

Titel:

Auslegung einer Gewährleistungsgarantie-Vereinbarung im Rahmen eines Vertrages über die Errichtung eines Einfamilienhauses

Normenkette:

BGB § 133, § 157, § 634

Leitsatz:

Bei der Auslegung einer mit "Gewährleistungsgarantie" überschriebenen vertraglichen Vereinbarung im Rahmen eines Vertrages über die Errichtung eines Einfamilienhauses ergibt sich allein aus der Verwendung des Begriffes Garantie nicht, dass eine Partei verschuldensunabhängig für bestimmte Eigenschaften eintreten wollte. Werden bloß "Garantiefristen" vereinbart, ist hierunter im Regelfall nur die Länge der inhaltlich nicht veränderten Gewährleistung zu verstehen (hier eigenständige Haltbarkeitsgarantie angenommen). (Rn. 26 – 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Werkvertrag, Errichtung eines Einfamilienhauses, Gewährleistungsgarantie, Auslegung, verschuldensunabhängige Einstandspflicht, Garantiefristen, eigenständige Haltbarkeitsgarantie

Rechtsmittelinstanzen:

OLG München, Endurteil vom 11.09.2024 – 27 U 6864/22

BGH vom -- – VII ZR 147/24

Tenor

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 63.860,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 45.168,07 € seit 13.06.2018 und aus weiteren 18.691,93 € seit 27.07.2022 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, den Klägern sämtliche weiteren, den Betrag nach Ziff. I. übersteigenden Schäden zu ersetzen, die im Zusammenhang mit der Beseitigung der streitgegenständlichen Mängel und Schäden am klägerischen Anwesen – mit Ausnahme der aufgerissenen elastischen Verfüguung in den Eckbereichen des Holzwintergartens innen – entstehen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird bis zum 25.07.2020 auf 50.168,07 € festgesetzt, ab dem 26.07.2020 auf 70.470,00 €.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über Kostenvorschuss- und Schadensersatzansprüche aufgrund behaupteter Werkmängel bei der Errichtung eines Einfamilienhauses.

2

Die Parteien schlossen am 4.3.2003/14.3.2003 einen Vertrag über die Errichtung eines Einfamilienhauses unter Geltung des Werkvertragsrechts (Anlage K1). Hierbei erkannten die Kläger die Allgemeinen Vertragsbedingungen der Beklagten an.

3

§ 8 Ziff. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen regelt zur Gewährleistung der Beklagten:

4

Unmittelbar nach Fertigstellung des vertraglich vereinbarten Lieferumfanges findet eine förmliche Abnahme statt. Mit der Abnahme beginnen die Gewährleistungspflichten von ... gemäß (Anlage

Gewährleistungsgarantie). Ausgenommen sind Gewerke und Materialien, die einem natürlichen Verschleiß unterliegen.

5

Die „Anlage Gewährleistungsgarantie“ lautet:

GEWÄHRLEISTUNGSGARANTIE

Vertragsbestandteil zum ... für die einzelnen Gewerke werden folgende Gewährleistungsfristen eingeräumt:

Konstruktion für Außenwände 40 Jahre	Evtl. auftretende Risse, Schwund u. Harzgallen an Holzbalken sind naturbedingt und stellen keine Minderung dar	
Innenwände Deckenkonstruktion		
Dachkonstruktion Dachbelag	Entsprechend Herstellerangaben bis zu 30 Jahre	
Betondachplatten und Flachdachfolie	Je nach Hersteller zw. 20-30 Jahre	
Gesims-, Trauf- und Holz- 5 Jahre schalung	Siehe Anmerkung Malerarbeiten + Holzprodukte	
Fenster, Hebetüren, Schiebe- 5 Jahre türten	Bewegliche Teile 6 Monate (BGB) sonst siehe Anmerkung Malerarbeiten + Holzprodukte	
Rollläden / Kunststoff KST-Verblendung	5 Jahre 2 Jahre	Bewegliche Teile 6 Monate (BGB) Gem. Ausführungsbedingungen des Herstellers
Außenputz Flaschenerarbeiten	2 Jahre 5 Jahre	Für Umwelt-Einflüsse durch aggressiven Niederschlag, von Industriebetrieben und Kanaldämpfen, sowie Vermoosung durch natürlichen Einfluss kann ... keine Gewähr übernehmen
Innenausbauarbeiten	5 Jahre	Siehe Anmerkung Malerarbeiten
Außentüren, Zimmertüren Fensterbänke, Balkongeländer, Holzdecken, Treppen Keramik-Beläge Marmor-Klinker	2 Jahre	Ausführungsbedingungen des Herstellers Elastische Fugen aus Silikon sind Wartungsfugen und sind je nach Beanspruchungsgrad wartungsbedürftig.
Travertin, Kunststein für Boden und Wand		Sie unterliegen nicht der Gewährleistungsfrist.
PVC-Beläge, Textilien		
Bodenbeläge, Estrich Malerarbeiten Tapezierarbeiten	1 Jahr	Für alle Lasuren, Anstriche gilt die Hersteller-Gewährleistungsfrist von 1 Jahr Holz ist ein Naturprodukt, Schwund, Risse und Harzgallen sind naturbedingt und stellen keine Minderung dar.
Holzprodukte		
Bewegliche Teile		Unterliegen unterschiedlichen Beanspruchungsgraden und sind wartungsbedürftig. Die Gewährleistung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des BGB.

Zum Schutz der behandelten Teile sind die Pflegevorschriften zu beachten, z.B. daß alle Außenholzteile je nach Lage und Witterungseinflüsse, spätestens nach 2 Jahren vom Besteller nachbehandelt werden. Keine Gewährleistung wird für stark dunkle Außenanstriche übernommen. Abnutzungserscheinungen bei normalem Gebrauch und Renovierungsarbeiten fallen nicht unter die Gewährleistung.

Elektroinstallation	2 Jahre	Automaten und Relais, Gewährleistungsfrist 1 Jahr
---------------------	---------	---

Sanitärinstallation	2 Jahre	Für die Funktionsfähigkeit der Anlage. Für Korrosionsschäden durch aggressives Wasser, eingespülte Verunreinigungen, zu hohe Temperaturen im Warmwasserbereich o.Ä. kann keine Gewährleistung übernommen werden.
Heizungsanlage	2 Jahr	Auf Heizkesselfabrikate lt. Baubeschreibung unter der Voraussetzung, dass die Kessel im vorgeschriebenen Temperaturbereich benutzt werden und bauseits eine regelmäßige Wartung vorgenommen wird. Auf alle Heizkörper, auf die gesamte Rohrleitung aus Eisen, Kupfer oder Kunststoff. Brenner, Pumpen, Mischer

Allgemeines

Die Gewährleistungsfrist für nicht aufgeführte Arbeiten muß jeweils gesondert vereinbart werden. Wird nichts vereinbart, gelten die Bestimmungen der Lieferbetriebe und Herstellungsbetriebe.

...

6

Das Einfamilienhaus wurde am 16.03.2004 abgenommen.

7

Die Verfürgung der Eckbereiche des Wintergartens innen wurde nicht von der Beklagten, sondern von den Klägern vorgenommen.

