LG München II, Endurteil v. 27.03.2020 – 5 O 1915/11 Bau

Titel:

Schadensersatz, Mangel, Technik, Ersatzvornahme, Rechtsanwaltskosten, Gutachten, Sachmangel, Mietminderung, Minderwert, Streitwert, Vereinbarung, Wohnung, Auftragnehmer, Zinsen, Regeln der Technik, Art und Weise, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten

Schlagworte:

Schadensersatz, Mangel, Technik, Ersatzvornahme, Rechtsanwaltskosten, Gutachten, Sachmangel, Mietminderung, Minderwert, Streitwert, Vereinbarung, Wohnung, Auftragnehmer, Zinsen, Regeln der Technik, Art und Weise, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Beschluss vom 17.09.2020 – 28 U 2372/20 Bau

Fundstelle:

BeckRS 2020, 58783

Tenor

Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von 65.000,00 € als Kostenvorschuss sowie einen merkantilen Minderwert in Höhe von 200,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 55.601,12 € und aus 200,00 € seit 09.07.2011 und aus 9.398,88 € seit 29.05.2018 zu bezahlen.

Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger einen weiteren Betrag von 178,50 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 09.07.2011 zu bezahlen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte zu 1) verpflichtet ist, dem Kläger sämtliche Kosten zu erstatten, welche zur fachgerechten Beseitigung der der Ziff. 1. zugrundeliegenden Mängel (1.1.1. bis 1.1.5., 1.1.8. bis 1.1.15., 1.1.17., 1.1.19 bis 1.1.23. der Urteilsgründe) an dem Anwesen Argelsrieder Weg 20 in Gilching b. München notwendig sind, soweit sie den Nettobetrag von 65.000,00 € übersteigen.

Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger weitere 1.556,34 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 09.07.2011 zu bezahlen.

Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.451,80 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 09.07.2011 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage hinsichtlich der Beklagten zu 1) abgewiesen.

Die Klage hinsichtlich der Beklagten zu 2) wird abgewiesen.

Von den Gerichtskosten trägt der Kläger 70%, die Beklagte zu 1) 30%.

Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2) trägt der Kläger. Der Kläger trägt 40% der außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1), die Beklagte zu 1) trägt 60% der außergerichtlichen Kosten des Klägers. Im Übrigen tragen die Parteien ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

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

Beschluss

Der Streitwert wird auf 116.908,14 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um Mängelansprüche aus Arbeiten an dem Dach des Anwesens des Klägers A2. Weg in G.

2
Auf der Grundlage des Angebots der Beklagten zu 1) vom 20.11.2002 beauftragte der Kläger diese mit der Errichtung eines Dachstuhls für ein 4-Familienhaus mit Garage. Auf die Schlussrechnung der Beklagten zu 1) vom 23.05.2003, die nach Abzug von Abschlagszahlungen in Höhe von 45.472,00 € auf einen Restbetrag von 16.213,99 € brutto lautete, bezahlte der Kläger 10.827,85 €. Infolge verschiedener Mängelrügen des Klägers, die nicht zuletzt Gegenstand des selbständigen Beweisverfahrens bei dem Landgericht München II, Az. 1 OH 2638/05, waren, schlossen der Kläger und die Beklagte zu 1) nacheinander folgende Vereinbarungen:

3
Die Vergleichsvereinbarung vom 22.01.2006/23.01.2006 (Anlage K 8) hatte folgenden Inhalt:

Obwohl der Auftragnehmer sein Recht zur Durchführung der Mängelbeseitigung aufgrund des vorliegenden Verzuges verwirkt hat, gibt der Auftraggeber dem Auftragnehmer nochmals Gelegenheit durch Eigenleistungen die gerügten Beanstandungen zu beseitigen.

1. Die Auftragnehmerin erklärt sich einverstanden, alle Beanstandungen aus dem Beweissicherungsverfahren vor dem Landgericht München II unter dem Aktenzeichen 1 OH 2638/05 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sach- und fachgerecht zu beseitigen.

2. Die Arbeiten werden bis spätestens Ende Mai 2006 - soweit die Witterung es zulässt - ordnungsgemäß abgeschlossen, spätestens aber zum Ende Juni 2006.

3. Sollte Streit über die Art und Weise der Durchführung der Mängelbeseitigung entstehen, werden die Parteien sich auf einen für das jeweilige Gewerk spezialisierten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einigen, welcher dann die Art und Weise der Nachbesserung verbindlich für beide Parteien festzulegen hat und zwar unter Beachtung der jeweiligen Herstellervorgaben und anerkannten Regeln der Technik, . Soweit sich die Parteien auf einen Sachverständigen nicht einigen können, wird der Sachverständige durch den Präsidenten der Industrie- und Handwerkskammer München verbindlich für beide Parteien bestimmt. Die Kosten des Gutachters sind zunächst hälftig zu verauslagen. Die Kosten trägt schließlich und endlich die unterlegene Partei. Soweit hierüber keine Einigung erzielt wird legt der jeweilige Gutachter die Kostentragungspflicht ggf, auch prozentual verbindlich fest,

4. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber den Mietschaden wegen des aus der Dachgeschosswohnung vorzeitig ausgezogenen Mieters zu bezahlen und zwar in Höhe von € 900,00 pro Monat, beginnend ab dem 01.10.2005. Die Nebenkosten in Höhe von €100,00 pro Monat werden durch den Auftraggeber selbst getragen, . Der Auftraggeber bemüht sich intensiv um die Weitervermietung und hat bereits Interessenten, so dass voraussichtlich die Wohnung in Kürze neu vermietet werden kann. Dem Auftragnehmer wird das Recht eingeräumt, dem Auftraggeber einen angemessenen neuen Mieter zu stellen, der sich in die Hausgemeinschaft einfügen muß.

Der Auftragnehmer bezahlt die monatliche Miete in Höhe von € 900,00 maximal bis 1 Monat (Stichtag ist jeweils der 1. bzw. 15. eines Kalendermonats) nachdem durch ein neuerliches Gutachten (siehe Ziff. 3,) bestätigt wird, dass die in Ziff. 1 genannten Beanstandungen sach- und fachgerecht behoben sind. Die Zahlungen sind für das Jahr 2005 bis zum 31.12.2005 (Zahlungseingang beim Auftraggeber) zu begleichen. Soweit der Auftraggeber die Wohnung früher vermieten kann, so entfällt die Zahlung ab diesem Zeitpunkt.

Die Zahlungen sind zu leisten auf das Konto des AG bei der HypoVereinsbank, Kto. 652 800 122, BLZ 700 202 70.

Sollten dem Auftraggeber während der Durchführung der Nachbesserungsarbeiten erneut Schäden (z.B. durch Mietminderung) entstehen, so hat der Auftragnehmer auch diese Kosten dem Auftraggeber zu erstatten. Der Auftragnehmer ist also angehalten, die Nachbesserungsarbeiten möglichst schonend für die jeweiligen Bewohner des Gebäudes auszuführen.

5. Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber spätestens 3 Wochen nach wirksamem Abschluss dieses Vergleiches eine Sicherheit durch unbefristetes unwiderrufliche Bankbürgschaft, die den Voraussetzungen

des § 17 VOB/B genügt, in Höhe eines Betrages von € 30.000,00. Diese Bürgschaft dient als Sicherheit für die ordnungsgemäße Durchführung der in Ziffer 1. genannten Nachbesserungsmaßnahmen.

Die Bürgschaft ist zurückzugeben, sobald die Arbeiten ordnungsgemäß abgeschlossen und abgenommen sind.

Soweit die Sicherheit nicht fristgerecht gestellt wird kann der Auftraggeber von dieser Vergleichsvereinbarung durch einseitige Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer Abstand nehmen.

6. Der Auftragnehmer hat die außergerichtlichen und gerichtlichen Kosten des Beweissicherungsverfahrens vor dem Landgericht München II einschließlich der Kosten für diesen Vergleichsabschluss zu tragen, wobei der Auftragnehmer die Kosten für die von Seiten des Auftraggebers eingeschaltete Anwaltskanzlei in Höhe der von dem RVG abweichenden Gebührenvereinbarung (€ 210,00/Stunde zuzüglich ges. Mehrwertsteuer) für die im Zusammenhang mit diesem Mandat angefallenen Kosten zu tragen hat, mindestens aber die Gebühren nach dem RVG (Rechtsanwaltsvergütungsgesetz).

7. Beide Parteien beabsichtigen das Beweissicherungsverfahren vor dem Landgericht München II dadurch zu beenden, dass dem Gerichtsgutachter aufgegeben wird, über die bisherigen Feststellungen nur noch in Form eines kostengünstigen Kurzgutachtens Stellung zu nehmen.

4

Ergänzend dazu schlossen die Parteien unter dem 28.06.2007/06.07.2007 folgende Vereinbarung (Anlage K 9):

Nach Abschluss der Vergleichsvereinbarung vom 22./23.01.2006 wurden von Seiten der Auftragnehmerin verschiedene Mängelbeseitigungsarbeiten durchgeführt. Im Hinblick auf die durchgeführten Mängelbeseitigungsarbeiten sowie die erforderlichen weiteren Arbeiten zur Erzielung eines insgesamt mängelfreien Werkes der Auftragnehmerin bestehen zwischen den Parteien Differenzen, die wie folgt vergleichsweise gelöst werden sollen:

1. Die Auftragnehmerin erklärt sich damit einverstanden, dass sämtliche in ihrem Gewerk vorhandenen Mängel unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht mehr von ihr beseitigt werden, sondern durch den Auftraggeber im Wege der Ersatzvornahme auf der Basis des § 637 BGB (Selbstvornahme) an einen anderen Unternehmer vergeben werden.

Vor Beauftragung der Ersatzvornahmen holt der Auftraggeber jeweils mindestens 2 Angebote ein. Diese werden der Auftragnehmerin vor der Vergabe zur Verfügung gestellt.

2. Zur Vermeidung von Streit über die Art und Weise, den Umfang und die Vergütung der Ersatzvornahmearbeiten werden die Parteien möglichst einen für die auszuführenden Gewerke spezialisierten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einschalten, der verbindliche Festlegungen für beide Parteien trifft.

Hierbei hat der Sachverständige die jeweiligen allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die jeweiligen Herstellervorgaben zu berücksichtigen.

Soweit sich die Parteien auf einen Sachverständigen nicht einigen können, wird der Sachverständige durch den Präsidenten der Industrie- und Handelskammer München verbindlich für beide Parteien bestimmt.

Die Kosten des Sachverständigen sind zunächst hälftig von beiden Parteien zu verauslagen. Die Kosten trägt schließlich und endlich die unterlegene Partei, ggf. Quotenmäßig. Soweit hierüber keine Einigung erzielt wird, legt der jeweilige Sachverständige unter Berücksichtigung des Obsiegens/Unterliegens die Kostentragungspflicht gegebenenfalls auch prozentual verbindlich für beide Parteien fest.

Beide Parteien haben sich darauf geeinigt, dass als Sachverständiger (…)

Herr Dipl.-Ing. Architekt P. K, W.-Str. 5, 8... G3., Tel. (…) eingeschaltet werden soll.

3. Die gemäß Ziffer 5 aus der Vergleichsvereinbarung vom 22./23.01.2006 überreichte Bankbürgschaft bleibt unter den dortigen Voraussetzungen bestehen.

4. Auch die Ziffer 6 des ehemaligen Vergleichsabschlusses vom 22./23.01.2006 soll mit der Maßgabe Bestand haben, dass auch die Kosten dieses Vergleichsabschlusses sowie die weitere Betreuung - soweit

überhaupt noch notwendig - durch Herrn Rechtsanwalt Baumer von der Antragsgegnerin übernommen werden.

5. Die Ziffer 7 des alten Vergleichsabschlusses vom 22./23.01.2006 wird dahingehend abgeändert, dass das Beweissicherungsverfahren vor dem Landgericht München II mit dem Az. 1 OH 2638/05 möglichst kostengünstig und alsbald beendet werden soll, das heißt, dass der Gerichtssachverständige Hallinger nach Möglichkeit gar kein Gutachten mehr zu erstellen braucht, damit hierfür auch keine weiteren unnötigen Kosten anfallen.

5
Infolge dieser Vereinbarung erstattete der Sachverständige Dipl.-Ing. P. K. unter dem 13.11.2008 ein Gutachten (Anlage K 25), in dem er zahlreiche Mängel feststellte und Beseitigungsvorschläge unterbreitete.

6
Nach Vorlage des Schiedsgutachtens schlossen die Parteien folgende weitere Vereinbarung vom 17.10.2009/11.11.2009 (Anlage K 12):

Nach vorausgegangenen Gesprächen mit Schriftwechseln sowie Schiedsgutachten wird folgendes vereinbart:

- Herr M. bezahlt an Herrn D. eine Aufwandsentschädigung für die Jahre /seit. 2004 von 7000,-€

- Herr M. bezahlt eine Minderung von 4000,-€ für die durchgehenden Sparren im Treppenhaus (Ausführung/Planungsfehler) die alleine die Wohnung 3 betreffen.

