rn. 36). Der Kläger musste vorliegend nicht umgehend eine Sanierung durch Ersatzvornahme durchführen. Durch die Beseitigung der vorhandenen Mängel am Gewerk hätte der Kläger seine Beweisposition erheblich geschwächt. Dieses Risiko musste der Kläger nach Treu- und Glauben nicht eingehen.

106

Soweit der Beklagte zu 1) der Ansicht ist, dass ihm gegenüber die Baunebenkosten in Form der Bauleitkosten nicht als Schaden geltend gemacht werden könnten, da er im Rahmen seines Auftrags die Mängelbeseitigung ohnehin zu begleiten habe, hat er auch hiermit keinen Erfolg. Der Beklagte zu 1) hat dem Kläger zu keinem Zeitpunkt angeboten, selbst die Mängelbeseitigung übernehmen zu wollen und hierfür ein Konzept unterbreitet. Vielmehr ist er weiterhin der Ansicht, dass er gar nicht haftet. In dieser Konstellation kann er sich dann aber nicht darauf berufen, dass der Kläger die Planung und Durchführung der Arbeiten insgesamt geltend macht.

107

5. Zum Zeitpunkt der Klageerhebung und auch der Erweiterung mit Schriftsatz vom 17.08.2015 konnte der Kläger den Schadensersatzanspruch auch zulässigerweise auf Basis der fiktiven Mangelbeseitigungskosten geltend machen. Die spätere Rechtsprechungsänderung ändert nichts an der ursprünglichen Zulässigkeit und Begründetheit des Anspruchs in oben ausgeführtem Umfang.

108

6. Der Kläger hat auch einen Anspruch auf Zinsen gemäß § 291 ZPO ab Rechtshängigkeit. Von den vorliegend zugesprochenen Posten waren mit der ursprünglichen Klage die Kosten der Mangelbeseitigung am Oberlicht und an der Garage geltend gemacht. Die auf diese Posten entfallenden Kosten der Mangelbeseitigung sind damit ab Rechtshängigkeit zu verzinsen. Die Klageerweiterung war auch gegenüber dem Beklagten zu 1) nicht vor dem 11.09.2015 rechtshängig.

109

7. Der Kläger hat auch einen Anspruch auf Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz weiterer Schäden aufgrund der nicht ordnungsgemäßen Abdichtung des Gebäudes. Ein Feststellungsinteresse des Klägers ist zu bejahen. Insbesondere erscheint bei dem vorliegenden Mangel der Abdichtung ein weiterer Schadenseintritt durchaus als möglich. Auch die Problematik an der Fassade (dazu noch nachfolgend) hat sich erst im weiteren Verlauf gezeigt. Allerdings sind im Rahmen des Feststellungsantrags die Folgen auszunehmen, die auf Mängeln beruhen, für die der Beklagte zu 1) nach den vorstehenden Ausführungen schon nicht haftet.

II.

110

Hinsichtlich der ursprünglichen Klageanträge Ziff. II und III, die sich nur gegen den Beklagten zu 1) gerichtet haben, hat der Kläger die Klagerücknahme erklärt. Der Beklagte zu 1) hat hierzu keine Erklärung abgegeben, so dass keine Einwilligung im Sinne des § 269 Abs. 1 ZPO vorliegen. Nachdem der Beklagte zu 1) auf die Folgen eines fehlenden Widerspruchs auch nicht hingewiesen wurde, gilt die Einwilligung auch nicht gemäß § 269 Abs. 2 S. 4 als erteilt.

111

Die behaupteten Mängel haben sich vorliegend aber nicht betätigt, so dass kein Anspruch des Klägers besteht.

112

Zur Höhenlage des Gebäudes stellte der Sachverständige fest, dass die Straßenentwässerung 6 bis 7 cm unterhalb des Niveaus des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss liegt. Die beiden Schachtdeckel auf dem Grundstück des Klägers liegen ca. 20 cm tiefer, als der Fertigfußboden. Die Höhe des Fußbodens liegt damit innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplans. Ein Wassereintritt wäre nur bei Versagen des Kanals und gleichzeitig fehlender Versickerungsfähigkeit des Bodens möglich. Aus technischer Sicht kann daher eine mangelhafte Ausführung der Höhenlage des Gebäudes nicht bestätigt werden. Dem schließt sich das Gericht an.