8

Bereits 2007 bemerkten die Kläger Feuchtigkeit im Bereich des Dachs des Wintergartens bzw. der Decke des Wohnzimmers. Am 27.07.2007 fand ein Ortstermin statt, zu dem die Beklagte in einer Aktennotiz vom 30.07.2007 festhielt (K2):

Terrasse OG – Fensterleibung

An der Terrasse im OG-Balkon wurde an der Leibung festgestellt, dass hier eine Ablösung des Putzes feststellbar war. Die Gefahr des Wassereintritts besteht.

9

Anfang 2008 erbrachte die Beklagte Nachbesserungsarbeiten, nach denen sich jedoch immer noch Wasserspuren an der Decke des Wohnzimmers abzeichneten, worüber die Kläger die Beklagte mit E-Mail vom 14.02.2008 informierten (Anlage K3). Im Juli 2008 informierten die Kläger die Beklagte über Wassereintritt unterhalb der inneren Fensterleisten des Wintergartens (Anlage K4). Die Beklagte erbrachte Nachbesserungsarbeiten, indem sie Silikon aufbrachte und an den waagerechten Leisten der Wintergartenverglasung Aluwinkel aufklebte. Die Kläger nahmen die Nachbesserungsarbeiten im Juli 2008 ab.

10

Im Juni 2017 kam es zu einem erheblichen Feuchtigkeitseintritt an der Decke des Wintergartens. Außerdem hatte die Holzkonstruktion des Wintergartens begonnen, von außen zu verrotten.

11

Die Kläger zeigten dies der Beklagten an. Nach E-Mail-Verkehr mit der Beklagten forderten die Kläger diese schließlich mit E-Mail vom 28.11.2017 unter Berufung auf die 40-jährige Garantie dazu auf, die Verpflichtung zur Mängelbeseitigung bis 6.12.2017 schriftlich anzuerkennen, bis 20.12.2017 mit der Mängelbeseitigung zu beginnen und die Mängel bis 17.1.2018 zu beseitigen. Mit E-Mail vom 03.12.2017 lehnte die Beklagte eine Nacherfüllung ab und berief sich auf Verjährung.

12

Die Kläger behaupten, der Wintergarten und das darauf aufsetzende Flachdach leide an den folgenden Mängeln:

1. Das begehbare Flachdach über dem Wintergarten ist undicht.
2. Die Flachdachabdichtung liegt hohl.

3. Der Mindestabstand der horizontalen Abdichtungsoberkante zur wasserführenden Ebene von mindestens 15 cm wird auf dem Flachdach grundsätzlich unterschritten.
4. Die an der Hausfassade aufgesetzte und ungeschützte Klemmschiene des Flachdach-Wandanschlusses bietet keinen dauerhaften Schutz für die Vermeidung einer Hinterläufigkeit der Abdichtungsanlage.
5. Eine Feuchtigkeitssperre zur Vermeidung einer Hinterläufigkeit des Anschlusses des Flachdachs an die Außenwand fehlt.
6. Die Anschlüsse an den Türen zum Flachdach weisen weder die erforderlichen Anschlusshöhen noch regensichere Eckausbildungen auf.
7. Die Zimmerdecke von Wohnzimmer und Wintergarten unterhalb des Flachdachs im Erdgeschoss zeigt Spuren der Durchdringung mit Feuchtigkeit.
8. Die dauerelastische Verfugung in den Eckbereichen der Holzkonstruktion des Wintergartens innen ist aufgerissen.
9. Die Holzkonstruktion des Wintergartens weist im Bereich des Anschlusspunktes der Außenwand zur Kellerdecke nicht die baukonstruktiven notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung einer Feuchteeinwirkung im Sockelbereich von Wänden in Holzbauweise auf.
10. Ein fachgerechter Feuchteschutz der Holzkonstruktion des Wintergartens außen fehlt. Stattdessen sind die Fugen zwischen dem waagerechten Konstruktionsholz und der senkrecht aufgehenden Stütze lediglich mit dauerelastischen Material versehen.
11. Im Bereich der waagerechten Verglasungsleisten sind abgekantete Aluminiumbleche aufgeklebt, Abtropf-/Anschlussbleche für eine geplante und geführte Entwässerung fehlen.
12. Das Holz der senkrechten Holzstütze des Wintergartens an der Westecke ist am Fußpunkt verfault.
13. Die unterhalb des verfaulten Fußpunktes befindliche Außenwand an der Westecke ist durchfeuchtet.

13

Insgesamt entspreche weder die Ausführung des Wintergartens noch des Flachdachs den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Aufgrund schwerer und offensichtlicher Planungs- und Ausführungsfehler sei die statische Funktion der Flachdachkonstruktion und der Wintergartenaußenwände so stark beeinträchtigt, dass bereits das Ende ihrer Lebensdauer erreicht sei. Die Beklagte habe geradezu leichtfertig fachliche Standardregelungen missachtet, was sich ihrem Bauleiter aufgedrängt habe. Die Beklagte habe wissentlich auf einen konstruktiven Feuchtigkeitsschutz verzichtet, ohne die Kläger hierüber zu informieren.

14

Bereits im Jahr 2008 sei es für die Beklagte klar ersichtlich gewesen, dass die geplanten und ausgeführten Konstruktionen des Wintergartens und des Flachdachs unzureichend und nicht funktionstüchtig seien. Anstelle die technischen Mängel konstruktiv zu beseitigen, hätten die Mitarbeiter der Beklagten jedoch nur „heimwerkermäßige“ Arbeiten durchgeführt, die ausschließlich dazu geeignet gewesen seien, die Mängel äußerlich zu vertuschen.

15

Für die Mängelbeseitigung seien Kosten in Höhe von 54.240,00 € nebst Kosten der Sanierungsplanung in Höhe von 11.300,00 € abzüglich Sowieso-Kosten für eine Fuge in Höhe von 70,00 € erforderlich und angemessen.

16

Die Kläger sind der Auffassung, die streitgegenständlichen Mängel seien von der 40-jährigen Gewährleistungsgarantie umfasst.

17

Die Kläger beantragen zuletzt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, 65.470,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit an die Kläger zu bezahlen.

2. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, den Klägern sämtliche weiteren, den Klageantrag nach Ziff. 1 übersteigende Schäden zu ersetzen, die im Zusammenhang mit der Beseitigung der Mängel und Schäden am klägerischen Anwesen entstehen.

18

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

19

Die Beklagte behauptet, die Klemmschienenkonstruktion (4.) sei ausreichend zur Ausbildung eines ordnungsgemäßen Anschlusses des Terrassendachs/Balkons zur aufgehenden Hauswand. Dafür müsse aber die dauerelastische Fuge regelmäßig gewartet werden, was die Kläger unterlassen hätten. Der Wassereintritt sei lediglich darauf zurückzuführen, dass die Fuge aufgrund mangelhafter Wartung brüchig geworden sei.

20

Die Verrottungen am Wintergarten seien nicht auf mangelhafte Arbeiten der Beklagten und auch nicht auf einen Feuchtigkeitseintritt vom Bereich des Flachdachs zurückzuführen, sondern vielmehr darauf, dass die von den Klägern selbst hergestellte Terrasse aus Holz völlig unfachmännisch an das Hauptgebäude angeschlossen worden sei. Die Kläger hätten weder die erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen ausgebildet noch die erforderlichen Abstände eingehalten, um den konstruktiven Holzschutz zu gewährleisten.

