LG München II, Endurteil v. 25.10.2023 – 3 O 2939/19 Bau

Titel:

Unterbrechung der Verjährung durch selbstständiges Beweisverfahren in Bausache mit einer Vielzahl von Mängeln

Normenketten:

BGB § 204 Abs. 2 S. 1, § 633, § 634 Nr. 1, § 635
ZPO § 485

Leitsätze:

1. Der Unternehmer kann den Mangel nach seiner Wahl beseitigen oder auch ein neues Werk herstellen, § 635 Abs. 1 BGB. Insofern besteht kein Anspruch des Bestellers auf eine konkrete Art der Beseitigung der Mängel. (Rn. 76) (redaktioneller Leitsatz)
2. Wird ein selbständiges Beweisverfahren zu einer Vielzahl von Mängeln betrieben, erscheint es geboten, hinsichtlich der Frage der Dauer der Hemmung der Verjährung allenfalls sachlich zusammenhängende Themenkomplexe zu bilden, jedoch nicht auf die vertiefte Behandlung einzelner (Teil-)Mängel oder deren unterschiedliche Aspekte im Rahmen des Verlaufs des selbstständigen Beweisverfahrens abzustellen. (Rn. 81) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Werkvertrag, Mängelbeseitigung, Wahl der Mängelbeseitigungsart, Verjährung, Hemmung, selbstständiges Beweisverfahren, Bausache, Vielzahl von Mängeln, Dauer der Hemmungswirkung, Mängelkomplexe

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 06.11.2024 – 28 U 4178/23

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, am Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage … in … folgende Mängel zu beseitigen:

1.1. Die Lichtschächte sind nicht wasserundurchlässig ausgeführt und nicht wasserdicht an das Bauwerk angeschlossen

1.2. Der Betonboden in der Tiefgarage entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik.

1.3. An der Heizzentrale mit zentraler Trinkwassererwärmung entsprechen nicht den anerkannten Regeln der Technik:

a) Die Leitungsdurchführung in dem Souterrainraum Richtung Süden

b) Die Leitungsführung im östlichen Kellerflur Richtung Treppenhaus

c) Die Elektroleitungen beim Übergang zwischen den Häusern

d) Die Rohrhalterungen im Heizungsraum

e) Die Wärmepumpen für Warmwasser, da sie nicht ausreichend dimensioniert sind und die geforderte Trinkwassertemperatur von 60 °C nicht dauerhaft erbringen

f) Das Sensorkabel (Temperaturfühlerleitung zwischen Wärmepumpe und warmen Wasserrohrleitung)

g) Die Sicherheitsventile der Wärmepumpen mit Ablaufleitungen

h) Die Befüllung der Heizung mit entsalztem Wasser

i) Wärmemengenzähler in den Ausgangsleitungen der beiden Wärmepumpen fehlen

j) Angaben des einzustellenden Vordrucks an der Druckausgabe fehlen

k) Die Hydraulische Einregulierung der Steigstrangheizungsregelventile ist fehlerhaft

l) Die Wärmedämmung an den Armaturen am Verteiler für Warmwasser fehlt

m) Die Dämmung der Warmwasser- und Zirkulationsventile (Sanitärabsperrventile sowie die Heizungsabsperrventile) fehlt

n) Die Steigstrangzirkulationsregulierventile fehlen

o) Reinigungsöffnungen vor der Fallleitung in der Abwasserleitung unter der Decke des Tiefgaragenstellplatzes 23 fehlen

p) In der Tiefgaragenschleuse ist die Kunststoffabwasserleitung nicht brandschutzkonform verbaut und in F30 abgekoffert

q) Die Gartenwasserleitung im Keller 16, Haus ... ist hinsichtlich des Einbauorts der Absperrung fehlerhaft ausgeführt

r) An den Armaturen und am Wasserzähler sind fehlerhafte Dämmungen und keine Kondenswasser-Auffangwanne ausgeführt

s) In der Druckleitung der Fäkalienhebeanlage fehlt der Absperrschieber auf der Zulaufseite

1. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

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

Beschluss

Der Streitwert wird auf 310.175,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über die Beseitigung von Mängeln an einer Wohnanlage.

2
Die Klägerin ist die Wohnungseigentümergemeinschaft der Wohnanlage … in …. Die Beklagte ist die Bauträgerin, die die streitgegenständliche Wohnanlage errichtet hat.

3
Im Dezember 2009 verkaufte die Beklagte an die Mitglieder der Klägerin Eigentumswohnungen in der streitgegenständlichen Wohnanlage (vgl. Anlage K1).

4
In der Baubeschreibung (Anlage K2) hat die Beklagte unter anderem den Einbau einer zentralen Gas-/Wasserpumpen-Heizungsanlage des Herstellers Buderus angegeben, wobei die zentrale Warmwasserbereitung temperatur- und zeitgesteuert für Küchen, Bäder und WC erfolgen sollte. Kalt- und Warmwasserleitungen waren in Edelstahl und/oder Mehrschichtverbundlagen aufgeführt.

5
Hinsichtlich der Fundamente und der Bodenplatte war in der Baubeschreibung angegeben, dass die Bodenplatte und die Kellerumfassungswände in wasserdichtem Stahlbeton hergestellt werden. Die Außenwände im Kellergeschoss sollten in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen als wasserdichte Wanne nach DIN 1045 hergestellt werden, in den Wohnbereich mit außenseitiger Perimeterdämmung aus feuchtigkeitsunempfindlichen Dämmplatten.

6
Am 27.11.2009 fand die Abnahme des Gemeinschaftseigentums statt (Anlage K3).

7
Angesichts des bevorstehenden Ablaufs von Gewährleistungsfristen beauftragte die Klägerin 2012 die Sachverständigen ... und ... das Gemeinschaftseigentum, die Tiefgarage und die Heizungs- und Sanitäranlage zu begehen und etwaige vorhandene Mängel festzustellen. Die Gutachten der beiden

Sachverständigen legte die Klägerin der Beklagten mit Schreiben vom 17.06.2013 und mit Schreiben vom 12.07.2013 vor und forderte sie auf, die von den Sachverständigen festgestellten Mängel bis zum 31.07.2013 zu beseitigen.

8
Nachdem eine Beseitigung innerhalb der gesetzten Frist nicht erfolgte, leitete die Klägerin mit Antragsschrift vom 10.06.2014 ein selbständiges Beweisverfahren bei dem Landgericht München II unter dem Aktenzeichen 5 OH 2586/14 Bau ein. Mit Beweisbeschluss vom 17.07.2014 wurde auf Grundlage des gestellten Beweissicherungsantrags ein schriftliches Sachverständigengutachten beauftragt. Im Rahmen der Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens wurden Gutachten durch den Sachverständigen …, den Sachverständigen … sowie durch den Sachverständigen … erstellt. Die dort behandelten Mängel Behauptungen sind Gegenstand des Verfahrens. Mit Beschluss vom 26.02.2019 wurde das Beweisverfahren als beendet festgestellt und der Streitwert festgesetzt.

9
Mit Schreiben vom 20.02.2019 (Anlage K5) bot die Beklagte die Beseitigung diverser Kleinmängel an, die die Sachverständigen im Rahmen des selbständigen Beweisverfahrens bestätigt hatten. Aufgrund der in diesem Schreiben bekundeten Einigungsbereitschaft fand am 05.06.2019 ein gemeinsames Gespräch in der Kanzlei der Klägervertreter statt. Hinsichtlich der von der Beklagten zur Beseitigung angebotenen Kleinmängel wurde vereinbart, dass die Hausverwaltung diese Mängelbeseitigungsbereitschaft den Mitgliedern der Klägerin mitteilt und die Mitglieder im Beschlusswege darüber entscheiden sollten, ob sie bereit seien, diese Mängelbeseitigung zuzulassen. Hinsichtlich der großen Mängelkomplexe, die Gegenstand dieses Verfahrens sind, erklärte die Beklagte, dass sie nicht bereit sei, diese Mängel zu beseitigen. Insbesondere erklärte die Beklagte, dass sie nicht bereit sei, den Boden der Tiefgarage entsprechend den Vorgaben des Sachverständigen … zu sanieren und die Lichtschächte auszutauschen. Hinsichtlich der Mängelbehauptungen im Bereich der Trinkwasser- und Heizungsanlage erklärte die Beklagte ebenfalls, dass keine Mängel vorlägen.