113

Der Sachverständige hat einen Blower-Door-Test durchgeführt und dabei keine unzulässige Luftdurchlässigkeit der Funktionsfugen bzw. Luftundichtigkeit der Anschlüsse zum Baukörper festgestellt. Entsprechend ergeben sich auch keine Mängelbeseitigungsmaßnahmen und Kosten. Fenster und Fenstertüren dürfen bis zu 2 Vollgeschossen eine Luftdurchlässigkeit der Klasse 2 nicht übersteigen. Die Mindestanforderungen der Klasse 2 erfüllen die Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebetüren.

III.

114

Der Kläger hat einen Anspruch gegen den Beklagten zu 1) auf Feststellung, dass sich der Rechtsstreit im Hinblick auf einen Zahlungsanspruch in Höhe von 17.340,15 € erledigt hat und auf Zinsen aus 8.411,97 € bis 10.09.2015.

115

Der Anspruch auf Ersatz der Kosten des Privatsachverständigen war ursprünglich zulässig und begründet und hat sich durch die Leistung des Beklagten zu 2) aufgrund des Versäumnisurteils erledigt.

116

Die Zuziehung des Privatsachverständigen zur Schadensfeststellung und zur Abklärung der erforderlichen Maßnahmen zur Schadensbeseitigung sind als Mangelfolgeschaden ersatzfähig. Diese war zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung auch erforderlich. Der Sachverständige hat vorliegend die Mängel am Bauwerk umfassend dokumentiert und bewertet, so dass sie erforderlich waren um dem Kläger ein zuverlässiges Bild über Ursachen und Ausmaß der eingetretenen und zu erwartenden Mängel zu verschaffen. Auch ein prozessbegleitendes Privatgutachten ist ersatzfähig, wenn die beauftragende Partei - wie vorliegend - nicht auf Grund eigener Sachkunde in der Lage ist, zu dem gerichtlichen Gutachten Stellung zu nehmen.

117

Ein Anspruch auf Zinsen ist nur aus einem Betrag in Höhe der ursprünglich geltend gemachten Kosten von 8.311,97 € als Prozesszinsen (§ 291 BGB) zuzusprechen, nachdem die Klageerweiterung auch gegenüber dem Beklagten zu 1) nicht vor dem 11.09.2015 rechtshängig wurde.

IV.

118

Der Kläger hat auch einen Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten als ersatzfähiger Schaden. Dem Vortrag des Klägers, dass ein Auftrag zur Findung einer außergerichtlichen Lösung mit dem Beklagten zu 1) bestand und die Kostennote beglichen wurde, ist nicht entgegengetreten worden. Eine erkennbare Zahlungsunwilligkeit auf Seiten des Beklagten zu 1), die ein außergerichtliches Tätigwerden von vorneherein als nicht zweckmäßig erscheinen ließ, ist nicht vorgetragen und auch nicht erkennbar. Der Umfang der Tätigkeit war mit 8,25 Stunden durchaus umfangreich, so dass auch der Ansatz einer 2,0 Gebühr im Rahmen des Schadensersatzanspruchs gedeckt ist.

119

Allerdings sind nicht 3.306,06 €, sondern nur 2.759,13 € ersatzfähig (vgl. Hierzu auch Hinweis vom 16.08.2015, Bl. 393/394 d.A.).

V.

120

Der Kläger hat keinen Anspruch auf Feststellung der Erledigung in Höhe von 660,00 €, Zinsen und Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz von Schäden die über 660,00 € für die Beseitigung der unter Antrag Ziff. VII. aufgeführten Mängel.

121

Der Sachverständige hat vorliegend zwar die behaupteten Mängel im Wesentlichen festgestellt, allerdings handelt es sich bei den zugrundeliegenden Arbeiten um handwerkliche Selbstverständlichkeiten.