Nach erfolgter Zahlung dieser Summe von 11.000,-€ an die Hypo Vereinsbank BLZ 700 202 70 Konto 652800122 bis spätestens 15.11.09 erfolgt die Zusage der letztmaligen (!) Gelegenheit der Nachbesserung/Sanierung durch Fa. M entgegen den Vergleichsvereinbarungen vom 28.06/06.07.2007 wegen Kostengründen und unter der Berücksichtigung der (!) nicht bzw. Vollständigen Schiedsgutachtens des Herrn K. sowie dessen offene Punkte.

Sollte die Zahlung nicht Termingerecht erfolgen erübrigt sich diese Vereinbarung insgesamt.

- · Nacharbeitsvereinbarung /Sanierungsarbeiten

Diese Arbeiten werden durch eine Bauleitung beaufsichtigt, diese Bauleitung wird noch von Herrn D. benannt, diese Kosten/ Nebenkosten sind/ werden von Herrn M. übernommen.

Eventuelle erforderliche Genehmigungen für die Nacharbeit/Sanierung sind von der Fa. M einzuholen und soweit erforderlich ein Baustellen-WC zu stellen.

Das Haus mit Garage ist mit einem (!) Gerüst nach Unfallvorschriften zu versehen, dieses Gerüst ist auch tauglich für die Malerarbeiten/ Fassadenanstrich am Haus vorzuhalten! Das Dach mit Gauben inkl. kompl. Dachsteine, First, Dachlattungen, Gaubenverkleidungen, Kaminverkleidung, Dachrinnen usw. zu entfernen mit allen Nebenarbeiten und soweit nötig Konterlattungen und Aufdachdämmungen zu entfernen.

Die Unterdeckbahn ist auf Beschädigungen zu prüfen und soweit nötig nachzuarbeiten. Alle Anschlüsse sind nach den Vorschriften /allgemein anerkannte Regel der Technik neu anzuschließen, insbesondere in Bereich Traufe, Ortgang, Gauben, Wohnungstrennwände, Treppenhaus sind diese kompl. luftdicht an das Mauerwerk anzuschließen mit allen Nebenarbeiten, auch am Kaminbereich ist entsprechend nachzuarbeiten und die Sparren /Pfetten sind am Mauerwerkdurchgang mit geeigneten Mittel dauerhaft abzudichten, auch gegen Ungeziefer/Insekten, wenn nicht möglich sind die Pfetten am Haus aufgesetzt auszuführen, wie Herr K. dies bereits im Gaubenbereich diese Ausführung bereits vorgeschlagen hat.

Im Treppenhaus sind die Pfettenholräume (!) zur Wohnungsmauer soweit wie möglich mit geeigneten Materialien abzudämmen.

Die komplette Dachfläche mit Gauben ist zu überprüfen bzw. nach Prüfung die beschädigten Teile ebenfalls zu erneuern. der Überstand/Dachdämmung am Mauerwerk und Gaubenabschluß ist mit min. 140mm auszuführen. Der First ist nachzuarbeiten und Spitz auszuführen, auch Gaubenfirst und alle offenliegenden Schäumungen sind zusätzlich abzudecken.

Auf die Dachdämmung (weil nicht haltbare bzw. flickhafte Verklebungen an den Dämmungen sind, ist über das ganze Dach, auch Gauben, eine diffusionsoffene Unterdeckbahn (empfohlen Bauder TOP DIFUTEX NSK) anzubringen mit allen Anschlüssen.

Die Konterlattung ist mit den geprüften und zugelassenen Schrauben von Fa. Bauder entsprechend der Statik nachzuarbeiten soweit erforderlich, ebenfalls die Dachlattungen mit entsprechender Unterstützung. Die notwendigen Zubehörartikel wie Durchschraubungen, Nägel sind alle Korrosionsgeschützt auszuführen.

Alle Durchführungen/Anschlüsse sowie Lüfter sind mit entsprechenden Anschlüssen (Set) einzubauen Sicherheitshaken sind mit Einhängelasche farblich passend gestrichen, 2 an Dachleiter und jeweils an den oberen Dachfenstern (4 Stück) und an der SAT Anlage 1 anzubringen.

Das Kaminkehrertrittbrett ist richtig anzubringen und die erforderlichen Unterstützungen die bei den Dachlattungen im Gaubenbereich, Ortgang, Kehlbereich fehlten sind neu herzustellen.

Die 2 Kamineinfassungen in Kupfer alles in 0,7 mm mit Dachprofilierung angepassten Brustblech/ Seitenanschluß/ vertieften Wasserlauf/ einem ca. 40 cm unter die Dachhaut greifenden Sattelblech mit Eckstreifen, kurz gesagt nach allen Regeln hergestellten Abdichtung, da hier bereits mehrmals Wasser eingetreten ist. Die Kaminverkleidungen sind entsprechend wieder anzubringen eventl. zu erneuern.

Alle Anschlüsse, auch Gauben müssen luftdicht und Wasserdicht dauerhaft erfolgen Alle Dachfenster sind gewissenhaft an den Anschlüssen wegen Wassereintritt, auch an den Bereich Lüftungsklappen entspechend (!) zu bearbeiten.

Tropfbleche mit 2 Abkantungen sind an allen Bereichen Traufe, auch an der Garage anzubringen, die Einlaufbleche sind mit Wasserfalz herzustellen ebenfalls die Kehlbleche und natürlich sind die Lochbleche alles aus Kupfer gegen Vogeleinflug in entsprechender Höhe wieder anzubringen.

Auch ist ein Kupferblech (Dachrandverblechung) nach den einschlägigen Regeln an den Ortgängen mit Überdeckung der Ortgangbretter (Stirnbretter) anzubringen, auch an den 2 Gauben, sowie ist an allen Pfetten ein Vogelschutz anzubringen (8 Stück). Die Bereiche dieser Anbringungen sind davor mit Holzschutz/ Insektenschutz einzulassen.

Garage sind an alle Ortgängen die Bleche zu ergänzen (davor mit Holzschutz einlassen) und ebenfalls ein Tropfblech an den Traufbereichen anzubringen, weiter ist an den Einfahrtseite wegen Wasserspuren/Wassereintritt nachzuarbeiten.

Die anfallenden Entsorgungen durch diese Sanierung sind ebenfalls durch die Fa. M nach den Vorschriften sicherzustellen.

Die Eindeckung kann nach allen erforderlichen Arbeiten wieder erfolgen, alle beschädigten Materialien sind zu ersetzen und nicht wiederzuverwerten.

Der beschriebene Gesamtumfang hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da nach einschlägigen Vorschriften/ auch Herstelleranweisungen und dergleichen können die Arbeiten abweichen oder zusätzliche Arbeiten bei Erkennung neuer Mängel erforderlich werden.

Alle Arbeiten haben zugig (!) zu erfolgen bis spätestens Ende März 2010 und sind alle unter erheblicher Sorgfalt auszuführen, eine Gewährleistung wird nach der Sanierung auf weitere 5 Jahre durch die Fa. M übernommen und die Bankbürgschaft der Raiffeisenbank Gilching eG über 30.000,-€ bleibt in diesen Zeitraum (weitere 5 Jahre) bei Herrn D.. Diese komplette Sanierung hat kostenfrei für Herrn D. zu erfolgen und die soweit offenstehenden Rechnungen zum Abschluß der Sache sind von Herrn M. zu begleichen.

Sollte der Termin/ Sanierung bis Ende März 2010 nicht eingehalten werden und auch dies Arbeiten nicht zügig erfolgen bleibt das Recht der Ersatzvornahme durch eine Fremdfirma, wie in den Vergleichsvereinbarungen vereinbart bestehen, hierzu wird auf die zusätzlichen Kosten Rechtsanwalt /sowie Kostendiskrepanz im Schiedsgutachten usw. aufmerksam gemacht.

Weiter hat sich Herr M. bereit erklärt die Punkte nach Schiedsgutachten wie folgt nachzuarbeiten Seite 11, Punkt 18, Foto 22, Sparren mit Baumkante mit unsaubere Nacharbeit Seite 44, Titel 12.3. geschüsselte Dachschalung Seite 44 Titel 1.2.1. Absplitterungen ausbessern Seite 32 Ablaufspuren an den Sparren und Dachgaube (Seite 9, Foto 2) hier wurden 11 Ablaufspuren gezählt.

Seite 12 Punkt 36, Foto 36-38, Foto 39, Foto 40; Garageneinfahrtseite Vordachschalung streichen/Wasserspuren beseitigen.

7
Mit Schreiben vom 09.03.2010 bot die Beklagte zu 2), damals noch firmierend unter Ingenieurbüro F, eine „Qualität sichernde Baubegleitung“ für die Dachsanierung an. Unter dem 12.03.2010 (Anlage K 14) beauftragte der Kläger den Rechtsvorgänger der Beklagten zu 2) mit folgendem Begleittext:

(…) wie besprochen erhalten Sie über die durchzuführende Dachsanierung die Vereinbarung der Arbeiten sowie den Auszug der betreffenden Arbeiten von Schiedsgutachten vom 13.11.2008.

Die Qualitätssichernde Baubegleitung ist so zu verstehen, dass die Dachfläche insgesamt nach dem aufdecken und die erforderlichen Nacharbeiten zu kontrollieren sind, bevor die Nacharbeitsflächen überdeckt werden, um festzustellen ob jetzt diese Dachfläche mangelfrei und nach den anerkannten Regeln sowie Vorschriften nachgearbeitet wurde.

Ebenfalls ist nach dem anbringen der Unterdeckbahn alle Anschlüsse zu überprüfen und ob die Sicherheitsrelevanten Arbeiten korrekt durchgeführt sind.

8
Die Beklagte zu 1) erbrachte in der Folge ab Mai 2010 Sanierungsarbeiten.

9
Der Rechtsvorgänger der Beklagten zu 2) rechnete für insgesamt 20,25 Std. in dem Zeitraum 17.05.2010 bis 06.09.2010 in zwei Rechnungen vom 16.08.2010 (Anlage K 15) und vom 16.09.2010 (Anlage K 16) Beträge von 1.024,89 € und 541,45 € ab, die der Kläger auch bezahlt hat.

10
Seit dem 27.06.2010 rügte der Kläger, teilweise über den Rechtsvorgänger der Beklagten zu 2), in verschiedenen Schreiben unterschiedliche Mängel an den Arbeiten der Beklagten zu 1), nicht zuletzt auf Grund eines Wassereintritts in eine Dachgeschosswohnung am 07.06.2010.

11
Hinsichtlich Wassereintrittsspuren an der Holzuntersicht der Garage besteht zwischen den Parteien Einigkeit, dass hierfür ein Beseitigungsaufwand von 178,50 € brutto anfällt.

12
Der Kläger behauptet, dass die Arbeiten der Beklagten zu 1) auch nach ihren letzten Sanierungsarbeiten noch mängelbehaftet waren. Im Einzelnen rügt der Kläger dabei folgende Mängel:

1. Zu große Auskragung der Dachlattung

13
Die Dachlattung krage am Anschluss an die Dachgeschossbalkone ca. 40 cm über den letzten Sparren aus. Diese Auskragung sei offensichtlich viel zu groß und führe zu einem Verwinden der Lattung. Die Tragfähigkeit der Lattung sei in diesem Bereich nicht gegeben.

2. Fehlende Hinterlüftung der Dacheindeckung

14
Die zusätzlich verlegte Unterspannbahn sei in unzulässiger Weise über die Konterlattung geführt worden und weiterhin sei die Unterspannbahn auf dem Rinneneinlaufblech verklebt. Dadurch sei eine ausreichende Hinterlüftung der Dacheindeckung nicht gegeben.

3. Mangelhaft verlegte Unterspannbahn-Sackbildung

15
Die Unterspannbahn liege im Traufbereich nicht flächig auf und bilde einen Wassersack. Außerdem befänden sich erhebliche Bauverschmutzungen und Schrauben in dieser Sackbildung.

4. Ziegelbefestigung

16
Im Bereich der nord-westlichen Gaube sei ein Ziegel mangelhaft befestigt.

5. Abschluss Kehlblech/Dachrinne Gaube (an beiden Gauben)

17
Die Dachrinne der Gaube habe keine ordnungsgemäß eingerichtete Wasserableitung nach unten auf das Hauptdach. Stattdessen treffe der Wasserauslauf dieser Dachrinne mit dem unzulässigerweise nicht plan auf der Dachfläche aufliegenden Kehlblech zusammen. Daher werde ein Wassereintritt unter die Dacheindeckung nicht ausreichend vermieden. Die Abklebung sei zur dauerhaften Sicherstellung der Regensicherheit an dieser kritischen Stelle nicht geeignet.