10
Mit Beschluss vom 02.07.2019 (Anlage K7) nahm die Eigentümergemeinschaft die Mängelbeseitigungsangebote der Beklagten einstimmig an. Gleichzeitig wurde beschlossen, wegen der Mängel im Bereich der Heizungsanlage, der Lichtschächte und der Tiefgarage ein gerichtliches Klageverfahren auf Beseitigung der vorhandenen Mängel gegen die Beklagte anzustreben.

11
Maßnahmen zur Beseitigung der verfahrensgegenständlichen Mängelbehauptungen wurden bislang keine ergriffen.

12
Die Klägerseite behauptet das Vorhandensein diverse Mängel am Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage. So seien die vorhandenen Lichtschächte nicht wie erforderlich wasserundurchlässig. Auch der Betonboden der Tiefgarage müsse aufgrund vorhandener Mängel grundlegend saniert werden. Die verbaute Heizungsanlage sei ebenfalls mangelhaft, insbesondere seien Leitungsdurchführungen zu sanieren, Rohrhalterungen ausreichend anzubringen, eine ausreichend dimensionierte Wärmepumpe für die Trinkwassererwärmung einzubauen, ein Sensorkabel zwischen Wärmepumpe und Wasserrohrleitung ordentlich zu verlegen, ein Sicherheitsventil an den Wärmepumpen ordentlich zu montieren, die Heizungsanlage zu spülen und nachzufüllen, Wärmemengenzähler einzubauen, der einzustellende Vordruck anzugeben, Regelventile einzustellen, Armaturen zu dämmen, eine weitere Revisionsöffnung einzubauen, die Kunststoffabwasserleitung in der Tiefgaragenschleuse abzukoffern, eine Kondenswasser-Auffangwanne einzubauen und bei einer Hebeanlage ein Pumpensumpf mit außenliegenden Schiebern einzubauen.

13
Die Klägerseite ist der Ansicht, dass die Beklagte zur Beseitigung der behaupteten Mängel am Gemeinschaftseigentum verpflichtet sei und sie diese gegenüber der Klägerin zu vertreten habe.

14
Die Klägerin ist außerdem der Ansicht, dass die geltend gemachten Ansprüche nicht verjährt seien, da die Gewährleistungsfrist durch die Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens gehemmt worden sei. Die

Hemmung der Verjährungsfristen ende gemäß § 204 Abs. 2 BGB 6 Monate nach der Beendigung des eingeleiteten Beweisverfahrens. Der Beginn dieser Sechsmonatsfrist erfolge durch den als Anlage K4 vorgelegten Beschluss des Landgerichts München II vom 26.02.2019 mit dessen Zustellung bei den Verfahrensbevollmächtigten der Klägerin am 01.03.2019. Die Frist ende somit frühestens am 01.09.2019. Klageerhebung sei somit rechtzeitig erfolgt.

15
Die Klägerin beantragt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage … in … folgende Mängel zu beseitigen:

1.1. Sämtliche vorhandenen Lichtschächte werden ausgebaut; es werden wasserundurchlässige Lichtschächte mit Lichtschachtböden und PVC-Standrohren eingebaut und wasserdicht an das Bauwerk angeschlossen.

1.2. Der Betonboden in der Tiefgarage ist wie folgt zu sanieren:

Abtrag und entsorgen des HD 88 Industriebodens und Abfräsen der Oberfläche der Bodenplatte,

Untergrundvorbereitung und Nachstrahlen

Aufbringung einer Aufbetonschicht

Untergrundvorbereitung

Aufbringen von neuen Hohlkehlen

Aufbringen Schutzmaßnahme OS 11

1.3. Die Heizzentrale mit zentraler Trinkwassererwärmung ist wie folgt zu sanieren: Leitungsdurchführung in dem Souterrainraum Richtung Süden:

Öffnen des Wanddurchbruchs, Heizungsleitungen mit ummanteln, Elektroleitungen mit einem Abstand von 10 cm zu den Heizungsleitungen neu verlegen, Schließen der Wand, Schotten der Elektroleitungen mit einem Flüssigkeitsschott, Maler- und Reinigungsarbeiten

Leitungsführung im östlichen Kellerflur Richtung Treppenhaus: Öffnen des Wanddurchbruchs, Elektroleitungen mit einem Abstand von 10 cm zu den Heizungsleitungen neu verlegen, Schließen der Wand, Schotten der Elektroleitungen mit einem Flüssigkeitsschott, Maler- und Reinigungsarbeiten

Elektroleitungen beim Übergang zwischen den Häusern: Erstellen des fehlenden Brandschotts auf beiden Seiten um die Elektroleitungen mit Kürzen der Kabelpritsche

Rohrhalterungen im Heizungsraum:

Beseitigung des Fehlens einer ausreichenden Rohrbefestigung durch Teil Entfernen der Wärmedämmung, Setzen einer Wandbefestigung, Verbinden der Wandbefestigung mit der Rohrleitung, Wiederherstellung der Wärmedämmung

Wärmepumpe für Warmwasser:

Die Wärmepumpen der Trinkwassererwärmung sind nicht ausreichend dimensioniert. Die Wärmepumpen sind zu demontieren und abzutransportieren, es ist ein ausreichend dimensionierte Wärmepumpe einzubauen einschließlich der Erbringung von Planungsleistungen

Materialien Montagen und Elektroarbeiten für eine Wärmepumpe, die eine geforderte Trinkwassertemperatur von 60 °C dauerhaft erbringt.

Sensorkabel

Die Temperaturfühler Leitung zwischen Wärmepumpe und warmen Wasserrohrleitung einschließlich erforderlicher Verlängerung mit Abzweigdose ist zu verlegen.

Sicherheitsventile der Wärmepumpen

An den Wärmepumpen sind 2 Ablauf Trichter nebst Leitungsführung von den Sicherheitsventile zu den Trichtern sowie eine Ablaufleistung von den Trichtern zu nächsten Anschlussmöglichkeit an die Kleinhebeanlage zu montieren.

Befüllung der Heizung

Die Heizungsanlage ist zu spülen und mit voll Entsalz dem Wasser nachzuführen

Wärmemengenzähler

In die Ausgangsleitungen der beiden Wärmepumpen sind jeweils ein Wärmemengenzähler einzubauen.

Angaben des einzustellenden Vordrucks

Die Druckausgabe sind mit den erforderlichen Vordrucken zu beschriften

Hydraulische Einregulierung

Die Steigstrang-Heizung-Regelventile sind einzustellen; die hydraulischen Einstellungen sind vorzunehmen.

Wärmedämmung an den Armaturen am Verteiler für Warmwasser

Die nicht gedämmten 3 Schrägsitzventile und 2 Kugeln Helene sind nach zu dämmen.

Dämmung der Warmwasser- und Zirkulationsventile

Um die Sanitärabsperrventile sowie die Heizungsabsperrventil sind neue dem Dämmschalen einzubauen

Abgleichventile in der Zirkulationsleitung/Regulier-T-Stücke

Die Steigstrang-Zirkulations-Regulierventile sind einzubauen, die gesamte Anlage ist einzuregulieren.

Reinigungsöffnungen der Abwasserleitungen

Es ist eine Revisionsöffnung unmittelbar vor der Fallleitung einzubauen

Garagenschleuse

In der Tiefgaragenschleuse ist die Kunststoffabwasserleitung in F 30 abzukoffern.

Gartenwasserleitung im Keller 16, Haus …

An den Armaturen und am Wasserzähler sind die vorhandenen nicht wasserstoffdichten Dämmungen auszubauen, es ist eine Kondenswasser-Auffangwanne zu errichten.

Druckleitung der Fäkalienhebeanlage, fehlender absperrt Schieber auf der Zulaufseite

Die Hebeanlage ist auszubauen, es ist ein Pumpensumpf mit einer Größe von 20 × 20 cm und einer Tiefe von 10 cm zu erstellen, die Hebeanlage ist wieder einzubauen, es ist ein Schieber in der Druckleitung außerhalb der Hebeanlage einzubauen, es ist ein Schieber in der Zulaufleitung einzubauen, die Anlage ist wieder in Betrieb zu nehmen.