122

Im einzelnen hat er festgestellt, dass die Bleche an den Terrassentüren scharfkantig sind. Zwischen Anputzleiste und Fensterrahmen sind am linken Fenster größere Spalten erkennbar. Der Putz am Anschluss zur Verblechung weist kleine Unregelmäßigkeiten auf. Die Fehlstellen wurden zwischenzeitlich mit Dichtstoff verschlossen. An dem Befestigungsrohr der Satellitenschüssel sind Verschmutzungen mit Putz vorhanden. Mehrere Kabel sind mit Isolierband an der Halterung befestigt und aus der Wand herausgeführt. Die Befestigung von Kabeln an der Außenseite des Rohres stellt keine fachgerechte Ausführung dar. Dadurch kann kein ordnungsgemäßer Putzanschluss hergestellt werden. Das Befestigungsrohr ist durch Putzreste verschmutzt. Die Verblechung am Abdichtungshochzug ist scharfkantig. Eine Putzfehlstelle in der Nord-West-Ecke unmittelbar über der Verblechung der Abdichtung ist zwischenzeitlich mit Dichtstoff ausgefüllt. Zwischen der Südfassade und der Brüstung ist ein Riss vorhanden. Unterhalb der Blechabdeckung befindet sich eine kleine Putzfehlstelle. Insgesamt sind im Bereich der Dachterrasse zahlreiche Mängel vorhanden. Die Dachrandverblechung der Garage ist am südlichen Ende an der Ostseite des Garagendaches nicht vorhanden. An der Ortgangblechung wurden keine Ausführungsfehler festgestellt. An den unteren Abschlüssen der Stehfalze wurden keine Ausführungsfehler festgestellt. Am Übergang zwischen Edelstahlkamin und Anschlussverblechung ist ein Dichtstoff vorhanden. Dieser weist Fehlstellen auf. Ein Wetterkragen ist nicht vorhanden.

123

Nachdem es sich bei diesen Arbeiten um handwerkliche Selbstverständlichkeiten handelt, deren Beherrschung vorausgesetzt werden kann und die der Architekt im Zweifelsfall nicht zu überwachen braucht (Werner/ Pastor, Rn. 2015), liegt hier keine Verantwortlichkeit des Beklagten zu 1) vor. Auch sind hierfür keine Detailpläne erforderlich, so dass auch kein Planungsfehler vorliegt. Es handelt sich um reine Ausführungsfehler bei handwerklichen Selbstverständlichkeiten.

VI.

124

Der Kläger hat auch einen Anspruch gegen die Beklagten auf Ersatz der aufgewandten Kosten für die Sanierung der Fassade. Die Kosten wurden vom Kläger bereits aufgewandt, so dass im Rahmen des geltend gemachten Schadensersatzanspruchs der Bruttobetrag verlangt werden kann.

125

1. Die Fassade war zweimal Gegenstand einer Begutachtung durch den Sachverständigen S2.. Zunächst wurden hier lokale Putzschäden festgestellt, im weiteren Verlauf verschlechterte sich der Zustand der Fassade aufgrund der Durchfeuchtung.

126

Putzanschlüsse und Risse an der Fassade wurden bereits im Rahmen des Gutachtens vom 29.04.2015 thematisiert. Hier führte der Sachverständige aus, dass die Fensterlaibungen nicht ausreichend verputzt aus. Armierungsgewebe liegt aber nicht frei. Die Bordprofile zeigen Verschmutzungen durch Putzreste sowie Abrisse vom Putz. Am Übergang zum Blendrahmen sind Fehlstellen vorhanden. Das Fehlen einer Kappliste bei der Verblechung der Pergolaelemente konnte nicht bestätigt werden. Ein Abriss am Anschluss der Pergola an die Fassade konnte nicht festgestellt werden. Vorhanden sind aber Fehlstellen im Oberputz und Anstrich. Der Putz ist im Bereich der Jalousiekästen an mehreren Fenstern horizontal und vertikal abgerissen. Ein Teil der Risse im Bereich der Decke über dem Dachgeschoss wurden bereits nachgebessert. Aufgrund der Baukörper-Geometrie mit dem zurückgesetzten Dachgeschoss ergibt sich eine verstärkte Deckenverformung, die nur durch überdimensionierte Zugstützen etwas gemindert worden wäre. Allerdings werden Zugstützen aus Stahlbeton wegen der geometrischen und materialbedingten Wärmebrückenwirkung im Wohnungsbau meist nicht akzeptiert. Eine scharfkantige Verblechung im Sockelbereich der Fassade ist nicht mehr vorhanden. In mehreren Fensterlaibungen sind blaue Leerrohre sichtbar. Die Kabel sind mit Nagelschellen in der Laibung befestigt. Die Mangelbeseitigungskosten für die Außenfassade schätzte der Sachverständige auf 5.650,00 € netto, wobei 1.450,00 € auf die Überarbeitung der Einzelrisse an den Fassaden entfallen und 4.200,00 € auf den Anstrich der Außenfassade. Hinzuzurechnen sind Kosten für Planung, Koordination und Bauleitung in Höhe von 20%. Zuzüglich Mehrwertsteuer ergibt dies einen Betrag in Höhe von 8.068,20 €.