21

Die Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben. Sie ist der Auffassung, die Mängelrechte der Kläger seien verjährt. Die 40-jährige Gewährleistungsgarantie für die Konstruktion für Außenwände, Innenwände, Deckenkonstruktion und Dachkonstruktion bedeute lediglich, dass die Bauteile für sich genommen 40 Jahre „aushalten“ sollten. Dies sei hinsichtlich aller von der Beklagten verwendeter Konstruktionshölzer der Fall. Die Gewährleistungsfrist für den Dachbelag erfasse lediglich die Ordnungsmäßigkeit der verwendeten Baustoffe, nicht jedoch Ausführungsfehler. Im Hinblick auf den Arglistvorwurf lasse auch ein schwerer Baumangel nicht ohne weiteres den Schluss zu, die Beklagte habe ihre Organisationsobliegenheiten verletzt. Jedenfalls seien aber die Mangelfolgeschäden nicht von der Gewährleistungsgarantie erfasst.

22

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. (Bl. 133/192 d.A.), durch Einholung eines ergänzenden schriftlichen Sachverständigengutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. B. (Bl. 220/249 d.A.) sowie durch Anhörung des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 26.07.2022 (Protokoll Bl. 266/273 d.A.). Wegen des weiteren Sachvortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze samt Anlagen sowie die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 27.11.2018 und vom 26.07.2022 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

23

Die zulässige Klage ist weit überwiegend begründet.

A.

24

Die Klage ist zulässig. Das Landgericht Memmingen ist gem. §§ 1 ZPO, 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG sachlich und gem. § 29 ZPO örtlich zuständig. Es besteht für den Klageantrag zu 2) auch ein Feststellungsinteresse gem. § 256 Abs. 1 ZPO. Denn die Anspruchshöhe ist aufgrund der Tatsache, dass die Sanierungsarbeiten noch nicht durchgeführt wurden und sowohl vom Umfang als auch von den Kosten sachverständigenseits nicht mit vollständiger Gewissheit festgesetzt werden können, ungewiss.

B.

25

Die Klage ist weit überwiegend begründet. Die Ansprüche der Kläger ergeben sich aus der mit der Beklagten vereinbarten Haltbarkeitsgarantie für das von der Beklagten errichtete Einfamilienhaus.

26

I. Zwischen den Parteien ist durch die mit „Gewährleistungsgarantie“ überschriebene vertragliche Vereinbarung eine gesonderte Garantievereinbarung zustandegekommen, aus der die Kläger Rechte zusätzlich zur gesetzlichen Mängelhaftung herleiten können. Es handelt sich um eine Haltbarkeitsgarantie in der Form, dass das Werk der Beklagten die vereinbarte Garantiefrist ohne Mängel oder Schäden an den jeweils genannten Gewerken übersteht (vgl. zur Haltbarkeitsgarantie BeckOGK/Kober, 1.7.2022, BGB § 634 Rn. 340; v. Westphalen/Thüsing VertrR/AGB-Klauselwerke, Garantieklauseln Rn. 37, beck-online; zur Anspruchsgrundlage bei der Haltbarkeitsgarantie BGH, Urteil vom 27. 9. 2017 – VIII ZR 99/16, Rn. 27).

27

Im Wege der Auslegung ergibt sich, dass die Beklagte als Herstellerin des Werks eine verschuldensunabhängige Einstandspflicht zusätzlich zur gesetzlichen Gewährleistung übernommen hat.

28

Dabei hat das Gericht berücksichtigt, dass sich allein aus der Verwendung des Begriffes Garantie nicht ergibt, dass eine Partei verschuldensunabhängig für bestimmte Eigenschaften eintreten wollte (BeckOGK/Kober, 1.7.2022, BGB § 634 Rn. 346). Werden bloß „Garantiefrieten“ vereinbart, ist hierunter im Regelfall nur die Länge der inhaltlich nicht veränderten Gewährleistung zu verstehen (BeckOGK/Kober, 1.7.2022, BGB § 634 Rn. 346).

29

Das Gericht hat auch gesehen, dass der Vertrag keinen ausdrücklichen Hinweis darauf enthält, dass die Garantie neben die gesetzliche Gewährleistung treten solle, sondern sich vielmehr der Eindruck ergibt, die Garantie stelle die einzige geschuldete Gewährleistung dar. Hieraus kann man jedoch nicht ohne weiteres schließen, es handele sich dann nicht um eine Garantie, sondern nur um eine Modifizierung der gesetzlichen Gewährleistung; vielmehr kann der Beklagten auch schlicht ein Verstoß gegen die Hinweispflichten auf neben der Garantie bestehende gesetzliche Gewährleistungspflichten unterlaufen sein (siehe hierzu Tamm/Tonner/Brönneke, Verbraucherrecht, § 21 Herstellergarantien Rn. 24, beck-online).

30

Für eine Auslegung als eigenständige Haltbarkeitsgarantie spricht dagegen, dass zum Punkt „Dachbelag Betondachplatten und Flachdachfolie“ auf Herstellerangaben zur Haltbarkeit verwiesen wird, mithin ersichtlich Herstellergarantien zur Haltbarkeit des verwendeten Produkts weitergegeben werden. Demnach wäre es nur konsequent, wenn auch die weiteren für andere Gewerke genannten Fristen Haltbarkeitsgarantien darstellen. Auch der Verweis auf Ausführungsbedingungen des Herstellers bei KST-Verblendung und Bodenbelägen lässt sich schlüssig nur als Haltbarkeitsgarantie erklären, die gerade auch dann greift, wenn trotz Einhaltung der Ausführungsbedingungen – und mithin bei mangelfreier Herstellung bei Abnahme – sich innerhalb der Garantiefrist ein Fehler zeigt. Für die Vereinbarung einer Haltbarkeitsgarantie spricht darüber hinaus, dass – sofern für nicht aufgeführte Arbeiten keine gesonderten Bestimmungen vereinbart wurden – die Bestimmungen der Lieferbetriebe und Herstellungsbetriebe gelten, also auch die dort erteilten Garantien weitergegeben werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass in § 8 Ziff. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen Materialien und Gewerke, die einem natürlichen Verschleiß unterliegen, von der Garantie ausgenommen werden. Dies ergibt indes nur Sinn, wenn man die Garantie als Haltbarkeitsgarantie und nicht als Modifizierung der gesetzlichen Gewährleistung versteht. Denn letztere greift bei Verschleiß ohnehin nicht, sondern setzt stets einen Mangel bereits bei Übergabe voraus. Ganz entscheidend sind aus Sicht des Gerichts jedoch die vereinbarten Fristen, die hinsichtlich der KST-Verblendung, der Malerarbeiten, der Fußbodenbeläge, der Elektroinstallation, der Sanitärinstallation und der Heizungsanlage deutlich unterhalb der in § 634a BGB genannten Verjährungsfristen liegen. Da eine Verkürzung der Verjährungsfrist formularvertraglich nicht vereinbart werden kann, § 309 Nr. 8 b) ff) BGB, wäre die „Gewährleistungsgarantie“ – so man sie als reine Regelung der Verjährungsfristen der gesetzlichen Gewährleistungsansprüche versteht – teilweise unwirksam.