2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

16
Die Beklagte beantragt Klageabweisung.

17
Die Beklagte behauptet, hinsichtlich der Gartenwasserleitung in Keller 16 sei Verjährung eingetreten, da diese nur im Hauptgutachten des Sachverständigen …, nicht mehr jedoch im Ergänzungsgutachten behandelt worden sei.

18
Weiter sei es zutreffend, dass von der Baubeschreibung, wonach die Kellerlichtschächte als wasserdichte Stahlbetonfertigteile wasserdicht anzuschließen sind, abgewichen worden sei und Kellerlichtschächte aus Kunststoff eingebaut wurden. Diese Änderung der Ausführung stehe jedoch in Einklang mit dem Kaufvertrag, da sie bautechnisch erforderlich gewesen sei und sich nicht wertmindernd auswirken würde.

Der Wassereintritt wäre der gleiche gewesen, wenn die Lichtschächte wasserdicht ausgeführt worden wären.

19
Hinsichtlich des Betonbodens in der Tiefgarage beruft sich die Beklagte auf die Einrede der Verjährung. Auch dieser Punkt sei bereits im Hauptgutachten des selbständigen Beweisverfahrens abschließend behandelt worden.

20
Jedenfalls habe der Geschäftsführer der Beklagten bei der Abnahme ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den kunststoffbeschichteten Boden ein Wartungsvertrag abzuschließen sei. Hierzu habe die Streitverkündete … am 18.06.2009 ein Angebot an die Streithelferin … und an die Beklagte übermittelt, welches der Hausverwaltung bei der Abnahme übergeben worden sei. Offensichtlich sei aber in der Folge kein Wartungsvertrag abgeschlossen worden. Schäden am Boden fielen deshalb nicht in den Verantwortungsbereich der Beklagten.

21
Hinsichtlich der Leitungsdurchführung in dem Souterrain-Raum Richtung Süden, der Leitungsführung im östlichen Kellerflur Richtung Treppenhaus und der Elektroleitungen beim Übergang zwischen den Häusern bestehe kein Mangel. Ausweislich des bauleitenden Architekten würden die 3 Gebäudeteile innerhalb eines Brandabschnittes liegen, die Gebäudetrennwand stelle keine Brandabschnittswand da und weitere Maßnahmen seien daher nicht notwendig.

22
Hinsichtlich der Rohrhalterungen im Heizungsraum sei es richtig, dass die Rohrbefestigung ca. ein bis zwei Jahre nach der Abnahme gelöst worden sei. Dies sei deshalb erfolgt, dass sich Hausbewohner über ein Vibrationsgeräusch beschwert hätten. Ursache dieses Geräusches sei die Rohrbefestigung gewesen. Seit dem Lösen der Befestigung gebe es keine Beschwerden mehr über Vibrationen.

23
Hinsichtlich der Wärmepumpe für Warmwasser, des Sensorkabels und der Sicherheitsventile der Wärmepumpe beruft sich die Beklagte ebenfalls auf die Einrede der Verjährung. Der Punkt sei im Hauptgutachten des Sachverständigen … abschließend bearbeitet worden, sodass der Anspruch verjährt sei.

24
Hinsichtlich der Befüllung der Heizung gibt die Beklagte an, dass die Heizungsanlage bei der Inbetriebnahme mit voll entsalztem Wasser befüllt worden sei. Wenn bei der Untersuchung durch den Gutachter nicht voll entsalztes Wasser vorgefunden worden sei, so könne dies verschiedene Ursachen haben, beispielsweise auch die Befüllung der Anlage durch Dritte.

25
Hinsichtlich der Wärmemengenzähler beruft sich die Beklagte ebenfalls auf die Einrede der Verjährung, da auch dieser Punkt in dem Hauptgutachten des Sachverständigen … abschließend behandelt worden sei. Im Übrigen seien zum Zeitpunkt der Baugenehmigung 2007 Wärmemengenzähler nicht vorgeschrieben gewesen.

26
Hinsichtlich der Angaben des einzustellenden Vordrucks beruft sich die Beklagte ebenfalls auf die Einrede der Verjährung; auch dieser Punkt sei im Hauptgutachten des Sachverständigen … abschließend behandelt worden.

27
Hinsichtlich der hydraulischen Einregulierung behauptet die Beklagte, dass die Anlage vor der Inbetriebnahme an allen Fußbodenheizungsverteilern bei den einzelnen Durchflussmessern einreguliert worden sei. Jeder Bewohner könne an diesen Ventilen Einstellungen vornehmen. Auch die Steigstrang-Heizungsregelventile im Keller seien frei zugänglich. Deshalb entspreche der vom Gutachter festgestellte Zustand nicht dem bei der Abnahme.

28

Hinsichtlich der Wärmedämmung an den Armaturen am Verteiler für Warmwasser und der Dämmung der Warmwasser- und Zirkulationsventile wird ein Mangel bestritten. Das Bauvorhaben seit 2007 genehmigt wurden. Zum Zeitpunkt der Genehmigung habe für die Schrägsitzventile und Kugelventile keine Verpflichtung bestanden, diese zu dämmen.

29
Hinsichtlich der Abgleichventile in der Zirkulationsleitung/Regulier-T-Stücke, der Reinigungsöffnungen der Abwasserleitungen und der Gartenwasserleitung im Keller 16 seien die geltend gemachten Ansprüche verjährt, da die Feststellungen jeweils abschließend im Hauptgutachten des Sachverständigen … erfolgt seien.

30
Hinsichtlich der Druckleitung der Fäkalienhebeanlage und der fehlenden Absperrungsschieber an der Zulaufseite sei ein Mangel nicht nachgewiesen. Die Beklagte behauptet, dass die Druckleitung über die Rückstauebene geführt worden und der Kohlefilter eingebaut worden sei. Außerdem habe die Hausverwaltung den Entwässerungsplan bis heute nicht vorgelegt.

31
Die Beklagte ist der Ansicht, dass eine Vielzahl der geltend gemachten Mängel verjährt sei, da sie nicht bis zuletzt Gegenstand des selbstständigen Beweisverfahrens gewesen sein und deshalb die verjährungshemmende Wirkung jeweils früher geändert habe.

32
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze sowie die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 18.06.2020 und vom 02.03.2023 sowie die Ergänzungsgutachten des Sachverständigen … vom 29.10.2020 (Blatt 91/96) und vom 25.04.2022 (Blatt 142/148) verwiesen.

Entscheidungsgründe

33
Die zulässige Klage ist weit überwiegend begründet.

A.

34
Die Klage ist zulässig. Das Landgericht München II ist insbesondere örtlich gemäß § § 12, 13 ZPO und sachlich gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 GVG zuständig.

B.

35
Die Klage ist auch weit überwiegend begründet.

36
I. Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Beseitigung der verfahrensgegenständlichen Mängel gemäß §§ 633, 634 Nr. 1, 635 BGB zu.

37
1. Auf die Verträge zwischen der Beklagten und den Mitgliedern der Klägerin findet Werkvertragsrecht Anwendung. Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen, § 633 Abs. 1 BGB. Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln, wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann, § 633 Abs. 2 Satz 1, 2 BGB. Das bedeutet, dass sich die geschuldete Soll-Beschaffenheit zunächst an den getroffenen vertraglichen Vereinbarungen orientiert, im Übrigen darüber hinaus den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen hat. Dabei ist nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung der Stand der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme geschuldet. Abzulehnen ist die teilweise Ansicht der obergerichtlichen Rechtsprechung, dass der Stand der Technik zum Zeitpunkt der Vornahme der Mangelbeseitigungsarbeiten geschuldet sei (so etwa OLG Stuttgart,

Beschluss vom 14.09.2011 – 10 W 9/11 und Urteil vom 03.07.2012 – 10 U 33/12). Abzulehnen ist aber auch die Ansicht der Beklagten, dass der Stand zum Zeitpunkt der Planung des Bauvorhabens maßgeblich wäre.

38
2. An diesem Maßstab gemessen liegen folgende Mängel vor, die die Beklagte auch zu verantworten hat.