6. Anschluss Gaubenverblechung/Putz

18
Der Anschluss der Gaubenverblechung an den Putz sei nicht entsprechend dem ursprünglichen Detail ausgeführt. Der Anschluss sei ohne eine vorschriftsmäßige ausgeführte Fuge mit dauerelastischem Dichtstoff oder geeignetem Putzprofil ausgeführt. Eine Wasserhinterläufigkeit könne nicht ausgeschlossen werden.

7. Seitlicher Anschluss der Dacheindeckung an die Gaube

19
Die Mindestüberdeckung der Dachdeckung über unterliegende Metallanschlüsse müsse gemäß Fachregel für Metallarbeiten im Dachdeckerhandwerk bei konturierten Dachwerkstoffen 120 mm betragen. Tatsächlich sei im Gaubenbereich eine Überdeckung von zum Teil nur 5 bis 6 cm eingehalten.

8. Löcher der Gerüstverankerung

20
Die Löcher der Gerüstverankerung seien zum Teil nicht, wie vereinbart, mit Acryl, sondern mit Kunststoff-Stopfen verschlossen worden.

9. Verbogene Dachrinne

21
Von der Straße aus gesehen sei die linke Dachrinne verbogen.

10. Dachsteine

- Die herstellerseitig vorgegebenen Höhenüberdeckungen der Dachsteine seien an zahlreichen Stellen nicht eingehalten.

- Die Dachsteine bänden in die Dachrinne zu tief ein.

11. Dampfsperre

22
Die Anschlüsse der Dampfsperre seien im Bereich der Traufe und der Sparren nicht dicht.

12. Sicherheitshaken

23
Die angebrachten Sicherheitshaken seien nicht plan auf der Dacheindeckung.

13. Verblechung Gaube Wohnung 4

24
Das Blech (Verblendung) der südseitigen Gaube Wohnung 4 an dem Dachüberstand sei nicht fachgerecht befestigt.

14. Dachbahn

25
Die Dachbahn stehe über die Dachziegel (Nordseite/Giebel) heraus.

15. Nägel

26

Zwei Nägel stehen unter dem Dachüberstand vor (im Bereich oberhalb des Gartenzaunes).

16. Traufseitige Tropfbleche

27
Die in der Vereinbarung vom 17.10.2009 vereinbarten Tropfbleche unter den traufseitigen Lüftungsgittern fehlten an beiden Längsseiten des Hauses.

17. Riss im Putz Treppenhaus

28
Der Putz im Treppenhaus im Bereich der Dachschalung weise einen Riss auf, der erst nach den in diesem Bereich ausgeführten Nacharbeiten der Beklagten zu 1) aufgetreten seit und daher ausschließlich von ihr verursacht worden sei.

18. Baumkante Sparren nicht sauber repariert

29
Ein Sparren weise aufgrund einer unsauberen Nacharbeit einer Baumkante nach wie vor einen Mangel auf (Galeriewohnung 4).

19. Geschüsselte Bretter Dachschalung innen

30
Die Dachschalung weise im Bereich der innenseitigen Anschlüsse neben den Gauben geschüsselte Bretter auf.

20. Sichtdachstuhl Absplitterungen

31
Es bestünden 7 Absplitterungen im Bereich Sichtdachstuhl innen.

21. Wasserablaufspuren Sparren, Dachgaube Wasserablaufspuren an den Sparren und in der Dachgaube (11 Stück)

32
22. Dämmung Dachfirst

Die Dämmung des Dachfirstes sei nach Auskunft der Beklagten zu 1) vom Schnitt her gesehen rund ausgeführt. Die Ausführung hätte aber spitz erfolgen müssen. Dies sei in der Vereinbarung vom 17.10.2009 festgehalten, sowie auch in den Herstellerangaben. Die jetzige Ausführung sei nicht fachgerecht.

33
23. Überstand Dämmung Giebel Nord-Ost

Der Überstand der Dämmung habe laut Vereinbarung vom 17.10.2009 140 mm zu betragen und sei im Bereich der Giebelseite Nord-Ost nicht eingehalten worden.

24. Fehlende Wasserfalz, Scharrbleche, Kehlbleche Scharrbleche und Kehlbleche seien nicht mit einer Wasserfalz ausgeführt. Dies sei aber in der Vereinbarung vom 17.10.2009 so schriftlich vereinbart.

34
Zudem sei durch die Arbeiten der Beklagten zu 1) eine Fliese gesprungen sowie im Treppenhaus ein Riss aufgetreten. Schließlich sei auch die Windsogsicherung nicht entsprechend den neuen Vorgaben angebracht.

35
Mit Schriftsatz vom 11.12.2013 schilderte der Kläger folgende weitere Mängel mit Bezug auf den Garagenanbau, für den die Beklagte zu 1) ebenfalls das Dach errichtet hat, zu denen er sich eine Erhöhung der Klageforderung gegen den Beklagten zu 1) vorbehielt:

36
25. Standsicherheit Garagendachstuhl

Der Ringanker fehle. Der Dachstuhl sei auf das rohe Mauerwerk aufgesetzt. Die Beklagte zu 1) habe nicht nach Standsicherheitsnachweis gearbeitet.

26. Statisch fehlerhaftes Auflager der Garagenfirstpfette Die Lastabtragung über die Hauswand sei problematisch, nicht auf dauerhafte Nutzung ausgelegt. Zudem bestehe eine Schallbrücke.

37
Der Kläger ist der Auffassung, die Beklagte zu 1) habe für sämtliche Mängel einzustehen und entsprechende Vorschusszahlungen zu leisten. Dies gelte insbesondere für die gesamte Dachfläche. Jedenfalls verbleibe auch nach den erforderlichen Arbeiten ein merkantiler Minderwert des Gesamtgebäudes. Zudem habe die Beklagte zu 1) schon aus den geschlossenen Vereinbarungen auch für verschiedene Nebenforderungen einzustehen.

38
Die Beklagte zu 2) als Rechtsnachfolgerin seines ursprünglichen Vertragspartners, des nunmehrigen Geschäftsführers der Beklagten zu 2), habe dafür einzustehen, dass trotz der übertragenen Aufsicht die gerügten Mängel in dem geltend gemachten Umfang aufgetreten seien.

39
Mit Klageschrift vom 21.04.2011 stellte der Kläger folgende Anträge:

1. Die Beklagten zu 1) und 2) werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger (netto) 55.601,12 € sowie einen merkantilen Minderwert in Höhe von 18.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Klageerhebung zu bezahlen.

2. Die Beklagte zu 1) hat an den Kläger einen weiteren Betrag von (netto) 330,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Klageerhebung zu bezahlen.

3. Die Beklagte zu 1) hat an den Kläger einen weiteren Betrag von (brutto) 1.556,34 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Klageerhebung zu bezahlen.

4. Es wird festgestellt, dass die Beklagten zu 1) und 2) gesamtschuldnerisch verpflichtet sind, dem Kläger sämtliche Kosten zu erstatten, welche zur fachgerechten Beseitigung der der Ziff. 1. zugrundeliegenden Mängel (8.1 - 8.24 der Klageschrift) an dem Anwesen A2. Weg 20 in G b. München notwendig sind, soweit sie den Nettobetrag von 55.601,12 € übersteigen.

5. Es wird festgestellt, dass die Beklagten zu 1) und 2) gesamtschuldnerisch verpflichtet sind, dem Kläger sämtliche Kosten zu erstatten, die im Falle der Durchführung der Sanierung der der Ziff. 1. zugrundeliegenden Mängel (8.1 - 8.24 der Klageschrift) an dem Anwesen A2. Weg 20 in G b. München als Umsatzsteuer zu bezahlen sind.

6. Die Beklagten zu 1) und 2) werden weiterhin gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger außergerichtlich entstandene Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.999,32 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Klageerhebung zu bezahlen.

40
Mit Schriftsätzen vom 23.12.2016 (s.u. Antrag 7.), 03.03.2017 (s.u. Antrag 8.) und 19.12.2017 (s.u. Anträge 9. und 10.) wurde die Klage erweitert. Mit Schriftsätzen vom 16.05.2018 (s.u. Anträge 1., 2. und 11.), 28.11.2019 (s.u. Antrag 11.) und 04.02.2020 (s.u. Hilfsantrag) wurden bereits gestellte Anträge abgeändert und teilweise erweitert.

41
Der Kläger beantragt mithin zuletzt:

1. Die Beklagten zu 1) und 2) werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von EUR 66.165,44 sowie einen merkantilen Minderwert in Höhe von EUR 18.000,00 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

2. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger einen weiteren Betrag in Höhe von EUR 392,70 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

3. Die Beklagte zu 1) hat an den Kläger einen weiteren Betrag von (brutto) 1.556,34 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Klageerhebung zu bezahlen.

4. Es wird festgestellt, dass die Beklagten zu 1) und 2) gesamtschuldnerisch verpflichtet sind, dem Kläger sämtliche Kosten zu erstatten, welche zur fachgerechten Beseitigung der der Ziff. 1. zugrundeliegenden Mängel (8.1 - 8.24 der Klageschrift) an dem Anwesen A2. Weg 20 in G b. München notwendig sind, soweit sie den Nettobetrag von 55.601,12 € übersteigen.

5. Es wird festgestellt, dass die Beklagten zu 1) und 2) gesamtschuldnerisch verpflichtet sind, dem Kläger sämtliche Kosten zu erstatten, die im Falle der Durchführung der Sanierung der der Ziff. 1. zugrundeliegenden Mängel (8.1 - 8.24 der Klageschrift) an dem Anwesen A2. Weg 20 in G b. München als Umsatzsteuer zu bezahlen sind.

6. Die Beklagten zu 1) und 2) werden weiterhin gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger außergerichtlich entstandene Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.999,32 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Klageerhebung zu bezahlen.

7. Die Beklagte zu 1) wird weiterhin verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von EUR 3.473,61 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 02.02.2015 zu bezahlen.

8. Es wird festgestellt, dass die Beklagte zu 1) verpflichtet ist, dem Kläger den Schaden zu ersetzen, der diesem dadurch entsteht, dass die Beklagte zu 1 den Garagendachstuhl auflegte/erstellte, ohne dass der hierfür erforderliche Ringanker vorhanden war und den Schaden, der durch das Auflagern der Garagenfirstpfette auf das angrenzende Haupthaus (des Klägers), anstatt die Garagenfirstpfette mit einer gesonderten Stütze zu stützen entsteht.

9. Die Beklagte zu 1) wird ferner verurteilt, an den Kläger einen weiteren Betrag in Höhe von EUR 11.320,48 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

10. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt den Kläger von den Kostenrechnungen des Rechtsanwalts Felix Baumer vom 30.08.2016 über einen Betrag in Höhe von EUR 2.249,11 und bezüglich der Kostenrechnung des Rechtsanwalts Baumer vom 29.09.2016 über einen Betrag in Höhe von EUR 277,39 durch Zahlung an Herrn Rechtsanwalt Felix Baumer freizustellen.

11. Die Beklagte zu 1) und zu 2) werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger einen weiteren Betrag in Höhe von EUR 40.350,00 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

42
Hilfsweise für den Fall, dass das Gericht den merkantilen Minderwert nach Antrag 1. für obsolet hält, da die gesamte Dachfläche zu sanieren sei:

die Beklagten zu 1) und zu 2) gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an den Kläger einen weiteren Betrag in Höhe von 14.070,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

43
Die Beklagte zu 1) beantragt

Klageabweisung.

44
Die Beklagte zu 2) beantragt

Klageabweisung.