31

Dies kann jedoch von den Parteien nicht gewollt worden sein.

32

II. Es ist auch ein Garantiefall eingetreten.

33

Aufgrund der vereinbarten Haltbarkeitsgarantie muss das Werk während der gesamten vereinbarten Garantiefrist die garantierte Beschaffenheit aufweisen. Das heißt, es löst ein während der Garantiepflicht auftretender Fehler an dem Gewerk, auf das sich die Garantie erstreckt, die Rechte aus der Garantie aus. Wenn der Garantiegeber nicht für alle Sachmängel einstehen will, muss er definieren, für welche Beschaffenheitsangaben seine Garantie gelten soll; Zweifel gehen zu seinen Lasten (Tamm/Tonner/Brönneke, Verbraucherrecht, § 21 Herstellergarantien Rn. 19, beck-online; BeckOGK/Stöber, 1.8.2022, BGB § 443 Rn. 73). Eine solche Einschränkung auf bestimmte Mängel hat die Beklagte hier jedoch nicht getroffen.

34

Die Kläger müssen daher zur Begründung eines Anspruchs aus der Garantie nur den Nachweis führen, dass sich innerhalb der Garantiefrist von 40 Jahren ein Fehler an der „Konstruktion für Außenwände Innenwände Deckenkonstruktion Dachkonstruktion“ gezeigt hat. Dies ist ihnen vorliegend gelungen. Das Gericht ist nach Durchführung der Beweisaufnahme gem. § 286 Abs. 1 ZPO davon überzeugt, dass sich an dem von der Klägerin hergestellte Wohnhaus folgende Fehler am Gewerk „Konstruktion für Außenwände Innenwände Deckenkonstruktion Dachkonstruktion“ gezeigt haben:

1. Flachdach

35

a) Das Flachdach weist aufgrund von Feuchtigkeit hohle Stellen auf und ist nicht fachgerecht abgedichtet.

36

Der (FH) B. Sachverständige Dipl.Ing. hat hierzu in seinem schriftlichen Gutachten vom 26.06.2021 ausgeführt, dass es Undichtigkeiten der Flachdachabdichtung gebe, die zum Eintritt von Feuchtigkeit geführt hätten, wodurch die Holzwerkstoffplatte des Flachdachs zerstört worden sei. Der nach dem Darrverfahren ermittelte Feuchtegehalt der Holzwerkstoffplatte liege bei 19,6% und übersteige die bei geschlossenen beheizten Räumen anzusetzende Holzausgleichsfeuchte von 9% um das Doppelte. Zum einen fehle es an einer Abdeckungshochführung entlang dem unteren waagerechten Fensterblendrahmen der auf die Dachterrasse hinausführenden Fenster. Der Anschluss sei dort nicht dicht ausgeführt. Ein Maßstab könne in die unverschlossene Fuge eingeführt werden. Zum anderen werde die Anschlusshöhe der Abdichtungshochführung von mindestens 15 cm weder an den Fenstern noch an den Wandhochführungen erreicht. Darüber hinaus sei das obere Ende der Klemmschienen aus Blech nicht regensicher verwahrt und der maximal zulässige Schraubenabstand von 7,5 cm zum Ende der Klemmschiene werde teilweise überschritten. Für sich allein sei die Klemmschiene nicht hinreichend regensicher.

37

In seinem Ergänzungsgutachten vom 19.01.2022 hat der Sachverständige erläutert, dass aus dem gemessenen Feuchtegehalt der Holzwerkstoffplatte und den bräunlichen Verfärbungen an der Deckenuntersicht zu schließen sei, dass auch die waagerechten Holzbalken des Flachdachs durch Feuchteeinwirkung geschädigt seien. Der genaue Umfang der Schädigung lasse sich nur durch weitere Bauteilöffnungen feststellen.

38

Der Sachverständige ist von den richtigen Anknüpfungstatsachen ausgegangen. Sein Gutachten ist durch zahlreiche Aufnahmen der Mängel und Abbildungen, welche die Ausführung verdeutlichen, sehr anschaulich gestaltet. Es ist in sich schlüssig und widerspruchsfrei. Der Sachverständige, welcher dem Gericht aus einigen weiteren bei der Baukammer geführten Verfahren bekannt ist und der für Schäden an Gebäuden öffentlich bestellt und vereidigt ist, verfügt über die erforderliche Sachkunde. Das Gericht macht sich seine Feststellungen daher aus eigener Überzeugung zu eigen.

39

b) Die Fehler an der Flachdachabdichtung, welche zu dessen Durchfeuchtung geführt haben, fallen auch unter den Begriff der „Dachkonstruktion“ in der Garantievereinbarung. Die Reichweite des Begriffs der „Dachkonstruktion“ ist im Wege der Auslegung zu ermitteln, §§ 133, 157 BGB. Verträge sind danach so auszulegen, dass ihr Inhalt dem von beiden Parteien vernünftigerweise (objektiv) gemeinsam gewollten Sinn und Zweck unter Berücksichtigung ihrer Interessenlage im Zeitpunkt des Vertragsschlusses entspricht, wobei auf den üblichen Sinn des Erklärten abzustellen ist, weil sich jeder Vertragspartner auf den üblichen

Sinn verlassen kann, solange kein hiervon abweichender gemeinsamer Wille erkennbar ist (BeckOK BGB/Wendtland, 63. Ed. 1.8.2022, BGB § 157 Rn. 11 f.). Ist der von einem Vertragsteil aufgestellte Wortlaut des Vertrages unklar, geht dies in der Regel allein zu seinen Lasten (BeckOK BGB/Wendtland, 63. Ed. 1.8.2022, BGB § 157 Rn. 12).

40

In der Fachsprache wird das Wort „Dachkonstruktion“ für das Traggerüst eines Daches verwendet (vgl. „Wikipedia“). Allerdings ist vorliegend weder beklagtenseits vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass die Kläger bei Abschluss des Vertrages über besondere Fachkenntnisse verfügten und den Begriff entsprechend verstanden haben könnten. Auch die Beklagte selber hat ihre Klausel offensichtlich nicht so verstanden, sondern vielmehr dahingehend, dass die eingebauten Konstruktionshölzer „für sich genommen“ – und somit gerade nicht im Verbund zu einem Dachstuhl – 40 Jahre aushalten sollten (S. 2 der Klageerwiderung, Bl. 25 d.A.).

41

Eine eindeutige Beschränkung auf das Traggerüst ergibt sich auch nicht aus der Systematik der „Gewährleistungsgarantie“. Zwar werden voneinander unabhängige „Gewährleistungsgarantien“ für die Dachkonstruktion, den Dachbelag und die Flachdachfolie gegeben. Dies wäre unnötig, wenn bereits von der Dachkonstruktion die Gesamtheit des Daches erfasst wäre. Allerdings kann von einem Verbraucher, der üblicherweise Empfänger dieser Gewährleistungsgarantie ist und von dessen üblichem Horizont mithin auszugehen ist, eine solche systematische Überlegung nicht erwartet werden. Zum einen verfügt der durchschnittliche Verbraucher nicht über herausgehobene Fähigkeiten zur systematischen Auslegung; zum anderen hat dieser im Regelfall keine besonderen Kenntnisse vom Aufbau eines Daches.