39
Das Gericht folgt hierbei den Feststellungen und Schlussfolgerungen der Sachverständigen …, und … in ihren Gutachten im Verfahren Az. 5 OH 2586/14 und im hiesigen Verfahren. Die Gutachter sind allesamt anerkannte Sachverständige auf dem jeweiligen Gebiet und für dieses Fachgebiet jeweils auch öffentlich beeidigt und bestellt. Die Sachverständigen haben den Gutachten jeweils zutreffende Anknüpfungstatsachen zugrunde gelegt, insbesondere auch das Objekt selbst besichtigt, Fotografien angefertigt und technische Untersuchungen durchgeführt. Die Gutachter haben zur Beurteilung jeweils die maßgeblichen technischen Normen herangezogen. Die tatsächlichen Feststellungen der Sachverständigen sind in den schriftlichen Gutachten dokumentiert und ihre Beurteilungen dort nachvollziehbar erläutert. Die Ausführungen der Sachverständigen sind jeweils klar und verständlich, vollständig, widerspruchsfrei und insgesamt daher überzeugend. Einwendungen gegen die Gutachten wurden demgemäß auch am Ende nicht mehr erhoben. Die Feststellungen der Sachverständigen wurden nach Vorlage der Gutachten im selbstständigen Beweisverfahren von keiner Partei mehr angegriffen. Das Gericht macht sich die entsprechenden Ausführungen der Sachverständigen insofern zu Eigen.

Im Einzelnen:

40
a) Ausweislich der Feststellungen des Sachverständigen … im Gutachten vom 04.10.2016 (BA Blatt 253/439) sind die Lichtschächte in der Wohnanlage nach unten offen und mit Kies aufgefüllt. Bei exemplarischen Überprüfungen konnte sachverständig festgestellt werden, dass unter dem Kieskoffer keine Betonsohle oder ein unterer Abschluss des Lichtschachtes vorhanden ist. Außerdem seien augenscheinlich keine Standrohre bzw. Innenentwässerung für die Lichtschächte vorhanden. Soweit augenscheinlich für die Sachverständigen erkennbar wurden auch keine wasserdichten Kellerfenster mit entsprechenden abgedichteten Anschlüssen ausgeführt. Wie im Gutachten vom 02.11.2018 ausgeführt, geht der Sachverständige davon aus, dass durch die in der Baubeschreibung aufgeführte Ausführungsplanung der Hochwasserschutz der Wohnanlage erheblich erhöht wird, sodass es sich hierbei aus technischer Sicht um eine wichtige Sollbeschaffenheit des Kellergeschosses handle.

41
In der Baubeschreibung (BA Anlage Ast2), welche von den Parteien unstreitig zur Vertragsgrundlage gemacht wurde, ist unter dem Punkt „Wände“ ausgeführt „Kellerlichtschächte als wasserdichte Stahlbetonfertigteile wasserdicht angeschlossen inklusive verzinkten Gitterkosten mit Abhebesicherung“. Nach unbestrittenem Vortrag der Klägerseite ist bei einem Hochwasser im Juni 2013 Grundwasser in eine Wohnung eingedrungen, welches über die von unten offenen Lichtschächte hochdrückte und anschließend über den nicht wasserdichten Anschluss zwischen Fenster und Fensterbrüstung in den Keller lief. Die im Wesentlichen unsubstantiierte Behauptung der Beklagten, dass der Wassereintritt der Gleiche gewesen wäre, wenn die Lichtschächte wasserdicht ausgeführt worden wären, ist dagegen so nicht nachvollziehbar. Schlussendlich kommt es darauf aber auch nicht an.

42
Die Ausführung der insgesamt 30 Kellerlichtschächte stellt einen Mangel dar, da sie nicht der vereinbarten Art und Güte entsprechen. Es waren wasserundurchlässige Lichtschächte mit Lichtschachtböden und PVC-Standrohren wasserdicht an das Bauwerk angeschlossen geschuldet. Die ausgeführten Lichtschächte erfüllen diese Qualifikation nicht. Entgegen der Behauptung der Beklagten steht die Ausführung bzw. die Änderung der Ausführung nicht in Einklang mit dem Kaufvertrag. Inwieweit sich die abweichende Ausführung wertmindernd auswirkt, kann hier dahinstehen, auch wenn angesichts der bisherigen Hochwassererfahrung eine Wertminderung nicht grundsätzlich von der Hand zu weisen sein dürfte. Auch der nicht weiter substantiierte Vortrag der Beklagten, die Änderung der Ausführung der Kellerlichtschächte sei bautechnisch erforderlich gewesen, verfängt nicht. Der Sachverständige … stellt in seinem Gutachten vom 04.10.2016 ausführlich dar, wie die laut Baubeschreibung geschuldete Kellerschachtausführung technisch umzusetzen wäre. Die geschuldete Ausführung der Kellerschächte ist weder unmöglich noch unzumutbar.

43
b) Hinsichtlich des Tiefgaragenbodens wurde Beweis erhoben durch Einholung von Sachverständigengutachten der Sachverständigen … und … . Der Tiefgaragenboden ist Gegenstand der

44
Gutachten vom 04.10.2016 (BA Blatt 253/439), vom 02.11.2018 (BA Blatt 575/658) und vom 24.10.2018 (BA Blatt 575/658). Auf die Bodenplatte in der Tiefgarage wurde ein „HD 88 Industrieboden“ aufgebracht. Dieser wird bei korrekter Ausführung als Estrich im Verbund auf Bodenplatte aufgebracht und kann somit als Verbundestrich bezeichnet werden, auch wenn es sich dabei um einen hochwertigen Industrieboden handelt. Auch an den aufgehenden Bauteilen in der Tiefgarage war nach den Ausführungen des Sachverständigen … im Sockelbereich bis etwa 15 cm oberhalb der Hohlkehlen eine gräuliche Beschichtung erkennbar.

45
Ausweislich der weiteren Ausführungen des Sachverständigen … im Gutachten vom 04.10.2016 entspricht der HD 88 Industrieboden keinem Oberflächenschutzprinzip/-system der Richtlinie für Schutz und Instandsetzung von Betonbauteilen des DAfStb. Der HD 88 Industrieboden habe jedoch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (AbZ) als Schutzmaßnahme für begeh- und befahrbare Betonflächen und könne umgangssprachlich als „Sonderbauweise“ bezeichnet werden. Gemäß der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung zum HD 88 Industrieboden sei ein projektbezogener Wartungsplan zur dauerhaften Sicherstellung der Schutzwirkung des HD 88 Industriebodens zu vereinbaren. Dies sei nach den Ausführungen des Sachverständigen auch aus technischer Sicht zutreffend.

46
Die Beklagte konnte zur Überzeugung des Gerichts nicht entgegen der Angaben der Klägerin darlegen, dass der Hausverwaltung ein Wartungsplan bekannt sei und übergeben wurde. Mangels Wartungsplan konnten keine entsprechenden Wartungsarbeiten durchgeführt werden.

47
Unter dieser Prämisse kommt der Sachverständige … im Gutachten vom 04.10.2016 zu dem Ergebnis, dass ein grober Verstoß gegen die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung zum HD 88 Industrieboden vorläge, wenn entweder der sachkundige Planer der Beklagten keinen Wartungsplan für die Tiefgarage aufgestellt hat und/oder die Beklagte den Wartungsplan nicht an die Hausverwaltung bzw. die Klägerin übergeben hat. Aus Sachverständigensicht ist aufgrund der gewählten Konstruktion in der Tiefgarage vom Bauträger ein sogenanntes Wartungs- und Instandhaltungskonzept für die Tiefgarage auszuarbeiten und der Hausverwaltung der Wohnungseigentümer zu übergeben, so der Sachverständige … im Gutachten vom 02.11.2018.

48
Nach den Ausführungen des Sachverständigen … im Gutachten vom 02.11.2018 hätte auf Grundlage eines zu erstellenden Wartungs- und Instandhaltungskonzeptes des Bauträgers dann ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden können. Daraus folgt, dass die Behauptung der Beklagten, der Klägerin den Abschluss eines Wartungsvertrages angeboten bzw. vermittelt zu haben, in keinster Weise sie von der Erstellung des diesem sachlich zwangsläufig zugrunde liegenden Wartungs- und Instandhaltungskonzepts befreit.