127

In der Folge hat der Sachverständige ein weiteres Gutachten vom 07.03.2018 erstattet. Diesem liegt ein Ortstermin vom 25.05.2016 zugrunde. Zu den weiteren Rügen an der Fassade führt er aus, dass der Fassadenputz an mehreren Stellen teilweise großflächige Hohllagen aufweist. Der Außenputz hat bereichsweise keine ausreichende Haftung zum Untergrund und dieser bricht stellenweise bereits bei Berührung oder durch geringe Krafteinwirkung schollenförmig ab. An der Westseite des Gebäudes im Übergangsbereich zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss war der Fassadenputz bereichsweise entfernt. Hier wurde kein Armierungsgewebe im Putz eingebettet. An der Süd-West-Ecke des Gebäudes lösen sich an mehreren Stellen die äußeren Ziegelschalen einzelner Mauerziegel ab. Das Ziegelmauerwerk war im Bereich der Fassadenrisse durchnässt. Die entnommenen Proben sind als nass einzustufen, so dass die betreffenden Wandbereiche technisch zu trocknen sind. Um erneute Schäden dauerhaft und sicher zu vermeiden, sind großflächige Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Die feuchten Mauerziegel sind zu trocknen, die beschädigten Mauerziegel zu überarbeiten und die betreffenden Fassaden neu zu verputzen. Für die Beseitigung der Schäden bestätigt der Sachverständige Kosten in Höhe von 54.505,51 €, die mit den Rechnungen K32, K36, K37 und K39 belegt sind.

128

Der Sachverständige führte weiter aus, dass die Sanierungskosten für die Fassade im Gutachten vom 07.03.2018 die Maßnahmen aus dem Gutachten vom 29.04.2015 enthalten. Die Kosten entstehen entsprechend nicht kumulativ. Die Sanierungskosten liegen insgesamt bei 54.505,51 € brutto, wobei die

angegebenen Sanierungskosten von 8.068,20 € auch ohne eine Durchfeuchtung angefallen wären. Durch die Hinterfeuchtung ist es zu Putzhohllagen gekommen.

129

2. Die Schäden durch die Hinterfeuchtung sind Folge der nicht ordnungsgemäßen Abdichtung. Hinsichtlich die diesbezügliche Verantwortlichkeit des Beklagten zu 1) wird auf die Ausführungen zu Ziff. I.2 Bezug genommen.

130

Eine Verantwortlichkeit des Beklagten zu 1) für die ursprünglichen Putzschäden ist hingegen nicht gegeben. Die ursprünglich auszuführenden Handlungen zur Herstellung eines Außenputzes bei einem Einfamilienhaus stellen - wie der Sachverständige überzeugend ausgeführt hat - aus technischer Sicht für eine Fachfirma handwerkliche Selbstverständlichkeiten dar. Eine besondere Überwachungspflicht durch die Bauleitung bestand bei den Putzarbeiten daher nicht.

131

3. Hinsichtlich des Beklagten zu 2) steht die Haftung bereits aufgrund des rechtskräftigen Versäumnisurteils Ziff. I.2. fest, soweit die festgestellten Schäden auf die nicht ordnungsgemäße Abdichtung des Gebäudes über der Oberkante des Untergeschosses zurückzuführen sind. Für die Klärung des Umfangs der Rechtskraft kann im vorliegenden Fall eines Versäumnisurteils hier der zugrunde liegende Lebenssachverhalt durch Rückgriff auf die Klageschrift ermittelt werden (vgl. JA 2019, 52). In der Klageerweiterung, die dem Versäumnisurteil zugrunde liegt, ist aufgeführt, die nicht ordnungsgemäße Abdichtung des Gebäudes, die u.a. als Mangelsymptom das Eindringen von Wasser über das höhengleiche Oberlicht an der Dachterrasse und das Eindringen von Wasser über das gesamte Dach hervorruft. Damit ist die vom Sachverständigen festgestellte nicht ordnungsgemäße Abdichtung des Oberlichts ebenso umfasst wie die nicht ordnungsgemäße Abdichtung des Dachterrassenaufbaus (Ziff. I.1.a, b). Die Schäden an der Fassade, die nicht in den ursprünglichen Putzschäden bestehen, sind damit von der Feststellung der Ersatzpflicht umfasst. Insofern kann sich der Beklagte zu 2) auch nicht auf Verjährung berufen.