45
Die Beklagte zu 1) bestreitet im Wesentlichen das Vorliegen der behaupteten Mängel. Im Einzelnen trägt sie ergänzend vor:

zu 1.: Die Auskragung der Dachlattung sei auf Wunsch des Klägers nach einem großen Balkon erfolgt. Sie stelle keinen Mangel dar.

zu 2.: Die Unterspannbahn sei nicht notwendig, sondern auf ausdrücklichen Wunsch des Klägers eingebaut worden. Die Unterspannbahn sei technisch nicht anders zu befestigen. Es liege kein Mangel vor. Zudem sei

die Verarbeitung mit dem Rechtsvorgänger der Beklagten zu 2) besprochen worden. Ein etwaiger Mangel beruhe deshalb auf falschen Anweisungen des Rechtsvorgängers der Beklagten zu 2).

zu 3.: Eine etwaige Sackbildung sei nicht schädlich, weshalb kein Mangel vorliege.

zu 4.: Der Aufwand für diesen Mangel belaufe sich auf 40,00 €.

zu 5.: Das Kehlblech/Gaube sei technisch nicht anders auszuführen, weshalb kein Mangel vorliege.

zu 6.: Die Gaubenverblechung/Putz sei ausgeführt nach Vorgabe des Rechtsvorgängers der Beklagten zu 2) und nicht anders machbar. Jedenfalls liege kein Mangel vor.

zu 7.: Der seitliche Anschluss an die Gaube sei konstruktionsbedingt nicht anders machbar, weshalb kein Mangel vorliege.

zu 8.: Hinsichtlich der Löcher für die Gerüstverankerung seien Kunststoffstopfen gleichwertig zu Acryl und deshalb fachgerecht.

zu 9.: Der Beseitigungsaufwand für die verbogene Dachrinne betrage allenfalls 50 €.

zu 10.: Die Höhenüberdeckung der Dachsteine in Bezug auf den zulässigen Lattenabstand sei nur an Einzelstellen geringfügig überschritten, sodass aufgrund der zu berücksichtigenden Einbau- und Produktionstoleranzen kein Mangel vorliege.

zu 11.: Die Ausführung der Dampfsperre sei sachgerecht nach den Vorgaben des Sachverständigen Krämer und luftdicht. Die Sanierung sei vollständig erfolgt.

zu 12.: Die Sicherheitshaken könnten konstruktionsbedingt nicht plan auf der Dacheindeckung liegen, da sonst bei Belastung die Dachziegel brächen.

zu 13.: Das Blech der Verblendung sei ordnungsgemäß mit 6 Spenglerschrauben, 3 oben und 3 unten, befestigt. Die Schrauben seien mit Dichtkappen verschlossen.

zu 14.: Die Dachbahn/Unterspannbahn sei ordnungsgemäß auf das Ortgangbrett getackert und von dem Ortgangziegel verdeckt. Ein Mangel liege nicht vor.

zu 15.: Im Bereich oberhalb des Gartenzaunes könnten wegen eines Ausgleichsriegels auf den Sparren am Dach keine Nägel hervorstehen.

zu 16.: Tropfbleche an der Traufe seien technisch nicht notwendig, die Vereinbarung vom 17.10.2009 (Anlage K 12) sei nicht zwingend. Zudem sei die Art der Befestigung mit dem Beklagten zu 2) ausdrücklich besprochen worden.

zu 17.: Der Riss im Treppenhaus sei nicht durch Mitarbeiter der Beklagten zu 1) verursacht worden, da diese dort gar nicht gearbeitet hätten.

zu 18.: Für die Nachbearbeitung der Baumkante an einem Sparren durch erneutes Anschleifen falle allenfalls ein Betrag von 100 € an.

zu 19.: Hinsichtlich der geschüsselten Bretter sei ein Ausbau völlig unverhältnismäßig. Ein Minderungsbetrag sei allenfalls mit 200 € anzusetzen.

zu 20.: Die Beseitigung der Absplitterung in an dem Sichtdachstuhl sei allenfalls mit 350 € anzusetzen.

zu 21.: Für die Beseitigung von Wasserablaufspuren an der Dachgaube fielen allenfalls 100 € an.

zu 22.: Die Ausführung der Dämmung des Dachfirstes sei exakt nach der Vereinbarung vom 17.10.2009 erfolgt, sodass kein Mangel vorliege.

zu 23.: Nach den Herstellervorgaben der Firma Bauder sei kein Überstand der Dämmung über die Mauer hinaus empfohlen. Dennoch habe die Beklagte zu 1) einen Überstand von 140 mm ausgeführt. Etwaige geringfügige Abweichungen bewegten sich im Bereich zulässiger Toleranzen.

zu 24.: Sämtliche Kehlbleche seien mit Wasserfalz ausgeführt worden. An den Scharrblechen habe kein Wasserfalz ausgeführt werden können, da sonst die Unterspannbahn nicht an den Scharrblechen hätte verklebt werden können.

46
Hinsichtlich der nachträglich geltend gemachten Mängel Nr. 25 und Nr. 26 macht die Beklagte zu 1) zunächst Verjährung geltend. Ergänzend trägt sie zu Nr. 25 vor, dass die Erstellung eines Ringankers nicht Aufgabe des Zimmerers gewesen sei und ihr ein Standsicherheitsnachweis (Anlage K 31) nicht vorgelegen habe. Das Auflager der Garagenfirstpfette (Mangel Nr. 26) sei wie geplant erbracht, die Überprüfung der Dimensionierung des Mauerwerks sei nicht Aufgabe des Zimmerers.

47
Die Beklagte zu 2) trägt vor, dass Gegenstand der Beauftragung ihres Rechtsvorgängers keineswegs eine vollständige Bauüberwachung, sondern lediglich eine stichprobenartige Begleitung gewesen sei. Die Vereinbarung vom 17.10./11.11.2009 habe er nur auszugsweise gekannt, das Schiedsgutachten Krämer vom 13.08.2008 gar nicht. Mit ihm sei weder eine konkrete Ausführung bestimmter Maßnahmen besprochen worden, noch habe er entsprechende Anweisungen gegeben.

48
Das Gericht hat Beweis erhoben durch schriftliche Gutachten der Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Architektin Barbara Neder vom 10.06.2013 und 27.11.2015 samt mündlicher Anhörung vom 20.11.2013 und 18.01.2017.

49
Hinsichtlich des Verfahrensgangs, des weiteren Vorbringens der Parteien und des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Akteninhalt, insbesondere auf die gewechselten Schriftsätze samt Anlagen, die Protokolle der mündlichen Verhandlung vom 01.02.2012, 20.11.2013, 20.08.2014, 18.01.2017 und 13.11.2019 sowie die vorliegenden Gutachten der Sachverständigen N. und das Schiedsgutachten des Sachverständigen K vom 13.11.2008 Bezug genommen.

50
Die Anträge enthaltenden Schriftsätze wurden wie folgt zugestellt:

51
Klageschrift vom 21.04.2011 am 08.07.2011 Schriftsatz vom 23.12.2016 am 10.01.2017 Schriftsatz vom 03.03.2017 am 05.04.2017 Schriftsatz vom 19.12.2017 am 09.01.2018 Schriftsatz vom 16.05.2018 am 28.05.2018/04.06.2018 Schriftsatz vom 28.11.2019 am 11.12.2019.

52
Mit Schriftsätzen vom 30.01.2020, vom 07.01.2020 und vom 27.12.2019 haben die Parteien ihr Einverständnis mit der Entscheidung im schriftlichen Verfahren erklärt.

Entscheidungsgründe

53
1. Die zulässige Klage ist hinsichtlich der Beklagten zu 1) überwiegend begründet.

54
1.1. Der Kläger kann von der Beklagten zu 1) aufgrund der Vereinbarung vom 17.10.2009/11.11.2009 (Anlage K 12) Kostenvorschuss für Ersatzvornahme verlangen, §§ 634 Nr. 2, 637 Abs. 1, Abs. 3 BGB, wobei sich nicht alle von der Klagepartei behaupteten Mängel bestätigt haben.

55
Nach der Formulierung der Vereinbarung ist davon auszugehen, dass unbeschadet der Frage, ob zwischenzeitlich eine Abnahme der Arbeiten der Beklagten zu 1) erfolgt sein könnte, jedenfalls nunmehr zwischen den Parteien ein Abrechnungsverhältnis besteht. Dies ist der Fall, wenn der Besteller ausdrücklich oder konkludent zum Ausdruck bringt, unter keinen Umständen mehr mit dem Unternehmer, der ihm das Werk als fertiggestellt zur Abnahme angeboten hat, zusammenarbeiten zu wollen, also endgültig und ernsthaft eine (Nach-)Erfüllung durch ihn ablehnt, selbst für den Fall, dass die Selbstvornahme nicht zu einer mangelfreien Herstellung des Werks führt (BGH, VII ZR 193/15, Urteil vom 19.01.2017, Rz. 41). Schon aus der Formulierung der Anlage K 12 ergibt sich, dass der Kläger nach den letzten Tätigkeiten nicht mehr an weiteren Ausführungsleistungen der Beklagten zu 1) interessiert war.

56

Der Vorschuss beläuft sich auf 65.000,00 €. Daneben bestehen Minderungsansprüche in Höhe von 200,00 €.

57
Im Einzelnen ergeben sich Ansprüche auf nachfolgend aufgeführte Vorschussleistungen. Dabei ist insgesamt festzuhalten, dass die Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) Neder sowohl ihre schriftlichen Gutachten als auch ihre mündlichen Erläuterungen nachvollziehbar und in sich widerspruchsfrei und überzeugend erstellte. Relevante Einwendungen der Parteien, zu denen die Sachverständige nicht hätte Stellung nehmen können, sind nicht ersichtlich. Das Gericht schließt sich deshalb auf Grund eigener Prüfung den Feststellungen und Wertungen der Sachverständigen an.

58
Das Gericht war auch nicht aufgrund einer ursprünglich geschlossenen Schiedsgutachtenabrede durch die Vergleichsvereinbarung vom 22.01.2006/23.01.2006 (Anlage K 8) und die weitere Vereinbarung vom 28.06.2007/06.07.2007 (Anlage K 9) an der Erholung eines Sachverständigengutachtens gehindert. Denn mit der Vereinbarung vom 17.10.2009/11.11.2009 (Anlage K 12), die ca. ein Jahr nach Vorlage des Schiedsgutachtens vom 13.11.2008 (Anlage K 25) geschlossen wurde, haben die Parteien implizit erklärt, dass sie jedenfalls in den Positionen, in denen die neue Vereinbarung von den Vorgaben des Schätzgutachtens abweicht, an der Schiedsgutachtenabrede nicht mehr festhalten wollen. Unabhängig davon sind jedoch die Feststellungen des Sachverständigen K zu festgestellten Mängeln, soweit zu diesen nicht abweichende weitere Vereinbarungen getroffen wurden, bindend.

59
Soweit die gerichtliche Sachverständige N. Abweichungen von Fachregeln des Dachdeckerhandwerks, den Klempnerrichtlinien, der DIN 4108 oder den Herstellervorgaben festgestellt hat, ist ein Verstoß gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik und mithin ein Sachmangel zumindest nach § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB gegeben.

1.1.1. zu Mangel 1: zu große Auskragung der Dachlattung Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass die statische Tragfähigkeit bei einem festgestellten Dachlattenquerschnitt mit einem Überstand von ca. 38 cm ohne zusätzliche Maßnahmen und ohne statischen Nachweis nicht sichergestellt ist. Nach Ziffer 4.2 „Ortgang“ Punkt 5 der Fachregeln für Dachdeckungen mit Dachziegeln und Dachsteinen dürfe der freie Überstand von Traglatten nicht mehr als 30 cm betragen. Da dieser Überstand deutlich überschritten sei, sei die Ausführung baufehlerhaft. Alternativ sei deshalb durch den Ersteller entweder eine zusätzliche konstruktive Unterstützung einzubringen oder ein statischer Einzelnachweis über die ausreichende Tragfähigkeit der überstehenden Dachlatten zu erstellen. Für beides falle jeweils ein Betrag von 500,00 €

an. Soweit die Beklagte zu 1) vorträgt, die Ausführung sei mit dem nunmehrigen Geschäftsführer der Beklagten zu 2) als Vertreter des Klägers besprochen worden, ist sie beweisfällig geblieben. Die Beklagte zu 2) hat dem Vortrag der Beklagten zu 1) widersprochen, die Voraussetzungen für eine Parteieinvernahme des Geschäftsführers der Beklagten zu 1) lagen ersichtlich nicht vor, sonstige Beweisangebote fehlen.

1.1.2. zu Mangel 2: Fehlende Hinterlüftung der Dacheindeckung; und zu Mangel 3: Mangelhaft verlegte Unterspannbahn-Sackbildung Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass die zusätzlich verlegte Unterspannbahn oberhalb der Konterlattung und der Anschluss der Unterspannbahn am Rinneneinlaufblech nicht geeignet seien, um den Feuchteschutz im Rahmen der technischen Gebrauchsdauer sicher und dauerhaft zu erfüllen. Die fehlende Hinterlüftung und der festgestellte Abstand oberhalb der Unterspannbahn seien nicht geeignet, um eingedrungene Feuchtigkeit und abtropfendes Tauwasser von der Rückseite der Dachdeckung abzuleiten, ohne dass sich ablaufendes Wasser an den Dachlatten anstaue und in Folge zu Fäulnisbildung und Verrottung der Dachlattung führe. Aus den Allgemeinen Anforderungen des Merkblatts für Unterdächer, Unterdeckungen und Unterspannung des Zentralverbands des Deutschen Dachdeckerhandwerks e.V. ergebe sich ein Mindestabstand von 24 mm Dicke zwischen Dachdeckung und Unterspannbahn. Zudem sei die Konterlattung grundsätzlich über der Unterspannbahn anzuordnen, um eine ausreichende Hinterlüftungsebene sicherzustellen.

60
Zudem stellte die Sachverständige N. fest, das bei der ausgeführten Unterspannbahn zum einen bereichsweise kein funktionstüchtiger Durchhang vorhanden sei, zum anderen die Bahn im Traufbereich unregelmäßig mit Muldenbildung ausgebildet sei, sodass sich das Wasser in diesem Bereich anstaue und

zu Wassersackbildung führe. Dies widerspreche wiederum den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks, Ziffer 1.2 der Allgemeinen Anforderungen des bereits genannten Merkblatts.