49
Nach den Feststellungen des Sachverständigen … bereits im Gutachten vom 04.10.2016 liegen Risse im HD 88 Industrieboden vor. Risse dieser Art würden erfahrungsgemäß durch Rissbildungen in der darunterliegenden Bodenplatte verursacht. Da der HD 88 Industrieboden starr und nicht rissüberbrückend sei, würden Risse aus dem Untergrund durch den Belag durchschlagen. Aufgrund der unterlassenen Wartungsarbeiten wie regelmäßigen Überprüfungen und gegebenenfalls Ausführungen von Rissbandagen in den letzten Jahren nach der Übergabe der Tiefgarage sei aufgrund der Erfahrungswerte damit zu rechnen, dass in die vorhandenen Risse des HD 88 Industriebodens über mehrere Winter tausalzhaltiges Wasser eingedrungen ist und es nach dem Verdunsten des Wassers zu Chlorid-Anreicherungen in den üblicherweise darunterliegenden Rissen in der Bodenplatte gekommen ist. Damit sei mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Vermeidung von schädlicher Korrosion an der oberen Bewährung der Bodenplatte eine entsprechende Betonsanierung erforderlich. Diese Einschätzung des Sachverständigen … wurde bestätigt durch die Chloriduntersuchungen des Sachverständigen …, ausführlich dargestellt im Gutachten

vom 24.10.2018. Danach waren unter anderem bei mehreren Bohrkernen noch sehr hohe Chloridwerte in einer Tiefe von bis zu 60 mm im Beton vorhanden.

50
c) Auch hinsichtlich der Heizzentrale mit zentraler Trinkwassererwärmung ist das Vorliegen von Mängeln zu bejahen.

51
Ausweislich der Ausführungen des Sachverständigen … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 (BA Blatt 182/252) ist die Leitungsdurchführung in den Souterrainraum Richtung Süden aufgrund fehlenden Brandschutzes der Heizungsleitung und der Elektroleitung nicht den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt. Gemäß der Musterleitungsanlagenrichtlinien seien Leitungen, die nicht den geforderten Abstand zueinander besitzen, entsprechend zu Schotten. Die Heizungsleitungen benötigten einen Abstand von mindestens 5 cm, die Elektroleitungen ein Abstand entsprechend ihren Durchmessern. Vorliegend seien die Elektroleitungen gebündelt durchgeführt und besäßen keinen Abstand. Die Heizungsleitungen hätten ein Abstand von unter 1 cm. Der Mangel könne dadurch behoben werden, dass beispielsweise die Heizungsleitungen ummantelt und die Elektroleitungen neu verlegt werden.

52
d) Hinsichtlich der Leitungsführung im östlichen Kellerflur Richtung Treppenhaus stellte der Sachverständige … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 fest, dass, unter der Annahme, dass die Trennwand im Kellerflur eine F90-Trennwand darstellt, die Elektroleitungen gebündelt hindurchgeführt wurden und keinen Abstand besäßen, weder zueinander noch von den Heizungsleitungen. Gemäß der Musterleitungsanlagenrichtlinien seien die Leitungen, die nicht den geforderten Abstand zueinander besitzen, entsprechend zu Schotten. Hinsichtlich fehlender Brandschotts an Elektroleitungen entspreche diese Ausführung nicht den Regeln der Technik. Eine Behebung des Mangels wäre beispielsweise durch Neuverlegung der Elektroleitungen und Schotten der Leitungen mit einem Flüssigkeitsschott möglich.

53
e) Hinsichtlich der Elektroleitungen beim Übergang zwischen den Häusern stellte der Sachverständige … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 ebenfalls fest, dass die Elektroleitungen hier gebündelt durch die Wand verlaufen. Durch diese Trennwand zwischen den beiden Kellerbereichen der Gebäude … und … verlaufen Elektroleitungen und fünf Heizungs- und Sanitärleitungen. Während die Heizungs- und Sanitärleitungen zueinander jeweils den erforderlichen Abstand einhielten, seien die durch die Wand verlaufenden Elektroleitungen nicht brandgeschottet. Oberhalb der Elektroleitungen verliefe noch ein Elektroleerrohr durch die Wand. Lediglich dieses besitze ein Brandschott. Hinsichtlich des fehlenden Elektrobrandschutzes entspricht dies Ausführung nach den Angaben des Sachverständigen nicht den Regeln der Technik. Ein ordnungsgemäßer Zustand könne beispielsweise durch Erstellen eines Brandschutzes auf beiden Seiten um die Elektroleitungen und kürzen der Kabelpritsche erreicht werden.

54
f) Hinsichtlich der beanstandeten Rohrhalterungen im Heizungsraum führt der Sachverständige … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 aus, dass nach seinen Feststellungen hinter der Wärmedämmung ein Rohr für die Grundwasserversorgung zur Wärmepumpe nicht befestigt sein. Dieses Rohr sei augenscheinlich ursprünglich mittels Rohrschellen mit der Wand verbunden gewesen, was an abgeschnittenen Befestigungsschrauben erkennbar sei. Der Sachverständige stellte darüber hinaus fest, dass die Rohrleitung nunmehr nicht ausreichend befestigt sei. Die Bögen der Rohrleitung würden somit zu stark belastet. Hinsichtlich des Fehlens einer ausreichenden Rohrbefestigung entspreche diese Ausführung daher nicht den Regeln der Technik. Ein die Regeln der Technik entsprechende Zustand könne jedoch durch Verbinden der Wandbefestigung mit der Rohrleitung hergestellt werden.

55
Die Problematik rund um etwaige aufgetretene Vibrationen und Beschwerden darüber steht einem Anspruch auf Mangelbeseitigung grundsätzlich nicht entgegen. Sollte diese Problematik wieder akut werden, wäre gegebenenfalls über eine andere als die ursprünglich ausgeführte Befestigung des Rohres nachzudenken; das Rohr ist in jeden Fall jedoch den Regeln der Technik entsprechend zu befestigen.

56

g) Der Sachverständige … hat in seinen Gutachten auch umfangreiche Feststellungen zu den eingebauten Wärmepumpen getroffen. Es sind zwei Wärmepumpen verbaut. Eine Wärmepumpe ist für die Heizungsanlage und Trinkwassererwärmung, die zweite nur für die Heizung. Für die Trinkwassererwärmung sei zusätzlich ein Elektroheizschwert eingebaut.

57
Das Heizschwert laufe parallel mit der Wärmepumpe und habe eine Leistung von 9 KW bei 400 V. Das Heizschwert hat eine eingestellte auf Heiztemperatur von 70 °C. Beim Ortstermin, bei welchem die Trinkwassererwärmung im Betrieb war, konnte der Sachverständige feststellen, dass das Warmwasser sich auf 57 °C erwärmte mit einem Heizwasser von 58° im Vorlauf. Das Trinkwasser müsse jedoch auf 60 °C erwärmt werden. Hierfür sei eine Heizwassertemperatur von 65 °C erforderlich. Aufgrund der Sperrzeiten nach Auskunft der Stadtwerke … sei über den Pufferspeicher die Heizleistung für mindestens 2 Stunden zu bevorraten. Die Heizleistung der Wärmepumpen sei daher entsprechend höher auszulegen. Die tatsächliche Heizleistung der Wärmepumpe bei 65° Heizwasservorlauftemperatur betrage ca. 19,6 KW, was bedeutet, dass die streitgegenständliche Wärmepumpe folglich unzureichend ausgelegt sei. Die gemäß DVGW-Arbeitsblatt W551 geforderten 60° Trinkwassertemperatur könnten nur für eine recht kurze Zeit erbracht werden, selbst wenn der Pufferspeicher im gesamten 65 °C haben sollte. Dieser vollständig durchtemperierte Pufferspeicher könne jedoch nicht erreicht werden, da ansonsten die Wärmepumpe wegen Hochdrucks abschaltet. Hinsichtlich der unzureichend dimensionierten Wärmepumpe der Trinkwassererwärmung entspräche diese Ausführung daher nicht den Regeln der Technik.