42

Bei der Ermittlung des außerhalb der Fachsprache üblichen Sinns des Wortes „Dachkonstruktion“ ist zu beachten, dass es sich um ein zusammengesetztes Hauptwort handelt. Der objektive, übliche Erklärungsempfänger wird sich daher an den Bedeutungen des Wortes „Dach“ und des Wortes „Konstruktion“ orientieren und diese miteinander verbinden.

43

Im üblichen Sprachgebrauch umfasst das Wort „Dach“ den gesamten oberen Abschluss eines Hauses, der entweder als steiles Dach oder als Flachdach hergestellt werden kann und das Innere vor Sonne, Witterung und anderen von oben eindringenden Einflüssen schützt (vgl. „Duden“, „Wikipedia“).

44

Das Wort „Konstruktion“, abgeleitet vom Verb „konstruieren“ (vgl. „Duden“), kann sowohl auf das Entwerfen eines Gebäudes Bezug nehmen als auch auf das letztlich Erbaute (vgl. Digitales Wörterbuch der Deutschen Sprache). Auch „Konstruieren“ kann entweder auf das planerische Element der Tätigkeit bezogen sein (so „Duden“: „Form und [Zusammen]bau eines technischen Objektes durch Ausarbeitung des Entwurfs, durch technische Berechnungen, Überlegungen usw. maßgebend gestalten“) oder darüber hinaus die konkrete handwerkliche Erstellung eines Objekts beinhalten (so Digitales Wörterbuch der Deutschen Sprache: „ein kompliziertes technisches Objekt neu entwerfen, schematisch darstellen, genau berechnen und zusammenbauen“). Vorliegend erscheint es im Kontext einer Haltbarkeitsgarantie allein sinnvoll, auf das „Erbaute“ abzustellen. Denn die Planungsleistung als solche unterliegt keiner Haltbarkeit und kann auch nicht erst nach Gefahrübergang mangelhaft sein. Entweder ist die Planungsleistung bereits bei Gefahrübergang mangelhaft – dann ist sie von der gesetzlichen Gewährleistung abgedeckt – oder sie ist es nicht, kann es aber auch nicht im Nachhinein werden.

45

Mithin ist nach objektivem Verständnis unter „Dachkonstruktion“ das erbaute Dach zu verstehen. Hiervon ist auch der regensichere Anschluss des Daches an andere Bauteile erfasst, da das Dach ansonsten seiner schützenden Funktion vor der Witterung nicht gerecht werden kann. Es geht gerade nicht – wie es Aufgabe der Beklagten gewesen wäre, so sie denn eine solche Begrenzung gewünscht hätte – aus der Garantie hervor, dass sie nur für die ordnungsgemäße Herstellung des isolierten Bauteils „Dach“ ohne dessen bestimmungsgemäßes Anfügen an andere Bauteile eintreten wollte. Gegen ein solches nur auf das isolierte Bauteil bezogene Verständnis spricht außerdem, dass die „Gewährleistungsgarantie“ durchaus an anderer Stelle eindeutige Begrenzungen enthält. So wird etwa isoliert für den Dachbelag oder auch den Fußbodenbelag eine Haltbarkeitsgarantie übernommen. Dass die Beklagte hier keine solche im Übrigen

leicht zu formulierende Grenze einzog, spricht aus systematischer Sicht für ein weites Verständnis des Begriffs „Dachkonstruktion“.

2. Außenwand Dachterrasse

46

a) Die Außenwand im Bereich der auf die Dachterrasse hinausführenden Fenster ist nicht fachgerecht abgedichtet.

47

Dies war zwar nicht explizit Gegenstand des klägerischen Vortrags und der klägerischen Mängelbehauptungen. Indem die Klägerseite jedoch auf Basis der vom FH) B. Sachverständigen Dipl.-Ing. (getroffenen Feststellungen zur Abdichtung der Außenwand und der von diesem hierzu vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen ihre Klage in der mündlichen Verhandlung vom 26.07.2022 erweitert hat, hat sie sich dessen Feststellungen indes konkludent als eigenen Vortrag zu eigen gemacht.

48

Der Sachverständige (FH) B. Dipl.-Ing. hat hierzu in seinem schriftlichen Gutachten vom 26.06.2021 ausgeführt, im Bereich der Rollladenführungsschiene fehle eine Abdichtung sowohl zur Fensterleibung als auch zum Fensterblendrahmen. Zwischen der Führungsschiene und dem WDVS-Oberputz der Fensterleibung bestehe ein etwa 2 cm tiefer Spalt. Zwischen Bordstückoberseiten und dem Aufstand des Fensterleibungsputzes bestehe keine Dichtungseinlage.

49

Das Gericht schließt sich den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen an und macht sich diese in eigener Überzeugung zu eigen.

50

b) Das Fehlen einer Abdichtung der Rollladenführungsschiene zur Fensterleibung sowie das Fehlen einer Dichtungseinlage zwischen Bordstückoberseiten und Aufstand des Fensterleibungsputzes betrifft aus Sicht des Gerichts nicht den Bereich des Dachs, sondern den Bereich der Außenwand. Sie fällt jedoch unter die Gewährleistungsgarantie der „Konstruktion für Außenwände“.

51

Nach den oben aufgestellten Maßstäben für die Auslegung des Begriffs „Dachkonstruktion“, die auf die Auslegung des Begriffs „Konstruktion für Außenwände“ übertragen werden können, ist hierunter aus Sicht eines objektiven Verbraucher-Empfängers das für die Außenwände Erbaute zu verstehen. Hierunter fallen im Holzfertigbau, welchen die Beklagte anbietet, zunächst einmal die einzelnen Holztafelelemente. Dafür, die Gewährleistungsgarantie auch auf diese einzelnen Elemente zu beschränken, könnte zwar das Wort „für“ sprechen. Denn es sind gerade diese Elemente, aus welchen die Außenwände zusammengesetzt werden, die also zu den Außenwänden gehören. Andererseits setzt aus Sicht eines objektiven Verbrauchers die Herstellung eines funktionstüchtigen Bauwerks gerade auch die Zusammensetzung dieser einzelnen Elemente zu einer dichten Außenwand zusammen. Denn erst durch den Zusammenbau kann die Außenwand ihre bestimmungsgemäßen Funktionen – nämlich Schutz vor Kälte und Witterung – erfüllen. Dies legt es nahe, „für“ auf den Nutzen, nämlich auf die Herstellung einer funktionstüchtigen Außenwand bezogen, zu verstehen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die „Gewährleistungsgarantie“ eine ausdrückliche Begrenzung auf die einzelnen Wandelemente gerade nicht enthält, obwohl eine solche sprachlich leicht umzusetzen wäre. Es ist daher der zweiten Auslegungsvariante der Vorzug zu geben. Demnach ist von der „Gewährleistungsgarantie“ auch die Zusammenfügung der gesamten Außenwand erfasst, wozu auch die Abdichtungen nach unten – zur Bordstückoberseite – und zu angrenzenden Bauelementen – zur Rollladenführungsschiene – gehören.