132

4. Für die Sanierung der Fassade hat der Kläger Kosten in Höhe von 54.774,18 € aufgewandt. Von diesem Betrag hat der Sachverständige 54.505,51 € bestätigt.

133

Der Sachverständige bestätigt ebenfalls, dass nach der Durchfeuchtung eine komplette Sanierung erforderlich ist und keine punktuellen Maßnahmen mehr ausreichen, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass ein beauftragter Handwerker nicht zu einem solchen punktuellen Vorgehen bereit ist.

134

In Anbetracht dessen geht das Gericht davon aus, dass die Sanierungsmaßnahmen, die zur Behebung der Schäden an der Fassade aufgrund der Durchfeuchtung erforderlich waren, die ursprünglichen Schäden ohne einen Mehraufwand mit beseitigt haben. Mit anderen Worten: Auch ohne die ursprünglichen Mängel an der Fassade wären für die erforderliche Komplettsanierung Kosten in Höhe von 54.505,51 € angefallen.

135

Allerdings ist vorliegend durch die Komplettsanierung, bei der eine vollflächige Gewebespachtelung aufgebracht wurde, auf die ursprünglich verzichtet wurde eine Wertverbesserung gegenüber einem mangelfreien Ursprungszustand eingetreten. Der Sachverständige hat diese mit 7.426,00 € brutto beziffert, gerechnet mit dem angeführten Preisniveau. Insofern handelt es sich um Sowieso-Kosten, die sich der Kläger abziehen lassen muss.

136

Damit liegt der Schaden des Klägers vorliegend bei 47.079,51 €.

137

5. Ein Mitverschulden des Klägers ist vorliegend im Verhältnis zum Beklagten zu 2) bereits aufgrund der entgegenstehenden Rechtskraft des Versäumnisurteils unbeachtlich.

138

Die Rechtskraft eines Feststellungsurteils - auch wenn es durch Versäumnisurteil ergangen ist -, in dem die Schadensersatzpflicht des in Anspruch genommenen Schädigers festgestellt worden ist, führt dazu, dass

Einwendungen, die sich auf Tatsachen stützen, welche schon zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vorgelegen haben, nicht mehr berücksichtigt werden dürfen, soweit sie das Bestehen des festgestellten Anspruchs betreffen (vgl. BGH, NJW-RR 2005, 1517). Dies betrifft vorliegend auch ein Mitverschulden des Geschädigten, das bereits zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vorlag. Auch diesem steht die Rechtskraftwirkung des Feststellungsurteils entgegen (Werner/ Pastor, Rn. 2930).

139

Vorliegend wurde vom Beklagten zu 2) einerseits ein Mitverschulden des Klägers dahingehend vorgetragen, dass dieser sich ein Verschulden des mit der Bauplanung befassten Beklagten zu 1) zurechnen lassen muss. Vorliegend sind auch tatsächlich Planungsfehler gegeben (vgl. Ziff. I.2.a), allerdings lag dieses mögliche Mitverschulden bereits zum Zeitpunkt des Erlasses des Versäumnisurteils vor. Zudem ist zu berücksichtigen, dass ein Auftraggeber sich kein Mitverschulden seines Architekten anrechnen lassen muss, wenn der Auftragnehmer die Leistung trotz offenkundigen Planungsmängeln ausführt, ohne zuvor Bedenken angemeldet zu haben (Werner/ Pastor, Rn. 2945a). Nachdem der Planungsmangel im Fehlen einer Planung nach Wechsel auf ein Warmdach besteht, war dieser auch für den Beklagten zu 2) ersichtlich.