58
Zur Beseitigung des festgestellten Zustandes sei eine neue Planung der Anlage erforderlich. Ausweislich der Ausführungen des Sachverständigen … in seinem Gutachten vom 29.10.2020 (Blatt 91/96) ist eine „T-Stück-Lösung“ (Anlage K6) dabei nicht geeignet, um das warme Trinkwasser den Regeln der Technik entsprechend aufheizen zu können, da die Leistung der Wärmepumpe zu gering ist und die Sperrzeiten dann die Beheizung für das warme Trinkwasser verhinderten.

59
Ein Nacherfüllungsanspruch ist nicht wegen Unmöglichkeit der Leistung nach §§ 275, 635 Abs. 3 BGB ausgeschlossen. Der Sachverständige … kommt in seinem letzten Gutachten vom 25.04.2022 (Blatt 142/148) zu dem Ergebnis, dass es möglich ist, die vorhandene Wärmepumpe für die Trinkwassererwärmung gegen eine Wärmepumpe mit höherer Leistung auszutauschen. Auch könnten die zwei Wärmepumpen gegen nur eine Wärmepumpe ausgetauscht werden. Eine Nachheizung mittels Gastherme oder Elektronachheizgerät wäre nach den Ausführungen des Sachverständigen ebenfalls möglich. Der vorhandene Heizraum reiche grundsätzlich aus, eine Anlage entsprechend den Regeln der Technik unter Berücksichtigung eines wirtschaftlichen Betriebes zu erstellen.

60
h) Hinsichtlich der Temperaturfühlerleitung zwischen Wärmepumpe und Warmwasserleitung (“Sensorkabel“) führt der Sachverständige … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 aus, dass die vorgefundene Verlegung der Elektro-Datenleitung nicht korrekt sei. Derartige Leitungen seien ordentlich an der Wand oder sonstigen Bereichen zu befestigen, wo sie durch das übliche Bewegen in Technikräumen nicht beschädigt werden könnten. Hinsichtlich dieser Leitungsverlegungen entspreche die Ausführung daher nicht den Regeln der Technik. Ein entsprechender Zustand könne jedoch durch korrektes verlegen der Temperaturfühlerleitung zwischen Wärmepumpe und Warmwasserrohrleitung, einschließlich erforderlicher Verlängerung mit Abzweigdose, hergestellt werden.

61
i) Auf den Wärmepumpen der Heizungsanlage sind die erforderlichen Sicherheitsventile aufgesetzt. Hinsichtlich dieser Sicherheitsventile stellte der Sachverständige … bei seinem Ortstermin fest, dass diese offen zum Raum hin enden. Das im Störfall von den Sicherheitsventilen austretende Wasser ströme daher in den Heizungsraum und auf den Fußboden. Der Fußboden des Heizungsraums stelle jedoch keine ordnungsgemäße Weiterleitung von aus der Heizung aus Sicherheitsgründen austretendem Wasser dar. Das Ablasswasser aus den Sicherheitsventilen sei daher ordnungsgemäß an die Kanalisation über Trichter und Ablaufleitungen abzuführen. Hinsichtlich der fehlenden Ablaufleitungen der Sicherheitsventile entspreche diese Ausführung daher nicht den Regeln der Technik.

62

j) Hinsichtlich der Befüllung der Heizungsanlage führt der Sachverständige … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 aus, dass seine Überprüfung ergeben habe, dass das Wasser eine Heizwasserhärte von 5° dH habe und diese wesentlich zu hoch sei. In der Heizzentrale habe beim Ortstermin ein Schlauch gelegen. Ob mit dem Wasserschlauch auch die Heizzentrale gefühlt wurde, könne gutachterliche nicht festgestellt werden. Gemäß VDI 2035 ist hier vollentsalztes Wasser, d. h. solches mit einer Härte von etwa 0,11° dH, in die Heizungsanlage zu befüllen. Hinsichtlich der unkorrekten Heizungsbefüllung entspricht die Ausführung der Anlage nicht den Regeln der Technik. Es liegt in der Natur der Sache, das gutachterlicht nicht festgestellt werden konnte, von wem die Heizungsanlage mit nicht vollentsalztem Heizungswasser befüllt wurde. Angesichts des gutachterlich festgestellten mangelhaften Zustands der Befüllung obläge es der Beklagten, hier eine ordnungsgemäße (Erst-)Befüllung darzulegen. Dies ist der Beklagte vorliegend nicht gelungen. Der wesentlich zu hohe festgestellte Wert des Wassers spricht auch tendenziell dafür, dass hier nicht nur geringe Mengen an falschem Wasser nachgefüllt wurden, sondern dass von vorne herein eine falsche Befüllung der Anlage vorliegt.

63
k) Nach den sachverständigen Feststellungen im Gutachten des Sachverständigen … vom 19.07.2016 besitzen die Wärmepumpen keinen Wärmemengenzähler. Die verbrauchte Energie zur Trinkwassererwärmung werde über einen Wärmemengenzähler erfasst. Die Heizungsanlage besitze keinen Wärmemengenzähler. Eine Kontrolle der Jahresarbeitszeit sei somit nicht möglich. Um die Vorgaben des EEWärmeG erfüllen zu können, sind entsprechende Instrumente erforderlich: Für die entsprechenden Prüfungen ist der Einbau von Wärmemengenzähler erforderlich. Hinsichtlich des Fehlens eines Wärmemengenzählers entspricht diese Ausführung der Anlage nicht den Regeln der Technik.

64
Das EEWärmeG trat mit Wirkung vom 01.01.2009 in Kraft und ist auf die gegenständliche Heizungsanlage anzuwenden. Entgegen der Ansicht der Beklagten kann nicht auf einen davorliegenden Zeitpunkt der Planung des Gebäudes abgestellt werden. Die entsprechende Bestimmung unter Ziffer III.1. In der Anlage zum Anlage EEWärmeG gilt seit deren Einführung unverändert.

65
Der mangelhafte Zustand lässt sich beheben durch Einbau eines Wärmemengenzähler jeweils in die Ausgangsleitungen der beiden Wärmepumpen.

66
l) Hinsichtlich der Angaben des einzustellenden Vordrucks (Sollwert-Vorgaben) am Ausdehnungsgefäß der Heizung und an den Gefäßen der Wärmepumpe führt der Sachverständige … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 aus, dass solche Druckausdehnungsgefäße mit einem bestimmten Vordruck vom Hersteller geliefert würden, vom Ausführenden die jeweils erforderlichen Vordrucke an den Druckausdehnungsgefäßen vor Ort jedoch noch einzustellen seien. Bei Wartungsarbeiten seien diese Vordrucke an den Druckausdehnungsgefäßen zu prüfen. Der korrekte Druck in einer Heizungsanlage trage unter anderem wesentlich zur Lebensdauer einer Heizungsanlage bei. Aus diesem Grund seien die erforderlichen Vordrucke auf dem Typenschild eines Druckausdehnungsgefäßes zu vermerken. Hierfür habe jeder Hersteller auf dem Typenschild ein entsprechendes Leerfeld belassen. Diese Sollwert-Vorgaben der Vordrucke an den Druckausdehnungsgefäßen fehlten vorliegend. Der Sachverständige geht davon aus, dass diese Vordrucke grundsätzlich bekannt und in den Bestandsunterlagen entsprechend vermerkt seien. Hinsichtlich des Fehlens einer Beschriftung der erforderlichen Vordrucke auf den Druckausdehnungsgefäßen entspreche die Ausführung nicht den Regeln der Technik. Der Mangel kann durch Beschriften der Druckausdehnungsgefäße mit den erforderlichen Vordrucken behoben werden.

67
m) Hinsichtlich der hydraulischen Einregulierung der Heizungsanlage stellt der Sachverständige … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 fest, dass sämtliche Strangventile im Keller voll geöffnet seien und die Heizungsanlage hydraulisch nicht einreguliert sei. Für die hydraulische Regulierung seien in den Heizungssteigleitungen in ihren Rückläufen Regulierventile eingebaut worden. Der Sachverständige konnte feststellen, dass diese Ventile sämtlich voll geöffnet sind. Er schließt daraus, dass eine Regulierung nicht erfolgt ist. Welche Einstellungen konkret erforderlich sind, sei der hydraulischen Berechnung zu entnehmen. Eine solche lag dem Sachverständigen nicht vor. Aufgrund des Vorgefundenen geht der Sachverständige davon aus, dass mit großer Wahrscheinlichkeit an diesen Regelventilen keine hydraulische Einregulierung

vorgenommen wurde, eine solche jedoch erforderlich sei. Hydraulische Einstellungen seien vorzunehmen, um eine einwandfreie Funktion der Heizungsanlage sicherzustellen. Auch nach der Energieeinsparverordnung sei eine hydraulische Einregulierung einer Heizungsanlage erforderlich. Eine Dokumentation einer Einregulierung liegt nicht vor. Hinsichtlich der hydraulischen Einregulierung entspreche die tatsächliche Ausführung nicht den Regeln der Technik.