52

Selbst wenn man diese Auslegung nicht teilen sollte, ist die Klausel zumindest mehrdeutig, sodass § 305c Abs. 2 BGB zur Anwendung käme, wodurch die verbraucherfreundlichste Auslegung, also ebenfalls die Zusammenfügung der einzelnen Bauteile zu einer Außenwand, anzuwenden wäre.

3. Holzkonstruktion Wintergarten

53

a) Die Holzkonstruktion des Wintergartens weist Feuchteschäden auf und ist nicht ausreichend durch konstruktive Maßnahmen gegen Feuchte geschützt.

54

Der Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) B. hat hierzu in seinen schriftlichen Gutachten vom 26.06.2021 und in seinem Ergänzungsgutachten vom 19.01.2022 ausgeführt, dass die tragende Holzkonstruktion des Wintergartens in dem Auflager und der Eck-Konstruktionsfuge physikalischen Einwirkungen ungeschützt ausgesetzt sei. Der Fußpunkt müsse so ausgebildet werden, dass die Konstruktion vor Niederschlagswasser geschützt sei. Eine zwischen Holzkonstruktion und Unterkonstruktion bestehende Fuge müsse überdeckt werden, um Feuchtigkeitseintritt zu verhindern, sowie einen wirksamen Tropfüberstand aufweisen. Dies sei hier nicht erfolgt. Die auf die Kellerdecke auflagernden waagerechten Lagerhölzer wiesen deutliche Feuchteschäden auf, das Ständerholz am Fußende sei aufgerissen, der Dichtstoff in den Fugen aufgelöst und die weiße Farbe rissig und teilweise abgelöst. Auch die Kellerwand sei infolgedessen durchfeuchtet. Im Bereich der Festverglasung fehle es an einer fachgerechten Niederschlagsableitung. Der Tropfüberstand der Leichtmetall-Profile reiche nicht aus, um die Holzkonstruktion vor Niederschlagswasser zu schützen. Die Dichtstofffugen seien weder fachgerecht geplant noch ausgeführt.

55

Diese Feststellungen hat er im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 26.07.2022 bekräftigt und darüber hinaus erläutert, dass die Überdeckung der Anschlussfuge zwischen Holzkonstruktion und Unterkonstruktion Aufgabe desjenigen sei, der die Holzkonstruktion aufsetze. Der vorhandene Überstand von 2,5 cm reiche nicht aus, um die Regendichtigkeit zu gewährleisten. Die von den Klägern erstellte Terrassenkonstruktion habe sicher zusätzlich zur Beschädigung der Schwellenhölzer beigetragen. Jedoch wäre es bei ordnungsgemäßer Abdeckung der Anschlussfuge auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Terrasse zu einem schadlosen Abfließen des Wassers gekommen.

56

Das Gericht schließt sich den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen an und macht sich diese in eigener Überzeugung zu eigen.

57

b) Diese Mängel sind auch von der Haltbarkeitsgarantie für „Konstruktion für Außenwände, Innenwände, Deckenkonstruktion, Dachkonstruktion“ erfasst.

58

Es handelt sich nach den Feststellungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) B., die das Gericht sich zu eigen macht, um einen „echten Wintergarten“, dessen Holzkonstruktion aus waagerechten Schwellenhölzern und darauf senkrecht aufstehenden Ständerhölzern besteht. Zwischen diesen befinden sich, bis auf eine Terrassentüre, Festglaselemente.

59

Hierbei handelt es sich um eine „Konstruktion für Außenwände“ und nicht um eine bloße Aneinanderreihung von Fenstern.

60

Im üblichen Sprachgebrauch wird unter einem Wintergarten ein besonderer Anbau verstanden, der durch das Aneinanderfügen von Glaselementen entsteht. Einer Wintergartenfront kommt nach dem Empfängerhorizont eines Verbrauchers eine andere Bedeutung zu als einem bloßen Fenster. Sie stellt sich vielmehr als komplette Glasfassade dar. Eine solche Glasfassade wird ein Verbraucher üblicherweise mit einer Außenwand des Wintergartens assoziieren.

61

Gerade vor dem Kontext einer Haltbarkeitsgarantie ist außerdem zu beachten, dass ein Wintergarten in statischer Hinsicht eine andere Bedeutung für ein Gebäude hat als ein Fenster. Mängel an der tragenden Konstruktion eines Wintergartens bergen ein anderes Gefahrenpotential als Mängel an einem Fensterrahmen, der von einer Wand umgeben ist, die das Gebäude trägt.

62

Auch dies spricht dafür, den Wintergarten aus Sicht eines durchschnittlichen Verbrauchers gerade nicht als „Fenster“ zu verstehen.

63

Dies deckt sich mit dem Gebrauch in der Fachsprache. Der Sachverständige B. Dipl.-Ing. (FH) hat in der mündlichen Verhandlung vom 26.07.2022 ausgeführt, dass aus technischer Sicht ein Wintergarten als Außenwand mit erheblich erhöhtem Glasanteil zu bewerten sei.

64

Die Gewährleistungsgarantie „Konstruktion für Außenwände“ umfasst dabei nicht nur die einzelnen Bauteile, sondern auch ihre Zusammensetzung zu einer funktionstüchtigen Außenwand und Abdichtung (s.o.).

65

4. Soweit die Beklagte mit Schriftsatz vom 15.09.2022 erstmals die vollständigen Vertragsunterlagen vorgelegt hat und vorträgt, aus dem Leistungsverzeichnis ergebe sich, dass die „Gewährleistungsgarantie“ sich nur auf die „statische Grundkonstruktion“ beziehe, also dass die jeweils einzeln im Leistungsverzeichnis aufgeführten Bauteile und deren Aufbau den in dem Leistungsverzeichnis zugesicherten Beschaffenheitsmerkmalen über einen Zeitraum von 40 Jahren entsprächen, ist dieser neue Sachvortrag gem. § 296a ZPO nicht zu berücksichtigen. Die der Beklagten auf ihren Antrag hin eingeräumte Frist zur Stellungnahme betraf entsprechend ihrer Begründung nur die Überprüfung der vom Sachverständigen in Bezug genommenen DIN-Normen und Regelwerke (Beschluss vom 26.07.2022, Bl. 272 d.A.). Eine weitergehende Frist zur Stellungnahme zur Beweisaufnahme war der Beklagten, die im Termin durch ihren sachkundigen technischen Leiter vertreten war und hierdurch sich bereits während der Beweisaufnahme fundiert mit den Einschätzungen des Sachverständigen auseinandersetzen konnte, nicht einzuräumen. Unter das Themengebiet der vom Sachverständigen in Bezug genommenen DIN-Normen und Regelwerke fällt der neue Sachvortrag jedoch nicht. Es besteht insofern auch kein Grund für die Wiedereröffnung der Verhandlung, § 156 ZPO. Die Beklagte hätte diese Vertragsunterlagen seit vier Jahren vorlegen können.

66

III. Ob die Beklagte die eingetretenen Fehler an der Außenwand und dem Flachdach zu vertreten hat, kann dahingestellt bleiben, da Wesen der Garantie eine verschuldensunabhängige Haftung ist.