61
Aus technischer Sicht sei die zusätzlich angebrachte Unterspannbahn nicht erforderlich. Eine Einbringung dieser Bahn auf der Grundlage geltender Regelwerke sei nicht möglich, weshalb zur Mangelbeseitigung die Entfernung der Unterspannbahn erforderlich sei. Dabei müsse auch die Konterlattung entfernt werden. Da es sich bei der unter der Dämmung liegenden Dampfsperre um eine Bitumenbahn handle, sehe sie alleine aufgrund des Umstandes, dass bei Entfernung der Konterlattung Löcher in der Dampfsperre blieben, kein Problem für die Dichtigkeit. Zum einen sei schon durch Wärmeentwicklung im Sommer von einem Selbstverschluss etwaiger Löcher auszugehen. Zudem sei aus der Kombination von Dampfsperre, Dämmung und darauf liegender Konterlattung die Dichtigkeit anzunehmen. Für die Entfernung der Unterspannbahn und den Wiederaufbau sei mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Rüstkosten einschließlich Gerüst 4.300,00 €

- Dachdeckung entfernen und lagern, Dachlattung und Unterspannbahn entfernen/entsorgen 6.300,00 €

- Dachlattung und -deckung wiederherstellen 7.500,00 €

18.100,00 €

zzgl. Baunebenkosten 2.700,00 €

20.800,00 €

62
Als Bruttobetrag ergebe sich deshalb ein zu erwartender Beseitigungsaufwand von 24.250,00 €. Bei zutreffendem Ansatz der Umsatzsteuer ergibt sich auf den ausgewiesenen Nettobetrag ein Bruttobetrag von 24.750,00 €.

63
Die Beklagte zu 1) kann sich insoweit nicht darauf berufen, dass die Unterspannbahn ausdrücklich ergänzend zu den Feststellungen des Sachverständigen Krämer gewünscht wurde. Als Fachbetrieb hätte die Beklagte zu 1) jedenfalls darauf hinweisen müssen, dass eine Einbringung der Unterspannbahn nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht möglich war. Dass ein solcher Hinweis erfolgt wäre, trägt die Beklagte zu 1) nicht einmal selbst vor. Die von der Sachverständigen N dargelegten zu erwartenden Kosten sind jedenfalls auch Folge des unterbliebenen Hinweises.

64
Ein Erfüllungsanspruch des Klägers auf Erstellung des Daches mit Unterspannbahn scheidet aus, da diese Erbringung nur unter Verletzung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und deshalb nicht mangelfrei möglich wäre. Da eine mangelfreie Erstellung nicht möglich ist, ist die Vereinbarung vom 17.10./11.11.2009 auf eine unmögliche Leistung gerichtet. Die Beklagte zu 1) wäre daher nicht zu der Ausführung einer Unterspannbahn verpflichtet gewesen.

1.1.3. zu Mangel 4: Ziegelbefestigung

65
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass der geschnittene Dachziegel im Firstbereich an der nordwestlichen Gaube am oberen Anschluss der Dachkehle verrutscht und nicht fachgerecht befestigt sei. Hierbei handele sich um eine handwerkliche Ungenauigkeit bei der Verlegung der Dachsteine. Diese könne ohne zusätzlichen Aufwand im Rahmen der Arbeiten nach 1.1.2. beseitigt werden.

1.1.4. zu Mangel 5: Abschluss Kehlblech/Dachrinne Gaube (an beiden Gauben).

66
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass die Ausbildung des Abschlusses der Kehlbleche unregelmäßig und zu kurz sei, sodass die wirksame Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf die Dachdeckung nicht sichergestellt sei.

67

Zudem seien im Traufbereich, beim Zusammentreffen der Gaube mit dem Hauptdach und dem Kehlblech, die Bauteile augenscheinlich nicht aufeinander abgestimmt. Das Kehlblech habe am unteren Ende einen Knick und sei so zurechtgebogen, dass das Wasser teilweise über eine Bleischürze auf das Hauptdach und teilweise in die Entwässerungsrinne abgeleitet werde. Die Anschlüsse und die Ausbildung des Kehlblechs im Traufbereich seien nicht geeignet, das anfallende Wasser dauerhaft und sicher abzuleiten. Zudem fehlten die nach Ziffer 4.9.8 „Kehlen“ der Klempnerrichtlinien erforderlichen weiteren Dachlatten zur Unterstützung und Stabilisierung des Kehlblechs.

68
Diese Mängel könnten jedoch mit Mehraufwand im Rahmen der Arbeiten nach 1.1.2. mit beseitigt werden, nämlich mit Kosten für das Austauschen und die fachgerechte Montage der Kehlbleche mit seitlichen Wasserfälzen an den beiden südwestlichen Gauben von 600,00 € für die Anpassung der Traufkonstruktion von 400,00 € .

1.1.5. zu Mangel 6: Anschluss Gaubenverblechung/Putz

69
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass die Ausbildung des Anschlussbereichs der Gaubenverblechung an den Putz mit plastischer Dichtungsmasse baufehlerhaft sei, da die Dichtungsmasse nicht in der Lage sei, die unterschiedlichen Bewegungen zwischen den Bauteilen dauerhaft und sicher aufzunehmen. Dies führe zu einer geringen technischen Gebrauchsdauer der Anschlüsse, verbunden mit einem erhöhten Wartungsaufwand.

70
Zur Beseitigung des Fehlers seien die Bauteile voneinander zu trennen, z.B. durch ein geeignetes Putzabschlussprofil. Bei Durchführung der Arbeiten zur Luftdichtigkeit (s. u. 1.1.10.) fielen keine gesonderten Kosten an.

1.1.6. zu Mangel 7: Seitlicher Anschluss der Dacheindeckung an die Gaube

71
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass zwar das unterliegende Abschlussblech nur etwa 5-6 cm von den Dachsteinen überdeckt sei, während die Fachregeln für Metallarbeiten unter Ziffer 5.3 „seitliche Anschlüsse“ die Mindestüberdeckung 120 mm forderten. Weitere Forderung sei, die Anschlüsse so herzustellen, dass sie durch auftretende Bewegungen nicht beschädigt und in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Trotz der formalen Unterschreitung der Überdeckung sei die vorliegende Ausführung ausreichend regensicher und deshalb gebrauchstauglich sowohl hinsichtlich der Funktion als auch hinsichtlich der Gebrauchsdauer. Der seitliche Anschluss liege geschützt unter dem Dachüberstand der Gaube, der an dieser Stelle zu erwartende Wasseranfall sei eher gering und zudem sei auch nicht mit schadensträchtigen Bewegungen aus thermischen Längenänderungen zu rechnen. Insgesamt liege deshalb aus technischer Sicht kein Mangel vor. Ein Sachmangel im Sinne von § 633 Abs. 2 BGB war nicht festzustellen.

72
Hinsichtlich dieser Mangelbehauptung ergibt sich deshalb kein Vorschussanspruch.

1.1.7. zu Mangel 8: Löcher der Gerüstverankerung

73
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass das Verschließen der Löcher der Gerüstverankerung mit Acryl gleichwertig sei zu einer Verwendung von Kunststoff-Stöpseln.

74
Eine vertragliche Verpflichtung zur Verwendung von Kunststoffstöpseln konnte der Kläger nicht beweisen. Der bloßen Behauptung einer entsprechenden Abrede ist die Beklagte zu 1) entgegengetreten. Aus den vorliegenden verschiedenen Vereinbarungen wie auch den Feststellungen im Schiedsgutachten Krämer ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine diesbezügliche Vereinbarung. Die Beklagte zu 1) war deshalb frei in der Wahl der Ausführung. Ausführungsmängel sind nicht behauptet.

75
Hinsichtlich dieser Mangelbehauptung ergibt sich deshalb kein Vorschussanspruch.

1.1.8. zu Mangel 9: Verbogene Dachrinne

76
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass die Dachrinne auf der Südwestseite des Gebäudes so verbogen sei, dass die äußere Rinnenoberkante deutlich tiefer liege als die Rinnenoberkante am Befestigungsbereich. Damit sei die erforderliche Stauwasserhöhe nicht sichergestellt, sodass es z.B. bei Starkregenereignissen zu einem frühzeitigen Wasseraustritt an der äußeren Rinnenoberkante komme. Grund hierfür seien mechanische Beschädigungen, deren konkrete Ursache nicht mehr feststellbar sei. Zur Beseitigung des Mangels sei die Dachrinne auf einer Länge von ca. 12 m auszutauschen. Hierfür fielen Kosten in Höhe von 400,00 € brutto an.

1.1.9. zu Mangel 10. Dachsteine

77
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass zwar die für den verwendeten Dachstein „Frankfurter Pfanne“ des Herstellers Braas bei der vorhandenen Dachneigung >30° festzustellende Höhenüberdeckung ausreichend sei, dass aber die Dachsteine zu tief in die Dachrinne einbänden. Nach den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks, 4.1 „Traufe“ solle die Vorderkante der Dachrinne nicht mehr als 1/3 der Rinnenbreite in die Dachrinne ragen. Vorliegend bänden die Dachsteine jedoch mehr als die Hälfte in die Dachrinne ein.

78
Die Bereinigung der Deckung würde bei Ausführung der Arbeiten nach 1.1.2. ohne zusätzliche Kosten mit erledigt.

1.1.10. zu Mangel 11. Dampfsperre

79
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass aufgrund der gewählten Dachkonstruktion mit durchlaufenden Sparren die Luftdichtheit aufgrund von Schwindrissbildungen und Bewegungen nicht dauerhaft sichergestellt sei. Zudem seien bei den Anschlüssen zwischen Dampfsperre und Mauerwerk die grundsätzlichen Anforderungen zur Sicherstellung der Luftdichtheit bei der Ausführung nicht berücksichtigt worden. Damit widerspreche die Ausführung der Dachkonstruktion den Mindestanforderungen des Wärmeschutzes nach DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“, Teil 2. Insbesondere liege eine unvollständige und lückenhafte Verklebung der Dampfsperre mit dem Mauerwerk vor, ohne dass eine geeignete Anpressleiste oder sonstige Komprimierung installiert worden wäre.

80
Soweit die Sachverständige zur Sicherstellung der Luftdichtheit wahlweise eine Abdichtung entlang der vorhandenen Konstruktion im Traufbereich am Hauptdach und an den Gauben oder eine neue Konstruktion mit einer durchgängigen Luftdichtheitsschicht nach DIN 4108 benennt, schuldet die Beklagte zu 1) letztere. Anpressleisten und Kompri-Bänder, wie sie die Sachverständige N. als Variante 1 vorstellt, sind sowohl nach ihrer Auffassung als auch nach der Auffassung des Schiedsgutachters Krämer erheblich fehlergefährdet und bedingen zudem die Einbindung weiterer Gewerke, sodass letztlich kaum mit einer ausreichenden Luftdichtigkeit zu rechnen ist. Aus der Anlage K 12 ist deshalb nicht zu entnehmen, dass sich die Parteien auf eine bestimmte Art der Ausführung geeinigt hätten. Vielmehr ist dort festgehalten, dass alle Anschlüsse, auch Gauben luftdicht und wasserdicht dauerhaft erfolgen mussten.

81
Um eine durchgängige Luftdichtheitsschicht herzustellen, könnten nach Feststellung der Sachverständigen N. wie auch des Sachverständigen K die vorhandenen Sparren gekürzt werden, um nach Aufbringung der Luftdichtheitsschicht Sichtsparen zu erstellen.

82
Für die Neukonstruktion sei mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Rückbau mit Sparrenkürzung 2.300,00 €

- Wiederherstellen einschließlich Sichtsparren und Dämmung 6.600,00 €

8.900,00 €

zzgl. Baunebenkosten 1.700,00 €

10.600,00 €

83
Als Bruttobetrag ergebe sich deshalb ein zu erwartender Beseitigungsaufwand von 12.300,00 €. Bei zutreffendem Ansatz der Umsatzsteuer ergibt sich auf den ausgewiesenen Nettobetrag ein Bruttobetrag von 12.600,00 €.

84
Daneben hatte bereits der Sachverständige K als Schiedsgutachter festgestellt (S. 14 der Anlage K 25), dass im Traufbereich der Holzgauben Ausführungsfehler vorliegen, insbesondere dort deutliche Luftströmungen feststellbar seien. Die Sachverständigen N. stellte hierzu fest, dass die Luftdichtigkeitsbahn zwischen Gaubenwand und Gaubendach nicht durchgängig hergestellt und im Traufbereich unterbrochen sei. Dabei sei im Traufbereich die äußere Unterspannbahn auf der Gaubenwand mit der inneren Luftdichtigkeitsbahn (Dampfsperre) verklebt worden. Dies widerspreche insbesondere der DIN 4108 „Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden“, wonach die wärmeübertragende Gebäudehülle einschließlich aller Anschlüsse dauerhaft luftundurchlässig auszubilden sei.