140

Andererseits wurde die nicht umgehende Abdichtung durch den Kläger gerügt. Eine solche hätte die nun entstandenen Schäden verhindert. Der Sachverständige hat hierzu festgestellt, dass der Schaden sich hier dadurch vergrößert, dass die Abdichtung nicht saniert wurde. Insofern wird hier die Schadensminderungspflicht angesprochen. Diese ist als Mitverschuldenseinwand im Verhältnis zum Beklagten zu 2) allerdings wiederum aufgrund der Rechtskraftwirkung des Versäumnisurteils ausgeschlossen. Dieser Mitverschuldenseinwand bestand auch schon zum Zeitpunkt des Versäumnisurteils. Das Versäumnisurteil stammt vom 27.01.2016. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits mehrere Jahre vergangen. Der Beklagte zu 2) rügt aber die nicht umgehende Sanierung schon 2012. Selbst wenn man diesen Einwand hier aber prüfen würde, läge kein Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht vor. Vorliegend wird zum einen auf die Ausführungen unter Ziff. I.4 Bezug genommen. Zum anderen ist hier auch noch anzuführen, dass das mögliche Schädigungspotential durch eine nicht sofortige Sanierung für den Kläger nicht absehbar war. Auch der Sachverständige hat vorliegend angegeben, dass er das Ausmaß auch nicht so eingeschätzt hätte, sondern ihm dies erst nach einer Probebohrung klar geworden ist. Wenn aber schon ein Sachverständiger als ausgewiesener Fachmann auf diesem Gebiet, nicht mit solchen Schäden rechnet, kann dies auch von einem Bauherrn nicht erwartet werden. Soweit angeführt wird, dass der Kläger auch die zurückbehaltenen Gelder aus dem Gewerk Putzarbeiten für die Mangelbeseitigung der Abdichtungsschäden hätte verwenden müssen, folgt das Gericht der Argumentation in diesem Punkt nicht. Diese Gelder wären nach Beseitigung der Mängel am Gewerk Putz auszahlbar gewesen, so dass sich die Situation nicht anders darstellt, als bei der Aufwendung von Eigenmitteln. Wie die Zeugin L. aber überzeugend ausgeführt hat, wäre hierfür eine Kreditaufnahme erforderlich gewesen. Die Zeugin hat dies glaubhaft angegeben, indem sie insbesondere sachlich und schlüssig die Finanzierung des Hauses und deren Umfang dargelegt hat.

141

6. Auch im Verhältnis zum Beklagten zu 1) muss sich der Kläger kein Mitverschulden entgegenhalten lassen. Auf die vorstehenden Ausführungen wird Bezug genommen.

142

7. Der Kläger ist vorliegend auch nicht verpflichtet gegenüber dem Beklagten zu 2) die Kosten der Sanierung der Dachterrasse abzurechnen, die durch die Mängel an der Abdichtung entstanden sind.

143

Mit Ziff. I.1 des Versäumnisurteils wurde dem Kläger ein Anspruch auf Schadensersatz auf Grundlage fiktiver Mängelbeseitigungskosten zugesprochen. Ein Anspruch auf Abrechnung nach tatsächlicher Sanierung besteht in dieser Konstellation nicht. Dem steht auch nicht die spätere Rechtsprechungsänderung durch den BGH entgegen, die eine Geltendmachung von Schadensersatz auf dieser Basis nicht mehr zulässt. Hier steht die Rechtskraft des Versäumnisurteils entgegen.

144

Mit der Zahlung dieses Betrags hat der Beklagte zu 2) den Anspruch auf Schadensersatz in Form der fiktiven Mangelbeseitigung erfüllt. Auch hier ist der Umfang der Rechtskraftwirkung wieder anhand des

Lebenssachverhalts zu bestimmen, der anhand des Tenors in Zusammenschau mit der Klageerweiterung zu ermitteln ist (vgl. Ziff. VI.5). Die Kosten der fiktiven Mangelbeseitigung beziehen sich hier auf die Beseitigung der Mängel durch die nicht ordnungsgemäße Abdichtung des Gebäudes, die sich in Form der auf Bl. 370/371 d.A. aufgetretenen Mangelsymptome gezeigt haben. Damit sind nicht auch die Kosten der Beseitigung von weiteren Schäden, die noch nicht aufgetreten waren und damit als Mangelsymptome noch nicht geschildert waren, umfasst. Dementsprechend sind die Kosten der Beseitigung der Schäden an der Fassade hiervon nicht umfasst. In der Zusammenschau mit Ziff. I.1 des Versäumnisurteils ist dann auch die Rechtskraftwirkung von Ziff. I.2 des Versäumnisurteils zu bestimmen. Kosten für weitere Schäden, die noch nicht von den fiktiven Mangelbeseitigungskosten umfasst sind, werden von der Feststellung abgedeckt. Eine Abrechnung kann der Beklagte zu 2) nicht verlangen.