67

IV. Die Beklagte kann sich auch nicht dadurch entlasten, dass sie vorträgt, die Kläger hätten den Feuchteschaden an der Außenwand des Wintergartens selbst verursacht. Ein Mitverschulden der Kläger durch den Anbau der Terrasse i.S.d. § 254 Abs. 1 BGB besteht nicht.

68

Zwar hat der Sachverständige festgehalten, dass der Anbau der Terrasse zu einer stärkeren Belastung der Wintergartenkonstruktion mit Feuchtigkeit geführt habe. Der Sachverständige hat auch festgehalten, dass der Terrassenanbau teilweise nicht die erforderlichen Abstände zum Wohnhaus einhalte. Dies reicht zur Begründung eines Mitverschuldens jedoch nicht aus. Denn Mitverschulden setzt voraus, dass ein Geschädigter die Sorgfalt außer Acht gelassen hat, die ein verständiger Mensch im eigenen Interesse aufwendet, um sich vor einem Schaden zu bewahren. Ein verständiger Mensch musste jedoch nicht davon ausgehen, dass die Beklagte die Wintergartenkonstruktion ohne den erforderlichen Feuchteschutz hergestellt hatte. Er durfte vielmehr darauf vertrauen, dass die Beklagte ordnungsgemäß und mangelfrei gearbeitet hatte. Unter diesen Umständen hätte aber, wie der Sachverständige überzeugend ausgeführt hat, die Terrassenkonstruktion zu keinen Feuchteschäden an der Wintergartenkonstruktion geführt. Unter Berücksichtigung des Vertrauensgrundsatzes vermögen die festgestellten Defizite an der Terrassenkonstruktion ein Mitverschulden der Kläger daher nicht zu begründen.

69

V. Aufgrund der Garantie schuldet die Beklagte Kostenvorschuss für die Mangelbeseitigung sowie Schadensersatz für die Beseitigung von Mangelfolgeschäden.

70

1. Welche Rechte die Garantie inhaltlich gewährt, wird von dieser nicht explizit geregelt. Im Wege der Auslegung (BGH, NJW 1968, 1622, beck-online) ergibt sich jedoch, dass sie alle Rechte des § 634 BGB

umfasst. So wird die Garantie als „Gewährleistungsgarantie“ bezeichnet, was bereits impliziert, dass aus ihr die Rechte entstehen, die dem Auftraggeber auch im Gewährleistungsfall zustünden. In § 8 des Vertrages wird auf die „Gewährleistungsgarantie“ für „die Gewährleistungspflichten“ durch die Beklagte verwiesen, wodurch konkludent alle die Beklagte aus § 634 BGB treffenden Gewährleistungspflichten in Bezug genommen sind. Hätte die Beklagte einzelne Rechtsfolgen des § 634 BGB von der Garantie ausnehmen wollen, so hätte sie dies angesichts des allgemeinen Verweises auf das Gewährleistungsregime deutlich machen müssen. Bei Inanspruchnahme aus einer Garantie existiert auch nicht ein allgemeiner Ausschluss der Haftung für Mangelfolgeschäden (BGH, NJW 1968, 1622, beck-online).

71

Für diese Auslegung spricht auch eine Parallele zum Kaufrecht. Dort ist anerkannt, dass im Zweifel davon auszugehen ist, dass dem Käufer alle gesetzlichen Mängelrechte aus der Garantie zustehen sollen, wenn die Garantie keine besonderen Rechte für den Garantiefall einräumt (so BT-Drucks. 14/6040 S. 239; siehe auch OLG Koblenz, Urteil vom 12. September 2005 – 12 U 1047/04 –, juris). Weshalb die Rechte aus einer Garantie im Werkvertragsrecht anders abzuleiten sein sollten als im Kaufvertragsrecht, ist nicht ersichtlich.

72

Für eine Einbeziehung der Mangelfolgeschäden sprechen auch die Verwendung der Sache und die Gefahr von Mangelfolgeschäden. Vorliegend handelt es sich um Bestandteile eines Hauses, die insbesondere für dessen Abdichtung gegen die Elemente von Bedeutung sind, sodass bei Mängeln an Dach bzw. Außenwand damit zu rechnen ist, dass es zu weitergehenden Schäden an der Bausubstanz kommt, die schwerer wiegen als der Mangel an Dach bzw. Außenwand als solcher

73

2. Die Beklagte hat sich trotz Fristsetzung geweigert, Nachbesserungsarbeiten zu erbringen, sodass die Kläger Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung verlangen können, vgl. § 637 Abs. 1, Abs. 3 BGB. Ohne Fristsetzung können die Kläger Schadensersatz für die Beseitigung der eingetretenen Mangelfolgeschäden verlangen, vgl. §§ 634 Nr. 3, 280 Abs. 1 S. 1 BGB.

74

3. Das Gericht ist gem. § 287 Abs. 1 ZPO davon überzeugt, dass folgende Maßnahmen erforderlich sind, um die von der Gewährleistungsgarantie umfassten Mängel zu beheben und die aufgrund der Mängel eingetretenen Folgeschäden zu beseitigen:

- Teildemontage und Wiedermontage des Geländers der DG-Dachterrasse
- Beseitigung der Undichtigkeiten der Abdichtung über dem EG-Wintergarten inkl. Neuer Abdichtungshochführungen und Klemmprofile
- Zusatzmaßnahmen zur Abdichtung, da die Regelhöhe von 15 cm über OK Belag der Dachterrasse unterschritten wird
- Erneuerung von ausreichend bemessenen Fensterbänken vor den bodentiefen Fenstertüren auf der Dachterrasse über dem EG-Wintergarten
- Erneuerung der Wärmedämmung unterhalb der Abdichtung über dem EG-Wintergarten
- Erzielung der Regensicherheit des Klemmschienenanschlusses der Abdichtungshochführung an die DG-Außenwand inkl. Weiterer geeigneter Maßnahmen, z.B. regelgerechte Befestigungsabstände des Klemmprofils und Blechverwahrung
- Trocknung der Deckenkonstruktion im Bereich über dem EG-Wintergarten
- Erneuerung feuchtgeschädigter Teile der tragenden Deckenkonstruktion über dem EG-Wintergarten
- Beseitigung von wahrscheinlich vorhandenem Schimmelbefall, insbesondere im Deckenaufbau über dem EG-Wintergarten
- Neuerstellung einer Dampfsperre oder Dampfbremse vor Anbringen der neuen Deckenuntersicht über dem EG
- Erneuerung der Deckenuntersicht über dem EG-Wintergarten inkl. Malerarbeiten

- Erneuerung der freiluftseitigen Dichtstoffugen, soweit regeltechnisch möglich
- mindestens Teilerneuerung von Schwellenhölzern des EG-Wintergartens
- Überprüfung und ggf. Teilerneuerung von EG-Fußboden im Anschluss zu den Schwellenhölzern des EG-Wintergartens
- fachgerechte Ableitung von an der Wintergartenkonstruktion anfallendem Niederschlag
- Überarbeitung des Kellerwandaußenputzes unterhalb der Westecke des EG-Wintergartens
- regensichere Überdeckung des Fußpunkts der Wintergartenkonstruktion auf der KG-Betondecke
- mindestens Teilerneuerung der Außen- und Innenbeschichtung der Wintergartenkonstruktion
- Abtrennung, z.B. mittels Schutzwand, der EG-Arbeitsbereiche vom übrigen Wohnraum, inkl. Späterer Demontage
- Schutzmaßnahmen für Böden etc.
- Reinigungsarbeiten
- Aus- und Einräumarbeiten
- Zwischenlagerungen von zu überarbeitenden Bauteilen
- Entsorgungsarbeiten und Entsorgungskosten Außerdem ist eine professionelle Sanierungsplanung erforderlich.