85
Zur Beseitigung dieses Mangels seien, wie schon von dem Schiedsgutachter Krämer vorgeschlagen, die Gauben bis auf die innere Holzschalung zurückzubauen und die Sparren am Dachüberstand abzuschneiden.

86
Zudem hatte wiederum bereits der Sachverständige K2. als Schiedsgutachter festgestellt (S. 63 der Anlage K 25), dass zwischen den Wohnungstrennwänden und den Trennwänden zum Treppenhaus deutliche Luftundichtigkeiten festzustellen waren. Nachbearbeitet wurden die Fehlstellen nur teilweise im Bereich der südwestlichen Dachkonstruktion. Damit bestanden schon nach den Feststellungen des Sachverständigen K Undichtigkeiten an den Wohnungstrennwänden im Bereich des Kamins und zwischen dem Treppenhaus und den Wohnungen im Bereich der südwestlichen Dachkonstruktion sowie insgesamt im Bereich der nordöstlichen Dachkonstruktion. Nach der Vereinbarung vom 17.10.2009 (Anlage K 12) hatten alle Anschlüsse luftdicht zu erfolgen.

87
Die Sachverständige N. stellte dazu fest, dass die oberen Abschlüsse an den Wohnungstrennwänden auf der südwestlichen Dachfläche und auf der nordöstlichen Dachfläche zum Treppenhaus nicht den öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen an den Brandschutz entsprechen. Die Trennwände seien auf der nordöstlichen Dachfläche zwischen den Wohnungen und dem Treppenraum nicht aufgemauert und nicht luftdicht ausgebildet und auch nicht bis unter die Dachhaut geführt. Die südwestlichen Trennwände seien mit brennbaren Baustoffen bis unter die Dachhaut geführt. Da es sich bei dem Gebäude um ein solches der Gebäudeklasse 3 handle, seien die Trennwände zwischen den Wohnungen sowie zwischen dem Treppenraum und den Wohnungen bis unter die Unterkante der Dachhaut zu führen, ohne dass brennbare Baustoffe die Trennwände überbrücken, Artt. 27 Abs. 4, 33 Abs. 4 Nr. 3 BayBO. Entsprechendes ergebe sich auch aus den Herstellervorgaben für das Dämmmaterial.

88
Zur Erstellung eines fachgerechten Anschlusses bei den Gauben und den Wohnungstrennwänden sei mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Austausch Dämmplatten an der Aufsparrendämmung der Gauben 1.100,00 €

- Rückbau der Gauben 350,00 €

- Überarbeiten Luftdichtigkeit 300,00 €

- Wiederherstellen Gauben 950,00 €

- Abdichtung Wohnungstrennwände 1.500,00 €

4.200,00 € Mit Baunebenkosten und Umsatzsteuer ergebe sich ein Gesamtbeseitigungsaufwand von 5.600,00 €.

1.1.11. zu Mangel 12. Sicherheitshaken

89
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass eine Überprüfung vor Ort nur mit erheblichem Aufwand möglich gewesen wäre, mögliche Fehler aber im Zuge der Beseitigungsmaßnahmen zu Mangel 2. (s.o. 1.1.2) ohne zusätzliche Kosten behoben werden könnten.

90
Damit kann dahinstehen, ob hinsichtlich der Sicherheitshaken am Dach tatsächlich ein Mangel vorliegt, da ein gesonderter Kostenvorschuss ohnehin nicht auszuweisen wäre.

1.1.12. zu Mangel 13. Verblechung Gaube Wohnung 4

91
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass das Ortgangblech am Dachabschluss des südöstlichen Balkons im oberen Bereich an der Dachlattung befestigt sei, nach unten aber um ca. 30 cm überstehe und sich durch leichten Druck stark bewegen lasse.

92
Bei Beseitigung des Mangels 1. (s.o. 1.1.1.) sei das Ortgangblech jedoch ohnehin zu entfernen, sodass der Mangel ohne zusätzliche Kosten behoben werden könne.

93
Deshalb ergibt sich auch aus dieser Position kein gesonderter Kostenvorschuss.

1.1.13. zu Mangel 14. Dachbahn

94
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass die zusätzlich verlegte Unterspannbahn am östlichen Ortgang über die Ortgangziegel hervorstehe.

95
Diese unsaubere Ausführung könne jedoch bei Beseitigung des Mangels 2. (s.o. 1.1.2.) ohne Mehraufwand mit beseitigt werden.

96
Damit ergibt sich auch aus dieser Position kein gesonderter Kostenvorschuss.

1.1.14. zu Mangel 15. Nägel

97
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass im Bereich der südwestlichen Dachuntersicht 2 Nägel um ca. 2-3 cm im Bereich des unteren Insektengitters herausstehen.

98
Diese handwerkliche Ungenauigkeit könne bei Beseitigung des Mangels 16. (s.u. 1.1.15.) ohne Mehraufwand mit beseitigt werden.

99
Auch aus dieser Position ergibt sich deshalb kein gesonderter Kostenvorschuss.

1.1.15. zu Mangel 16. Traufseitige Tropfbleche

100
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass an beiden Satteldachhälften unterhalb der traufseitigen Lüftungsgitter keine Tropfbleche angebracht seien. Unbeschadet der Frage, ob sich aus der Vereinbarung vom 17.10.2009 (Anlage K 12, dort Seite 2) schon eine vertragliche Verpflichtung zur Anbringung solcher Tropfbleche (Tropfwinkel) ergebe, seien solche erforderlich, um abtropfende Feuchtigkeit im Bereich der Konterlattungsebene dauerhaft und sicher abzuleiten. Dies ergebe sich aus Ziffer 4.1 „Traufe“ der Fachregeln des Dachdeckerhandwerks wie auch den Fachregeln des Klempnerhandwerks. Ohne diese Tropfwinkel bestehe die Gefahr der Durchfeuchtung der Bauteile im Traufbereich.

101

Bei Durchführung der Mängelbeseitigung zu den Mängeln 2. (s.o. 1.1.2.) und 11. (s.o. 1.1.10.) ergäben sich für die Beseitigung dieses Mangelpunktes weitere Kosten von

1.600,00 €

inklusive Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

1.1.16. zu Mangel 17. Riss im Putz Treppenhaus

102
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass im Wandbereich des Treppenhauses auf der Nordostseite an der nordwestlichen Wand ein senkrechter Riss vorhanden sei, der von der holzbekleideten Dachuntersicht klaffend nach unten hin gegen Null auslaufe. Die Risslänge betrage ca. 60-70 cm, die Rissweite an der größten Stelle ca. 0,2-0,3 mm.

103
Dabei handele es sich um eine überwiegend abgebaute Zwangsspannung, deren konkrete Ursache sie nicht benennen könne.

104
Die Fehlerbeseitigung sei im Zuge der nächsten turnusgemäß Instandhaltungsanstriche leicht und ohne großen Aufwand möglich. Hierfür seien Kosten von 100,00 €

anzusetzen.

105
Die Beklagte zu 1) ist der Behauptung des Klägers, der Riss - bei dem es sich mangels anderer Anhaltspunkte um denselben Riss handeln dürfte, der in weiteren Schriftsätzen noch einmal gesondert gerügt wurde - sei im Zuge der Arbeiten der Beklagten zu 1) aufgetreten, entgegengetreten. Konkreter Vortrag der Klagepartei, wann dieser Riss erstmals aufgetreten sein soll, samt entsprechender Beweisangebote, ist nicht ersichtlich. Da es sich um einen Schaden in einem Fremdgewerk handelt, ergäbe sich ein Anspruch als Schadensersatz, dieser wiederum ggf. gerichtet auf einen Kostenvorschuss, § 280 Abs. 1 BGB. Den erforderlichen Nachweis, dass die Beklagte zu 1) den geltend gemachten Schaden zu vertreten hätte, hat der Kläger nicht geführt.

106
Da der Riss von dem Kläger in Klageantrag 2. mit 119,00 € brutto bewertet wurde, war die Klage insoweit abzuweisen.

1.1.17. zu Mangel 18. Baumkante Sparren nicht sauber repariert Bereits der Sachverständige K hatte festgestellt, dass eine Baumkante an einem Sparren unsauber nachgearbeitet ist.

107
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass in der Galerie der nordwestlichen Wohnung auf der Südseite ein Sparren über eine Fläche von ca. 30 × 5 cm nachgebessert und beigespachtelt sei. Die Spachtelmasse sei unregelmäßig aufgebracht und hebe sich deutlich von der restlichen Holzoberfläche ab. Die Nachbesserungen seien bei einem üblichen Betrachterabstand deutlich sichtbar und als optisch unbefriedigend zu bewerten. Grund für den Zustand der Spachtelung sei, dass die Arbeiten nicht mit einer üblichen handwerklichen Sorgfalt ausgeführt worden seien.

108
Der Beseitigungsaufwand für das Nacharbeiten betrage brutto 200,00 €.

1.1.18. zu Mangel 19. Geschüsselte Bretter Dachschalung innen Bereits der Sachverständige K hatte in seinem Schiedsgutachten festgehalten, dass sich an verschiedenen Stellen der Holzverschalung einzelne Bretter schüsseln. Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass im Bereich der Gaubenseitenwände keine entsprechenden Bretter mehr festzustellen seien. Im Schrägdachbereich südlich der Gaube seien jedoch 3 Bretter der Holzschalung vorhanden, deren Abstand zum Sparren an der weitesten Stelle 7-8 mm betrage. Entsprechende Bretter fänden sich oberhalb des Dachflächenfensters an der südwestlichen Dachschräge.

109

Bei diesen Brettern seien die üblichen Abmaße im Sinne der technischen Regeln überschritten, sodass es sich um ein optisch unbefriedigendes Ergebnis handele. Zur Beseitigung sei jedoch der komplette Abbau des Daches von außen samt Austausch der Holzschalung erforderlich.

110
Bereits der Sachverständige K hat in seinem Schiedsgutachten für diese Bretter den Ansatz eines Minderungsbetrags von 200,00 € vorgeschlagen, da die Beseitigung des Mangels unverhältnismäßig wäre. Auch die Sachverständige N. geht in ihrem Gutachten bei einem angesetzten Aufwand von 2.500,00 € von der Unverhältnismäßigkeit der Mangelbeseitigung aus.

111
Da es sich vorliegend lediglich um einen optischen Mangel handelt und bei der Verwendung einer Holzverschalung zudem zu berücksichtigen ist, dass es sich um ein natürliches Material handelt, das grundsätzlich zu Veränderungen neigt, dass also nicht jeder Abstand von den Sparren eine mangelhafte Leistung darstellt, wäre der Komplettabbau des Daches einschließlich der Holzverschalung zum Austausch nur weniger Bretter, deren Abweichung keinen Einfluss auf ihre Funktion hat, unverhältnismäßig, § 635 Abs. 3 BGB. Den entsprechenden Einwand hat die Beklagte zu 1) erhoben.

112
Der Minderungsbetrag wird, insoweit beiden Sachverständigen folgend, auf 200,00 € geschätzt, § 638 Abs. 3 Satz 2 BGB.

1.1.19. zu Mangel 20. Sichtdachstuhl Absplitterungen Bereits der Sachverständige K hatte in seinem Schiedsgutachten an 7 verschiedenen Stellen Absplitterungen an dem Sichtdachstuhl festgehalten.

113
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass sämtliche Absplitterungen noch vorliegen. Sie seien bei einem üblichen Betrachterabstand leicht erkennbar und störend, ohne dass die Gebrauchstauglichkeit oder die Tragfähigkeit der Sparren beeinträchtigt sei. Insbesondere gebe es keinerlei Hinweise auf eine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit und der Gebrauchstauglichkeit der Holzkonstruktion oder der Sparren. Bei Rissen in Holzbauteilen handle es sich vielmehr um eine natürliche Eigenschaft des Materials.

114
Grund für die Aufsplitterungen seien Ausführungsfehler bei der Befestigung der darüberliegenden Dachkonstruktion.

115
Eine Beseitigung der Absplitterungen sei durch Ausbesserung und Nacharbeiten möglich. Hierfür entstünden Kosten von 500,00 € brutto.

1.1.20. zu Mangel 21. Wasserablaufspuren Sparren, Dachgaube Bereits der Sachverständige K hatte in seinem Schiedsgutachten 11 verschiedene Wasserablaufspuren am Sichtdachstuhl festgehalten.

116
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass sämtliche Ablaufspuren noch vorliegen. Gründe hierfür seien nicht feststellbar. Aus technischer Sicht handele es sich um einen optischen Mangel, für dessen Beseitigung durch Nachschleifen und Nachbessern der Holzoberflächen ein Betrag von 300,00 € brutto anzusetzen sei.