145

9. Der Beklagte zu 2) kann gegenüber dem Kläger auch nicht mit dem Gewährleistungseinbehalt aufrechnen. Dieser ist noch nicht zur Auszahlung fällig. Das Gewerk des Beklagten zu 2) wurde wegen der bestehenden Mängel nicht abgenommen. Die Sanierung ist erst nach dem Versäumnisurteil im Jahr 2016 erfolgt, so dass die Verjährungsfrist noch läuft.

146

10. Der Kläger kann vom Beklagten zu 2) die begehrten 46.437,31 € verlangen. Vom Beklagten zu 1) hingegen nur 47.079,51 €, nicht die begehrten 54.774,18 €. Hierzu wird auf die oben stehenden Ausführungen Bezug genommen. Nachdem die Sanierungskosten auch ohne die ursprünglichen Schäden in dieser Höhe angefallen werden, kommt es letztlich nicht darauf an, dass eine Verantwortlichkeit des Beklagten zu 1) für die ursprünglichen Putzmängel nicht besteht. Allerdings ist ein Abzug für Sowieso-Kosten vorzunehmen.

147

11. Ein Anspruch auf Feststellung der Erledigung des Rechtsstreits in Bezug auf den ursprünglichen Antrag Ziff. VIII.2 besteht hingegen nicht. Hier waren eben die ursprünglichen Mängel des Putzes gegenständlich, für die gerade keine Verantwortlichkeit des Beklagten zu 1) besteht.

148

12. Zinsen gemäß § 291 BGB sind ab Zustellung der jeweiligen Klageerweiterung zuzusprechen.

VII.

149

Der Kläger hat vorliegend keinen Anspruch wegen einer unzureichenden Isolierung der östlichen Kelleraußenwand.

150

1. Unstreitig ist an der Ostseite des Kaltkellers keine KMB-Beschichtung aufgebracht. An den übrigen Wänden (Nord-, West- und Südseite) war diese ursprünglich ebenfalls nicht aufgebracht, wurde aber zwischenzeitlich von der M. B. GmbH angebracht.

151

Im Leistungsverzeichnis Ziff. 1.4.10 (K7) ist ein Bitumenanstrich an Außenwandflächen 2-lagig aufgeführt. Dieser Posten ist auch in der Schlussrechnung (K40) mit 1.574,88 € enthalten.

152

Aus dem E-Mail-Verkehr (B16) aus dem Jahr 2012 ergibt sich allerdings, dass der Kläger beim Beklagten zu 1) nachfragt, warum diese überhaupt in der Rechnung sei, wo man diese aus Kostengründen doch weglassen wollte. Weiter wirft er die Frage auf, warum an der unterkellerten Garage dann nicht auch eine Bitumenschicht aufgebracht wurde. Der Zeuge E. hat hierauf geantwortet, dass der Kläger sich im Vergabegespräch für diese Variante entschieden hätte, eine Schwarzabdichtung im Kaltkeller aus WU-Beton nicht aufgebracht wurde, weil dies keinen Vorteil bringt, sondern nur Kosten verursacht.

153

Im Hinblick auf diese E-Mail-Korrespondenz geht das Gericht davon aus, dass tatsächlich kein 2-lagiger Bitumenanstrich an der Ostseite des Kaltkellers vereinbart war.

154

Soweit der Kläger hierzu ausführt, dass er von den Begrifflichkeiten verwirrt war und diese E-Mail von ihm fehlerhaft formuliert wurde, ist dies für das Gericht nicht nachvollziehbar. Vielmehr wird ganz konkret zu einzelnen Punkten nachgefragt und auch nach unterschiedlichen Gebäudeteilen differenziert. In Anbetracht dessen, dass ursprünglich tatsächlich an keiner Wand eine Beschichtung angebracht wurde, ist auch nicht nachvollziehbar, warum der Zeuge E. zu diesem Zeitpunkt die Vereinbarung dahingehend schildern sollte, dass an den Wänden des Kellers mit Wohnräumen eine Beschichtung angebracht werden sollte, während im Kalkeller keine Beschichtung erforderlich ist, wenn dies nicht seinem Wissenstand von der Vereinbarung entsprochen hätte.