75

Das Gericht schließt sich insoweit den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen in seinem Gutachten vom 26.06.2021 und der mündlichen Verhandlung vom 26.07.2022 an.

76

Keine von der Beklagten zu verantwortende Maßnahme ist hingegen die vom Sachverständigen vorgeschlagene Änderung der Gefälleausrichtung und des Einbaus des EG-Holzterrassenbelags. Den Einbau des Holzterrassenbelags und dessen Gefälleausrichtung haben allein die Kläger zu verantworten. Dass sich die Feuchtigkeitsschäden an der Wintergartenkonstruktion auf den Holzterrassenbelag ausgeweitet hätten, ist weder klägerseits vorgetragen noch sonst ersichtlich.

77

Ebenfalls nicht von der Beklagten vorzunehmen ist die Erneuerung der raumseitigen Dichtstoffugen in den Eckbereichen der Holzkonstruktion des EG-Wintergartens. Die Fugen sind zwar mangelhaft angebracht worden, jedoch nicht von der Beklagten.

78

4. Das Gericht schätzt die für diese Maßnahmen anfallenden Kosten auf 63.860 €, § 287 Abs. 1 ZPO.

79

Diese gliedern sich auf wie folgt, wobei das Gericht den Kostenansätzen des Sachverständigen folgt:

32.500,00 € Sanierung Flachdach Stand 2021 + Kostensteigerung 20% für 2022 = 39.000 €

11.300 € Sanierung Wintergarten Stand 2021 + Kostensteigerung 20% für 2022 = 13.560 €

11.300 € Planungskosten

80

Der Sachverständige hat die Kosten für die Sanierung des Wintergartens auf 13.300 € geschätzt, ohne hierbei weiter zwischen den verschiedenen von ihm für erforderlich gehaltenen Leistungen aufzugliedern. Diese Aufgliederung konnte er auch auf Nachfrage nicht vornehmen. Da die Leistung „Änderung der Gefälleausrichtung und des Einbaus des EG-Holzterrassenbelags“ jedoch nicht durch die Beklagte zu erfolgen hat, war insofern ein Abzug zu machen. Diesen hat das Gericht auf 2.000 € geschätzt, § 287 Abs. 1 ZPO.

81

Die Kostensteigerung schätzt das Gericht in Übereinstimmung mit dem Sachverständigen Dipl.-Ing. auf 20%. Dieser hat ausgeführt, dass sich aus aktuellen Veröffentlichungen des Bundesamts für Statistik eine Preissteigerungsquote bei Baupreisen von 18% von 2021 zu 2022 ergebe. Da es sich um eine Hochpreisregion handle, sei die Quote eher auf 20% anzusetzen. Entgegen der Auffassung des technischen Leiters der Beklagten deckt sich dies auch, wie das Gericht anhand des Baupreisindex unter Zugrundelegung der Bruttoreihe 3/2022 und 2/2021 – die vorliegend dem Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung und dem der Erstattung des schriftlichen Gutachtens am ehesten entsprechen – errechnet hat, mit dem Baukostenindex. Die Beklagte hat innerhalb der ihr zur Überprüfung der vom Sachverständigen in Bezug genommenen DIN-Normen und Regelwerke eingeräumten Stellungnahmefrist auch keine Statistik vorgelegt, aus der sich niedrigere Preissteigerungsquoten ergäben.

82

VI. Die Ansprüche sind nicht verjährt.

83

Die zwischen den Parteien vereinbarte Haltbarkeitsgarantie hat den Zweck, die werkvertraglichen Mängelansprüche des Auftraggebers gegen den von ihm beauftragten Unternehmer zu verstärken. Diesem Zweck der Garantie entspricht es, dass die Garantieansprüche in derselben Frist verjähren wie die entsprechenden Gewährleistungsansprüche. Hier handelt es sich um Arbeiten bei einem Bauwerk, die werkvertragliche Verjährungsfrist beträgt also 5 Jahre, § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB. Entsprechend unterliegen auch die Ansprüche aus der Garantie einer fünfjährigen Verjährung.

84

Die Beklagte hat mit der Haltbarkeitsgarantie zugesagt, für alle innerhalb der Garantiefrist aufgetretenen Mängel an den aufgeführten Gewerken einzustehen. Angesichts dessen kann nicht angenommen werden, dass die Verjährung der Ansprüche aus der Garantie bereits mit der Abnahme des Einfamilienhauses beginnt. Vielmehr entspricht es allein dem Sinn und Zweck der Garantie, dass die Verjährung erst mit der Entdeckung des Mangels zu laufen beginnt. Andernfalls könnten nämlich Mängel, die erst gegen Ende der Garantiefrist entdeckt werden, vielfach nicht mehr vor Eintritt der Verjährung erfolgreich geltend gemacht werden (BGH, Urteil vom 28. 6. 1979 – VII ZR 248/78). Die hier eingeräumte 40-jährige Garantiefrist würde durch einen früheren Verjährungsbeginn unterlaufen.

85

Vorliegend haben die Kläger die streitgegenständlichen Mängel im Juni 2017 entdeckt. Dass die Kläger die Mängel bereits zuvor bemerkt haben, ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Insbesondere spricht die Abnahme der Mängelbeseitigungsarbeiten im Jahr 2008 durch die Kläger dafür, dass diese davon ausgingen, mit den Abdichtungsmaßnahmen sei der Feuchtigkeitseintritt endgültig behoben und das Einfamilienhaus ordnungsgemäß hergestellt.

86

Indem die Kläger die im Jahr 2017 entdeckten Mängel bereits im Mai 2018 zum Gegenstand ihrer Klage gemacht haben, wurde die Verjährung rechtzeitig gehemmt, § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB.

87

VII. Der Zinsauspruch ergibt sich aus § 291 BGB. Rechtshängigkeit hinsichtlich der Klageerweiterung ist mit Antragstellung in der mündlichen Verhandlung vom 26.07.2022 eingetreten, § 261 Abs. 2 ZPO.

88

VIII. Da den Klägern dem Grunde nach Ansprüche auf Kostenvorschuss bzw. auf Schadensersatz zustehen, ist auch der Feststellungsantrag begründet mit Ausnahme der Verfügung der Eckbereiche im Wintergarten innen, die von den Klägern selber vorgenommen wurde und deren Risse auf eine nicht fachgerechte Ersterstellung zurückzuführen sind.

C.

89

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 1, S. 2 ZPO.

90

Der Streitwert wurde gem. §§ 39 ff. GKG, 3 ZPO festgesetzt.