117
Die Beklagte zu 1) selbst ist ihrer Verantwortung hierfür nicht entgegengetreten. Da eine Abnahme für ihre Arbeiten nicht vorliegt, ist auch nicht ersichtlich, weshalb sie für die Beseitigung der bereits von Anfang an gerügten Mängel, die schon Gegenstand der Anlage K 12 waren (dort S. 3 am Ende), nicht einzutreten haben sollte.

1.1.21. zu Mangel 22. Dämmung Dachfirst

118
Bereits der Sachverständige K hatte in seinem Schiedsgutachten festgestellt, dass die Wärmedämmplatten am First nicht nach Herstellervorschrift verlegt sind.

119

Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass die Dämmplatten am Dachfirst lückenhaft und mit Fehlstellen ausgeführt seien. Dadurch entstehen Wärmebrücken, durch die es wiederum zu Tauwasserniederschlag und Durchfeuchtungen in der Konstruktion kommen könne. Zudem sei die Dämmwirkung eingeschränkt. Dies widerspreche der DIN 4108 „Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden“, wonach Wohn- und Aufenthaltsräume mit normalen Innentemperaturen gegenüber der Außenluft lückenlos gedämmt werden müssen, um die Wärmeübertragung durch die Umfassungsflächen zu reduzieren. Zudem dürfe auch nach Herstellervorgabe im Firstbereich keine offene Fuge ausgeführt werden. Die vorhandene Fuge von etwa 4-5 cm, die mit Montageschaum verfüllt wurde, widerspreche deshalb auch der Herstellervorgabe.

120
Zudem hatte bereits der Sachverständige K auch festgestellt, dass Dämmplatten in der Dachfläche teilweise zugeschnitten und mit Spalten zwischen den Platten verlegt waren. Teilweise wurden die Anschlüsse der Dämmung durch Montageschaum ergänzt.

121
Hierzu stellte die Sachverständige N. fest, dass sich aufgrund von ihr vorgenommener Bauteilöffnungen keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die von dem Sachverständigen K festgestellten Verarbeitungsfehler nachgebessert worden seien. Die Verklebung sei unvollständig gewesen, zudem mit Wulst- und Faltenbildung ausgeführt. An den Rändern lösten sich die Klebestreifen teilweise von der Oberfläche ab. Das Klebeband sei nicht bis auf die 2. Entwässerungsebene geführt. Die Klebebänder seien im Traufbereich teilweise am Traufblech befestigt, im oberen Giebelbereich sei die 2. Entwässerungsebene an der Konterlattung befestigt. In den Anschlussbereichen seien offene Fugen und Fehlstellen zwischen den Dämmplatten vorhanden, teilweise seien die Anschlüsse mit Bauschaum verfüllt.

122
Dies sei mangelhaft, da eine lückenhafte Verklebung als 2. Entwässerungsebene nicht geeignet sei, eingedrungenes Wasser dauerhaft abzuleiten.

123
Schließlich sei festzustellen, dass die verwendeten Konterlatten nicht den Konterlattenmindestquerschnitt von mindestens 40/60 mm aufweisen, der nach Herstellerangaben bei der Verwendung dieser Dämmung erforderlich sei, und der bei abgeänderter Konstruktion gegenüber der Typenstatik erforderliche statische Einzelnachweis nicht vorliege. Für die Mangelbeseitigung fielen folgende Kosten an:

- Dämmplatten in Teilflächen ausbauen und wieder einbauen (ca. 60 m²) 2.000,00 €

- auf Dachdämmplatten nach Prüfung erneuern und fachgerecht einbauen (ca. 90 m²) 4.500,00 €

- Dämmung am First nacharbeiten 400,00 €

- 2. Entwässerungsebene/Verklebung überprüfen und nacharbeiten 1.800,00 €

8.700,00 € einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer ergebe sich also ein Gesamtbetrag von 11.650,00 € zuzüglich für den Ersatz der Konterlattung von 3.200,00 €.

124
Ohne Vorlage eines statischen Einzelnachweises ist die Abweichung von der Typenstatik zugleich eine Abweichung von den allgemein anerkannten Regeln der Technik, sodass der Kläger den Austausch der gesamten Konterlattung erwarten kann. Dass dies entgegen der Auffassung der Klagepartei nicht zu weitergehenden Ansprüchen führt, ist unter 1.1.2. und 1.5. erläutert.

1.1.22. zu Mangel 23. Überstand Dämmung Giebel Nord-Ost

125
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass aus technischer Sicht ein Überstand von 140 mm nicht erforderlich ist. Tatsächlich ergibt sich jedoch aus S. 2 der Anlage K 12, dass die Parteien einen solchen Überstand vereinbart haben. Damit liegt eine Beschaffenheitsvereinbarung vor. Die Abweichung hiervon ist ein Mangel.

126
Für die entsprechende Ergänzung der Dämmung im Bereich der nordöstlichen Giebelseite setzt die Sachverständige N. 500,00 € brutto an.

1.1.23. zu Mangel 24. Fehlende Wasserfalz, Scharrbleche, Kehlbleche

127
Die Sachverständige N. stellt hierzu fest, dass aus technischer Sicht die Traufausbildung auch ohne zusätzliche Wasserfalz bei der vorhandenen Dachneigung von ca. 40° gebrauchstauglich sei, sodass aus technischer Sicht kein Mangel vorliege.

128
Aus Anlage K 12, dort S. 2, ergibt sich jedoch wiederum, dass alle Einlaufbleche und Kehlbleche mit Wasserfalz herzustellen sind. Damit liegt eine Beschaffenheitsvereinbarung vor. Die Abweichung hiervon ist ein Mangel.

129
Für den Austausch des Rinneneinlaufblechs setzt die Sachverständige N. 2.200,00 € brutto an.

130
1.1.24. Soweit der Kläger gegenüber der Beklagten zu 1) für die Beschädigung einer Wandfliese 80,00 € netto (95,20 € brutto) geltend macht, hat die Beklagte zu 1) ihre Verantwortlichkeit bestritten. Konkrete Beweisangebote dazu fehlen. Da es sich wiederum um einen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB handelt, ist der Kläger hinsichtlich eines Verschuldens der Beklagten zu 1) darlegungs- und beweispflichtig.

131
Da der Nachweis nicht geführt wurde, war die Klage in Klageantrag 2. insoweit abzuweisen.

132
1.1.25. Für die Beseitigung der unstreitigen Wasserablaufspuren an der Garage fallen unstreitig Kosten von 178,50 € brutto an.

133
1.1.26. Hinsichtlich der als unzureichend gerügten Windsogsicherung stellt die Sachverständige N. fest, dass erst seit März 2011 strengere Regelungen für Dächer mit Dachziegeln und -steinen gelten. Dabei seien zunächst die Windlasten zu berechnen und zusätzliche Sicherungen anzubringen. Den Aufwand insoweit beziffert die Sachverständige mit 2.000,00 €.

134
Der Anspruch steht dem Kläger schon dem Grunde nach nicht zu, da nach den vertraglichen Grundlagen kein Mangel vorliegt. Nach den Darlegungen der Sachverständigen könnte sich ein Anspruch auf besondere Sicherung erst ab März 2011 ergeben. Zu diesem Zeitpunkt lag aber bereits die Zahlungsaufforderung des vormaligen anwaltlichen Vertreters des Klägers Rechtsanwalt Baumer vor, die spätestens zu diesem Zeitpunkt ein Abrechnungsverhältnis begründete. Da der Kläger zu keinem Zeitpunkt zuvor die Mangelhaftigkeit der Windsogsicherung gerügt hatte, kann er sich spätestens zu diesem Zeitpunkt nicht mehr darauf berufen, dass noch keine Abnahme der Arbeiten der Beklagten zu 1) erfolgt sei, sodass zu diesem späteren Zeitpunkt auch eingetretene weitere technische Vorgaben zu berücksichtigen seien.

135
Zudem ist der Anspruch jedenfalls verjährt. Die Beklagte zu 1) hat die Einrede der Verjährung erhoben. Der Anspruch wurde erstmals mit Schriftsatz vom 16.05.2018 in das Verfahren eingeführt. Die bloße schriftsätzliche Erwähnung dieses Mangels unterbricht dabei noch nicht die Verjährung, da der Kläger mit der Klageerweiterung in dem Schriftsatz vom 16.05.2018 deutlich gemacht hat, dass dieser behauptete Mangel nicht zur Begründung des ursprünglichen Schadensersatz- bzw. Kostenvorschussanspruchs dient, sondern gesondert einzuklagen wäre (s. auch 1.2.).

136
1.2. Die geltend gemachten Ansprüche auf Kostenvorschuss zu den Mängeln 25. Standsicherheit Garagendachstuhl und 26. statisch fehlerhaftes Auflager der Garagenfirstpfette sind verjährt.

137
Die Verjährung dieser Ansprüche begann am 04.03.2011 mit der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen auf Grund des Schreibens vom 03.03.2011 (Anlage K 29). Dahinstehen kann insoweit, ob für diese Ansprüche - nach damals wohl h.M. - die allgemeine Verjährungsfrist der §§ 281, 195

BGB von 3 Jahren eingreift oder - insoweit abweichend zu dem Hinweis vom 17.01.2017 - in Folge der Entscheidung des BGH vom 19.01.2017 (dort Rz. 38), die von der Anwendbarkeit der Rechte nach § 634 Nr. 2 bis 4 BGB ausgeht, die 5-jährige Verjährung nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB. Denn da die Erhebung der erweiternden Feststellungsklage am 03.03.2017 keine originäre Hemmungswirkung nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB mehr entfalten konnte, da zu diesem Zeitpunkt bereits beide Verjährungsfristen abgelaufen gewesen wären, kommt es in jedem Fall alleine darauf an, ob die schriftsätzliche Erwähnung der Mängel in dem Schriftsatz vom 11.12.2013 bereits eine Hemmungswirkung nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB herbeigeführt hätte. Dies wäre der Fall, wenn die Benennung der weiteren Mängel den Streitgegenstand zulässig erweitert hätte. Tatsächlich hat sich die Klagepartei in dem Schriftsatz vom 11.12.2013 und bis zu der Klageerweiterung in dem Schriftsatz vom 03.03.2017 nicht dazu verhalten, welche Verknüpfung zwischen den weiteren geltend gemachten Mängeln und dem Klageantrag bestehen sollte. Vielmehr hat sich die Klagepartei insoweit eine Klageerweiterung vorbehalten. Da die Klagepartei die Klageforderung ursprünglich bereits mit den bis zu diesem Zeitpunkt geltend gemachten Mängeln begründet und zudem zuletzt geltend gemacht hat, den aus den neuen Mängeln drohenden Schaden noch gar nicht beziffern zu können, handelt es sich nicht um eine kumulative, sondern allenfalls um eine alternative Klagehäufung, da jedenfalls nicht auszuschließen ist, dass sämtliche vorgebrachten Mängel für den Fall ihrer Feststellung einen die Klageforderung weit übersteigenden Schadensbetrag begründen könnten. Damit ist ohne nähere Klarstellung, in welcher Reihenfolge die Mängeleinwendungen geltend gemacht werden sollen, der Streitgegenstand als Verknüpfung von Antrag und zugrundeliegendem Lebenssachverhalt nicht hinreichend bestimmt im Sinne des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO, sodass eine alternative Klagebegründung und damit alternative Klagehäufung jedenfalls unzulässig wäre (BGH, I ZR 108/09, Beschluss vom 24.03.2011, in: GRUR 2011, 521). Somit konnte das Vorbringen in dem Schriftsatz vom 11.12.2013 nicht Teil des Streitgegenstandes dieses Verfahrens werden, sodass die Hemmungswirkung des § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB nicht eintreten konnte.

138
1.3. Ebenso bestehen keine weitergehenden Ansprüche des Klägers, wie sie in Klageantrag 11. in Höhe von 40.350,00 € geltend gemacht werden. Mit Schriftsatz vom 28.11.2019 hatte der Kläger über die Kostenvorschussansprüche unter Klageantrag 1. hinaus weitere Kostenvorschussansprüche nach den Ergänzungsgutachten der Sachverständigen N. geltend gemacht, die nach seiner Auffassung bislang in Klageantrag 1. nicht enthalten waren. Dies sollte folgende Punkte betreffen:

Mangel 5., Anpassung der Traufkonstruktion an den Gauben 400,00 €

Mangel 11., Arbeiten Luftdichtigkeit 5.600,00 € 12.300,00 €

Mangel 19., geschüsselte Bretter 2.500,00 €

Mangel 22., Arbeiten Dachfirst und Konterlattung 11.650,00 €

3.200,00 €

Mangel 23., Dämmung Gaube 500,00 €

Mangel 24., fehlende Wasserfalz 2.200,00 € Windsogsicherung 2.000,00 € Sämtliche dieser Punkte sind bereits in den Prüfungen der Kostenvorschussansprüche nach Klageantrag 1. (s.o. 1.1.) enthalten und entschieden.