68
n) Hinsichtlich der Wärmedämmung an den Armaturen am Verteiler für Warmwasser führt der Sachverständige … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 aus, dass die beiden Pumpen am Verteiler keine Dämmschalen besäßen. Gemäß der Energieeinsparverordnung seien Armaturen und Leitungen wärmezudämmen. Eine Vorgabe, dass auch Pumpen wärmezudämmen seien, gebe es jedoch nicht. Eine Pumpe wärmezudämmen sei wegen der nicht absehbaren Wärme für die Lebensdauer einer Pumpe auch nicht besonders vorteilhaft, weshalb eine Wärmedämmung um die Pumpen nicht zu erfolgen habe. Gemäß der Energieeinsparverordnung seien aber unter anderem Ventile zu dämmen. An dem Verteiler seien auch drei Schrägsitzventile und zwei Kugelhähne, welche nicht wärmegedämmt seien. Bei diesen sei Dämmung jedoch erforderlich. Hinsichtlich der nicht gedämmten drei Schrägsitzventile und zwei Kugelhähne entspreche die Ausführung nicht den Regeln der Technik.

69
o) Hinsichtlich der Dämmung der Warmwasser- und Zirkulationsventile führt der Sachverständige … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 aus, das im Kellerflur des Hauses … die Ventile mit der Beschriftung „Wohnung 7/9/11“ nicht wärmegedämmt seien. Es handle sich hierbei um die Sanitärsteigstränge ab Sperrventil. Diese Steigstränge besäßen im Heizungssteigstrang keine Dämmschalen. Die Rohrwärmedämmung sei über die Heizung ab Sperrventile gezogen. Dämmschalen würden hier fehlen. Gemäß der Energieeinsparverordnung seien warmwasserführende Leitungen und Armaturen zu dämmen. Gemäß DIN 1988 seien Kaltwasserleitungen und Ventile gegen Kondensatbildung zu dämmen. Ventile seien außerdem jährlich zu sichten bzw. zu warten. Zum Zwecke der Sichtung und Wartung sei die die jeweiligen Ventile umhüllende Wärmedämmung zu entfernen. Bei den vorgefundenen Steigstrangheizungsabsperrensventilen würde dies zerstörerische Maßnahmen an der Dämmung bedeuten. Um dies zu vermeiden seien Wärmedämmschalen, die einfach zu öffnen und wieder verschließbar sind, zu verwenden. Hinsichtlich der nicht gedämmten Sanitärabsperrventile und der nicht mit Dämmschalen versehenen Heizungsabsperrventile entspreche die Ausführung nicht den Regeln der Technik.

70
p) Hinsichtlich der Zirkulationsleitungen führt der Sachverständige … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 aus, dass in diese verzinkte T-Stücke eingebaut seien. Diese T-Stück-Fittinge besäßen Drosseleinsätze. Mit diesen Einsätzen könne der Massenstrom im Rohr reduziert werden. Die Zirkulationsleitungen und die Warmwasserleitungen seien gemäß DIN 1988 so zu bemessen, dass die Warmwassertemperatur mit mindestens 55 °C zum Trinkwassererwärmer wieder zurück gelange. Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W551 sei als Minimaltemperatur zur Minimierung der Legionellenvermehrung im Trinkwassererwärmer 60 °C einzuhalten. Die entsprechenden Berechnungen hätten zum Ergebnis, dass die Zirkulationsleitungen an jedem Steigstrang mit einem bestimmten Sollwert einzustellen seien. Dieser Sollwert könne nur mithilfe geeichter Zirkulationsstrangregulierungsventile eingestellt werden. Diese Ventile besäßen bestimmte Einstellwerte, die an diesen Reguliererventilen definiert vorgegeben sein. Die vom Sachverständigen vorgefundenen eingebauten T-Stücke besäßen derartig definierte Einstellungen nicht. Die in den Zirkulationsleitungen eingebauten T-Stücke könnten für einen korrekten hydraulischen Abgleich der Zirkulationsleitung nach DIN 1988 nicht verwendet werden. Ausweislich der sachverständigen Ausführungen entspricht hinsichtlich der nicht eingebauten Steigstrangzirkulationsregulierventile an insgesamt sechs Steigsträngen die Ausführung der Heizung nicht den Regeln der Technik.

71
q) Ausweislich der Ausführungen des Sachverständigen … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 verläuft eine Abwasserleitung unter der Decke des Tiefgaragenstellplatzes 23 im rechten Winkel. Vor der Richtungsänderung dieser Abwassersammelleitungen ist eine Revisionsöffnung eingebaut. Die Fallleitung beginnt an der Seitenwand des Stellplatzes. Diese ist etwa 4 m von der Revisionsöffnung entfernt. Gemäß DIN 1986 Teil 100 sei in jeder Fallleitung eine Revisionsöffnung einzubauen. Sofern diese Revisionsöffnung nicht in die Fallleitung eingebaut werden könne – wie hier – sei die Revisionsöffnung unmittelbar nach der Fallleitung in der horizontalen Leitung anzuordnen. Die vorliegend eingebaute Revisionsöffnung ist nach

den Ausführungen des Sachverständigen zu weit von der Fallleitung entfernt. So könne beispielsweise bei Einführung einer Zugfeder die Fallleitung von der Zugfeder nicht getroffen werden. Hinsichtlich dieser zu weit von der Fallleitung entfernt eingebauten Revisionsöffnung entspricht die Ausführungen nicht den Regeln der Technik. Erforderlich wäre nach den Feststellungen des Sachverständigen der Einbau einer Revisionsöffnung unmittelbar vor der Fallleitung.

72
r) Ausweislich der Feststellungen des Sachverständigen … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 verlaufen in der Tiefgaragenschleuse des Hauses … eine Abwasserleitung DIN 100 aus Kunststoff sowie 3 Sanitärleitungen mit einer Kunststoffummantelung. Bei dieser Schleuse handele es sich um einen Fluchtweg. Nach dem Plan des Dipl.-Ing. (FH) W. , der für den baulichen Brandschutz nachweisberechtigt ist, könne die Tiefgarage im Brandfall über insgesamt drei Sicherheitsschleusen verlassen werden (Gutachten vom 02.11.2018). Gemäß der Leitungsanlagenrichtlinien seien Fluchtwege von Brandlasten freizuhalten. Dass es sich bei der Schleuse um einen Fluchtweg handelt, sei auch am Fluchtweg-Piktogramm innerhalb der Schleuse erkennbar. Das Kunststoffabwasserrohr sowie die Dämmung der Sanitärleitungen stellten eine nicht unerhebliche Brandlast dar. Als solche dürften Sie in Fluchtwegen nicht eingebaut werden. Hinsichtlich der eingebauten Brandlasten in der streitgegenständlichen Tiefgaragenschleuse entspricht diese Ausführungen nicht den Regeln der Technik. Abhilfe könne beispielsweise durch eine F30-Abkofferung der festgestellten Brandlasten erfolgen.