155

2. Das Fehlen der Bitumenabdichtung stellt auch nicht deshalb einen Mangel dar, weil diese erforderlich ist, um den Keller gegen Feuchtigkeit zu isolieren. Das erholte Sachverständigengutachten kommt vielmehr zu dem Schluss, dass eine außenseitige Abdichtung der Kelleraußenwand durch eine kunststoffmodifizierte Bitumenabdichtung nicht erforderlich ist, um den Keller gegen Feuchtigkeit zu isolieren. Es liege ein ausreichender Schutz gegen Feuchtigkeit vor. Der Sachverständige hat hierzu ausgeführt: Die Abdichtung eines Kellers gegen Wasser kann nach den Ausführungen des Sachverständigen durch eine außenliegende Abdichtung oder durch die Ausführung einer wasserundurchlässigen Betonkonstruktion erfolgen. Der Sachverständige ist von einer Beanspruchungsklasse 1 ausgegangen. Der Begutachtung lagen die Unterlagen der Bauunternehmung M. zugrunde. Der nach den Unterlagen verwendete Beton weist die Eigenschaft WU, also ein Beton mit nur geringer Wasserdurchlässigkeit aus. Nachdem die Bodenplatte eine ebene Untersicht aufweist, waren die Zwangsbeanspruchungen so klein, dass ein Entstehen von Zwangsrissen nicht zu erwarten ist. Gegen die Wahl der Bewehrung in der vorliegenden Größenordnung ist damit auch im Hinblick auf eine „weiße Wanne“ nichts einzuwenden. Die Kelleraußenwände haben eine Wandstärke von 24 cm. Auch hier ist der gleiche Beton verwendet worden, wie für die Bodenplatte. Ein Bewehrungsplan liegt nicht vor. In der statischen Berechnung wurde als Bewehrung ein Betrag von 2,57 qcm/m angegeben. Im vorliegenden Fall wurde nach Angabe ein Fugenblech Typ „Mastertec Dichtblech VB 160 mm“ eingebaut. Dieses ist zwischen der Bodenplatte und den Außenwänden eingebaut worden. Diese Fugenausbildung ist bei ordnungsgemäßem Einbau für eine wasserundurchlässige Fuge geeignet. Eine außenseitige Abdichtung der Kelleraußenwände durch eine kunststoffmodifizierte Bitumenabdichtung ist nicht erforderlich, um den Keller gegen Feuchtigkeit zu isolieren, nachdem die Kelleraußenwände und die Bodenplatte als weiße Wanne ausgebildet worden sind. Es liegt ein ausreichender Schutz gegen Feuchtigkeit vor. Nachdem vorliegend keine Risse aufgetreten sind, ist eine Bewehrung zur Beschränkung der Rissbreiten ohne Belang. Eine entsprechende Planung ist nicht dokumentiert. Das Ergebnis entspricht aber einer weißen Wanne.

156

3. Im Hinblick auf den Inhalt der E-Mail, insbesondere der eigenen Differenzierung des Klägers in Bezug auf die Abrechnung der Arbeiten hinsichtlich der unterkellerten Garage und dem übrigen Keller, geht das Gericht davon aus, dass nur die tatsächlich erbrachte Leistung abgerechnet wurde. Er spricht ja selbst von geringem Mehraufwand für eine Bitumenschicht an der unterkellerten Garage.

VIII.

157

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92, 100 ZPO unter Anwendung der Baumbach'schen Formel. Über die Kosten der Nebenintervention war gemäß § 101 ZPO zu entscheiden. Nachdem der Beitritt der Streithelfer nicht auf einen bestimmten Teil beschränkt war, sind dem Kläger die Kosten insoweit aufzuerlegen, als er die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat.

158

Die Vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

159

Die Kostenentscheidung folgt aus § 3 ZPO, wobei auf die Anträge Ziff. I 55.635,22 €, auf die ursprüngliche Ziff. II 11.000,00 € und Ziff. III 1.100,00 €, auf Ziff. IV 17.340,15 €, auf Ziff. VII 1.043,80 €, Ziff. VIII 54.774,18 € und Ziff. IX 16.500,00 € entfallen. Ziff. V ist nicht streitwerterhöhend.