139
1.4. Zutreffend kann der Kläger als Ausfluss des Kostenvorschussanspruchs auch die Feststellung fordern, dass die Beklagte zu 1) im Rahmen der Ersatzvornahme - allerdings nur für die festgestellten Mängel - anfallende Kosten zu tragen hat, sofern der ausgeurteilte Vorschuss nicht ausreicht (Klageantrag 4.).

140
Der Klageantrag 5. ist mit Umstellung des Schadensersatzanspruchs auf den Kostenvorschussanspruch hinfällig geworden, ein Feststellungsinteresse besteht insoweit nicht mehr. Es ist davon auszugehen, dass dieser Antrag mit Schriftsatz vom 16.05.2018 nur versehentlich noch aufrechterhalten wurde.

141
Abzuweisen war die Klage zudem hinsichtlich der beantragten Feststellung zu den Mängeln 25. und 26. (Klageantrag 8.), da sich aus diesen Positionen keine Ansprüche für den Kläger ergeben (s.o. 1.2.).

142
1.5. Soweit der Kläger gegenüber dem Beklagten auch Minderung nach § 634 Nr. 3 BGB für einen verbleibenden Minderwert der Arbeiten auch nach Durchführung der Ersatzvornahme in Höhe von 18.000,00 € verlangt, war die Klage bis auf einen Teilbetrag von 200,00 € (s.o. 1.1.18.) abzuweisen, da der Anspruch nicht begründet ist.

143
Sowohl der Sachverständige K als auch die Sachverständige N. kommen zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der angegebenen Maßnahmen aus technischer Sicht nicht von einem Minderwert des Gebäudes auszugehen sei.

144
Auch aus rechtlicher Sicht ergeben sich hierfür entgegen der Ansicht der Klagepartei keine Anhaltspunkte. Alleine der Umstand, dass an einem Dachaufbau nicht unerhebliche Nachbesserungsarbeiten durchgeführt wurden, führt noch nicht zu einem Minderwert des Gebäudes.

145
Entgegen der zuletzt geäußerten Auffassung der Klagepartei entfällt der Minderungsanspruch auch nicht deshalb, weil mögliche Schadstellen ohnehin im Wege des stattdessen zu fordernden Kostenvorschusses zu bereinigen seien. Der Sachverständige K hat in seinem Schiedsgutachten klare Vorgaben gegeben, an welchen Stellen die Dämmung auszubessern sei. Über die von dem Kläger geäußerten Vermutungen, dass weitere Fehlstellen in der Dämmung vorliegen müssten, hinaus gibt es keinerlei konkrete Anhaltspunkte für bislang von den Sachverständigen nicht festgestellte Mängel. Eine Überprüfung der gesamten Dachfläche auf mögliche Mängel wäre damit unzulässige Ausforschung gewesen.

146
Die Sachverständige N. hatte auch keine Einwendungen, die Ausbesserungen der Dämmung in der Weise vorzunehmen, wie dies schon der Sachverständige K. vorgeschlagen hatte. Deshalb bestand auch keine Veranlassung mehr, erneut in die Beweisaufnahme einzutreten und die mit Schriftsatz vom 04.02.2020 neu vorgebrachten Einwendungen der Klagepartei zu überprüfen. Diese Einwendungen wären jedenfalls verspätet, da ihre Überprüfung das Verfahren verzögern würde, und deshalb zurückzuweisen. Die Klagepartei hätte jedenfalls in der Anhörung der Sachverständigen N. vom 18.01.2017 oder in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang damit Gelegenheit gehabt, diese Einwendungen vorzubringen. Da kein nachvollziehbarer Grund dargetan noch sonst ersichtlich ist, warum die Einwendungen erst 3 Jahre nach der Anhörung vorgebracht wurden, ergibt sich für die Kammer, dass die Geltendmachung zum jetzigen Zeitpunkt einerseits nicht einer sorgfältigen und auf Förderung des Verfahrens bedachten Prozessführung entspricht, § 282 Abs. 1 ZPO und zudem auf grober Nachlässigkeit beruht, § 296 Abs. 2 ZPO. Dass die Sachverständige N. entgegen der Auffassung der Klagepartei zu dem Ergebnis kam, dass eine Entfernung der Konterlattung nicht auch eine Entfernung der Dämmung bedingt, wurde bereits oben festgestellt (1.1.2.).

147
Da der geltend gemachte Minderungsanspruch nicht wegen eines stattdessen bestehenden weiteren Kostenvorschussanspruches entfällt, ist die Bedingung des Hilfsantrags nicht eingetreten, sodass über ihn auch nicht zu entscheiden war.

148
1.6. Die geltend gemachten weiteren Kosten für die Inanspruchnahme des vormaligen anwaltlichen Vertreters des Klägers, Rechtsanwalt Baumer, in Höhe von 3.473,61 € (Klageantrag 7.) und von 11.320,48 € (Klageantrag 9.) sowie die weiteren Freistellungen über 2.249,11 € und 277,39 € (Klageantrag 10.) kann der Kläger nicht von der Beklagten zu 1) fordern.

149
Soweit sich der Kläger auf die Vereinbarung vom 28.06./06.07.2007 (Anlage K 9) beruft, hat diese im Verhältnis zwischen den Parteien keine Gültigkeit mehr. Denn mit der Vereinbarung vom 17.10.2009 wurde bereits eingangs „für die Jahre seit 2004“ eine Aufwandsentschädigung vereinbart. Nach dem Wortlaut der Vereinbarung ist davon auszugehen, dass diese auch bezahlt wurde. Dass die ursprüngliche Regelung aus der Vereinbarung vom 28.06./06.07.2007, dass „die weitere Betreuung - soweit überhaupt noch notwendig - durch Herrn Rechtsanwalt Baumer“, also die damit anfallenden Kosten von der Beklagten zu 1)

übernommen werden, auch mit der neuen Vereinbarung vom 17.10.2009 noch Gültigkeit haben sollte, ist dieser Vereinbarung nicht zu entnehmen. Dort findet sich lediglich ein Hinweis auf zusätzlich anfallende Kosten, ohne dass eine Aussage dazu getroffen wird, wer diese zu tragen hat.

150
Auch eine sonstige Rechtsgrundlage (mit Ausnahme unten 1.6.) für die beanspruchte Bezahlung der Rechnungen, insbesondere auf Stundenbasis, die mit Ausnahme derjenigen vom 25.02.2011 sämtlich nach Klageerhebung gestellt wurden (30.05.2011, 28.02.2012, 18.07.2013, 27.12.2013, 30.12.2014, 30.08.2016 und 29.09.2016), ist nicht ersichtlich.

151
1.7. Fordern kann der Kläger lediglich die geltend gemachten außergerichtlichen Kosten, jedoch nur in Höhe von 1.451,80 € (Klageantrag 6.).

152
Angesichts der Vielzahl der Mängel und der bisherigen Entwicklung in der Vertragsbeziehung der Parteien konnte sich der Kläger nach der erneut mangelhaften Leistung der Beklagten zu 1) bereits außergerichtlich eines Rechtsanwaltes bedienen, sodass dessen Kosten grundsätzlich nach § 280 Abs. 1 BGB als Schadensersatz neben der Leistung zu ersetzen waren.

153
Der Höhe nach ergeben sich diese Kosten, ohne Berücksichtigung etwaiger Stundenhonorare, für die die Beklagte zu 1) nach § 254 BGB ohnehin nicht einzustehen hat, nach § 13 Abs. 1 RVG a.F., jedoch nicht, wie geltend gemacht, aus einem Streitwert von 88.938,83 €, sondern aus 70.378,50 € (vgl. Tenor, Ziffern 1. bis 3.).

154
Damit ergibt sich Gebühr nach 2300 VVRVG 1.200,00 € Auslagenpauschale nach 7002 VVRVG 20,00 €

19% USt 231,80 €

1.451,80 €

155
Hinsichtlich des überschießenden Betrages (Klageantrag 6.) war die Klage abzuweisen

156
1.8. Zudem kann der Kläger auch die vorgerichtlich für den Rechtsvorgänger der Beklagten zu 2) angefallenen Kosten in Höhe von 1.556,34 € geltend machen, § 280 Abs. 1 BGB (Klageantrag 3.).

157
Ausdrücklich auf Grund der Vereinbarung vom 17.10.2019 (Anlage K 12) konnte sich der Kläger nach den bisherigen Erfahrungen mit der Beklagten zu 1) eines überwachenden Sachverständigen bedienen, dessen Kosten durch die Beklagte zu 1) zu tragen waren.

158
Der - im Übrigen im Einzelnen nicht angegriffene - Betrag von 1.556,34 €, der unstreitig auch bezahlt wurde, ist jedenfalls angemessen, § 287 ZPO.

159
1.9. Insgesamt ergeben sich für den Kläger gegen die Beklagte zu 1) also folgende Ansprüche:

- Kostenvorschuss

1.1.1. 500,00 €

1.1.2. 24.750,00 €

1.1.4. 600,00 €

400,00 €

1.1.8. 400,00 €

1.1.10. 12.600,00 €

5.600,00 €

1.1.15. 1.600,00 €

1.1.17. 200,00 €

1.1.19. 500,00 €

1.1.20. 300,00 €

1.1.21. 11.650,00 €

3.200,00 €

1.1.22. 500,00 €

1.1.23. 2.200,00 €

65.000,00 €

- Minderung

1.1.18. 200,00 €

- Schadensersatz

1.1.25. 178,50 €

- Kosten Überwachung

1.8. 1.556,34 €

- Rechtsanwaltskosten

1.7. 1.451,80 €

1.10. Die jeweiligen Zinsansprüche ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

160
Die unverjährten Kostenvorschussansprüche sind alle geeignet, bereits den ursprünglichen Klageanspruch, wenn auch noch gerichtet auf Schadensersatz, zu begründen. In dessen Höhe waren deshalb auch die beantragten Zinsen nach § 291 BGB ab Klageerhebung auszusprechen.

161
Der festgestellte, wenn auch geringe Minderungsbetrag ist auch Teil des geltend gemachten Anspruchs, sodass auch hier die Verzinsung ab Klageerhebung gilt.

162
Soweit der festgestellte bezifferte Kostenvorschuss den ursprünglichen Klagebetrag übersteigt, konnte Verzinsung erst mit der Umstellung der Klage von Schadensersatz auf Kostenvorschuss erfolgen. Der Differenzbetrag ist deshalb erst ab Zustellung der Klageänderung zu verzinsen.

163
Für die Verzinsung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren und der Sachverständigenkosten ergibt sich die Verzinsung wiederum ab Zustellung der Klage aus § 291 BGB.

164
2. Hinsichtlich der Beklagten zu 2) ist die Klage unbegründet.

165
Dem Kläger ist bereits nicht der Nachweis gelungen, dass der Rechtsvorgänger der Beklagten zu 2) eine Verpflichtung übernommen hat, deren Verletzung den gegenüber der Beklagten zu 1) unmittelbar geltend gemachten Schaden jedenfalls mit verursacht hätte,

166
§ 280 Abs. 1 BGB. Selbst wenn man die Formulierung des Klägers aus Anlage K 14 („Die qualitätssichernde Baubegleitung ist so zu verstehen, dass die Dachfläche insgesamt nach dem aufdecken

und die erforderlichen Nacharbeiten zu kontrollieren sind, bevor die nach Arbeitsflächen überdeckt werden, um festzustellen ob jetzt diese Dachfläche mangelfreier nach den anerkannten Regeln sowie Vorschriften nachgearbeitet wurde.“) als Vertragsgrundlage ansieht, beinhaltet dies nur die Überprüfung fertiger Arbeiten, nicht die laufende Überprüfung bei Arbeitserbringung.

167
Es ist deshalb nicht ersichtlich, welche der geltend gemachten Kosten konkret nicht angefallen wären, wenn der Rechtsvorgänger der Beklagten zu 2) konkrete Einwendungen erhoben hätte. Damit ist aber ein Kausalzusammenhang zwischen der behaupteten mangelhaften Ausführung der Baubegleitung und den entstandenen Schäden nicht feststellbar.

168
Da bereits der Hauptanspruch gegen die Beklagte zu 2) nicht besteht, waren auch alle sonstigen gegen sie geltend gemachten Ansprüche abzuweisen.

169
3. Der Streitwert ergibt sich wie folgt:

„Klageantrag 1. 66.165,44 €

Klageantrag 2. 392,70 €

Klageantrag 4. 5.000,00 €

Klageantrag 8. 5.000,00 €

Klageantrag 11. 40.350,00 €

116.908,14 €

Die übrigen Klageanträge betreffen lediglich Nebenforderungen.“

170
4. Die Kostenentscheidung folgt unter Berücksichtigung der jeweiligen Unterliegenssummen auf der Grundlage der festgestellten Streitwerte in der Hauptsache, §§ 91, 92 ZPO.

171
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt den §§ 708 Nr. 11, 709 ZPO.