73
s) Ausweislich der Feststellungen des Sachverständigen … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 verläuft eine Gartenwasserleitung im Keller 16, Haus … unterhalb der Decke mit einer Länge von etwa 6 m bis außerhalb des Gebäudes. Vor dem Kellerabteil kann diese Leitung mithilfe eines eingebauten Absperrungsventils gesperrt werden. Die Gartenwasserleitung werde nur temporär genutzt, weshalb es sich zu den überwiegenden Zeiten in dieser Leitung um Stagnationswasser handele. Nach DIN 1988 sei aus hygienischen Gründen Stagnationswasser zu vermeiden. In der DIN werde aus hygienischen Gründen empfohlen, nach Stagnationszeiten von mehr als 4 Wochen im häuslichen Bereich Spülungen der Leitungsanlagen vorzunehmen. Um die Menge von Stagnationswasser so gering zurück wie möglich zu halten, wäre das Gartenwasserleitungsteil bis zur Zapfstelle so kurz als irgendwie möglich zu halten. In den meisten Fällen sei dies mit 60-80 cm Leitungslänge realisierbar. Bei einer Wasserleitung von etwa 6 m Leitungslänge und mehr könne mit Sicherheit von Stagnationswasser ausgegangen werden, zumal es sich bei dieser Leitung um Gartenwasser handle, dass nur selten genutzt werde. Bei stagnierendem Wasser in einer ca. 6 m langen Gartenwasserleitung sei nicht gewährleistet, dass, wie von der DIN vorgegeben, ein Wasserwechsel begünstigt werde. Allein diesbezüglich sei die Leitungslänge zu lang und aus technischer Sicht mangelhaft. Hinsichtlich des stagnierenden Wassers in dieser Gartenwasserleitung entspreche die Ausführung nicht den Regeln der Technik.

74
t) Hinsichtlich der Armaturen und des Wasserzählers am Trinkwasserhausanschluss führt der Sachverständige … aus, dass die Wasserhausanschluss-Leitungsstrecke zum Teil wärmegedämmt sei. Bei diesem Thema handele es sich jedoch nicht um eine korrekte Dämmung gegen auftretendes Schwitzwasser. Für eine korrekte Dämmung müsse eine wasserstoffdiffusionsdichte Dämmung ausgeführt werden. Da eine solche Dämmung jedoch an diesen Leitungen und Armaturen nicht empfehlenswert sei, jedoch mit von den Leitungen und Armaturen auf den Boden tropfendem Kondenswasser zu rechnen sei, sei eine Kondenswasser-Auffangwanne unterhalb dieser kondenswasserbildenden Bereiche zu errichten. Das Abtropfen der Kondensate auf den Fußboden entspreche nicht den Regeln der Technik.

75
u) Nach den Ausführungen des Sachverständigen … in seinem Gutachten vom 19.07.2016 ist vorliegend unter dem Kellerfußboden eine Abwasserhebeanlage eingebaut. Die Abwässer, die in dieser Hebeanlage gesammelt werden, werden über eine Druckleitung abgeführt. Diese Druckleitung der Fäkalienhebeanlage ist bis 6 cm Unterkante Kellerdecke geführt. Die Druckschleife sei bis über die Rückstauebene auszuführen. Diese Rückstauebene stelle in der Regel die Straßenoberkante über dem Kanalhausanschluss dar. Dem Entwässerungsplan könne entnommen werden, auf welcher Höhe sich die Rückstauebene befinde. Zur Belüftung der Hebeanlage sei außerdem ein Belüftungsventil ausgeführt. Gemäß DIN 1986, Teil 100 und DIN EN 12056 seien Hebeanlagen bis über Dach zu be- und entlüften. Eine Belüftung über ein Belüftungsventil sei ausdrücklich nicht zugelassen. Darüber hinaus sei eine Entlüftung der Hebeanlage mit

den verbauten Belüftungsventilen nicht möglich. Eine Be- und Entlüftung einer Hebeanlage sei auch möglich, indem diese an eine Abwasserlüftungsleitung angeschlossen werde, über welche kein weiterer Entwässerungsgegenstand angeschlossen sei. Hinsichtlich der Be- und Entlüftung der Hebeanlage über ein Belüftungsventil entspreche diese Ausführung jedenfalls nicht den Regeln der Technik. Da die streitgegenständliche Hebeanlage nur nichtfäkalienhaltige Abwässer entwässere, sei eine Be- und Entlüftung auch über einen Kohlefilter, der sich in dem Hebeanlagenschachtraum befinden dürfe, möglich. Eine Mangelbeseitigung wäre somit auch mittels Einbau eines Lüftungsventils mit Kohlefilter möglich.

76
3. Der Unternehmer kann den Mangel nach seiner Wahl beseitigen oder auch ein neues Werk herstellen, § 635 Abs. 1 BGB. Insofern besteht kein Anspruch der Klägerin auf eine konkrete Art der Beseitigung der Mängel. Soweit die Klägerin in ihren Anträgen nicht nur die Beseitigung der Mängel, sondern die Beseitigung eines Mangels auf eine konkrete Art und Weise begehrt, war die Klage daher diesbezüglich abzuweisen. Die Beklagte hat dennoch eine Mängelbeseitigung dahingehend geschuldet, dass im Ergebnis das geschuldete Werk mangelfrei sein muss. Was dieser Zustand im Einzelfall bedeutet, ist durch die vertragliche Vereinbarung zwischen den Parteien in Verbindung mit § 633 BGB festgelegt und zur Orientierung bei der Wahl der Vorgehensweise im Rahmen der erholten Sachverständigengutachten hinreichend konkretisiert worden.

77
II. Die gegenständlichen Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte sind nicht verjährt und damit durchsetzbar.

78
1. Die von der Klägerin geltend gemachten Mängelansprüche verjähren gemäß § 634a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 2 BGB in 5 Jahren ab der Abnahme. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums fand am 27.11.2009 statt. Dabei wurde zwischen den Parteien nochmals festgelegt, dass die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen am Gemeinschaftseigentum am 26.11.2014 enden solle. Die nach § 202 BGB zulässige Vereinbarung entspricht der gesetzlichen Regelung.

79
2. Die laufende Verjährungsfrist wurde durch die Einleitung des selbstständigen Beweisverfahrens Az. 5 OH 2586/14 Bau bei dem Landgericht München II gemäß § 204 Abs. 1 Nummer 7 BGB gehemmt. Die Hemmung trat mit Zustellung des Antrags auf Durchführung des selbstständigen Beweisverfahrens am 21.06.2014 ein.

80
3. Die Hemmung endet 6 Monate nach der Beendigung des eingeleiteten Verfahrens, § 204 Abs. 2 Satz 1 BGB. Das selbstständige Beweisverfahren unter dem Az. 5 OH 2586/14 Bau endete mit Beschluss vom 26.02.2019.

81
Ein selbständiges Beweisverfahren zu mehreren Mängeln hemmt die Verjährung grundsätzlich nur so lange, als die Untersuchung des den Schadensersatzanspruch begründenden Mangels betrieben wird (OLG München, Urteil vom 13.02.2007 – 9 U 4100/06). Die Dauer der Verjährungshemmung ist für die in einem selbstständigen Beweisverfahren untersuchten Mängel grundsätzlich jeweils eigenständig zu beurteilen (OLG Hamm, Urteil vom 16.12.2008 – 21 U 117/08). Für den Fall, dass in einem selbständigen Beweisverfahren nicht mehrere Sachverständige, sondern ein Sachverständiger unterschiedliche Mängel untersucht hat, gibt es keine höchstrichterliche Entscheidung. Nach der neueren obergerichtlichen Rechtsprechung hemmt das selbständige Beweisverfahren zu einer Vielzahl von Mängeln die Verjährung nicht nur für den einzelnen Mangel, sondern auch für das gesamte Werk (OLG München, Urteil vom 20.10.2009 – 9 U 3804/08). Ein selbständiges Beweisverfahren könne in diesem Fall nicht in einzelne Beweisthemen mit unterschiedlichen Konsequenzen für die Berechnung der Verjährungsfrist aufgeteilt werden. Das Gericht hält es auch im vorliegenden Fall für sachgerecht und rechtlich geboten, hinsichtlich der Frage der Dauer der Hemmung der Verjährung allenfalls sachlich zusammenhängende Themenkomplexe zu bilden, jedoch nicht auf die vertiefte Behandlung einzelner (Teil-)Mängel oder deren unterschiedliche Aspekte im Rahmen des Verlaufs des selbstständigen Beweisverfahrens abzustellen. In der Gesamtbetrachtung sind hier die drei Mängelkomplexe Lichtschächte, Tiefgaragenboden und Heizungsanlage (inkl. deren Peripherie) verfahrensgegenständlich. Die letzte Begutachtung der

Sachverständigen …, und … im selbständigen Beweisverfahren datiert vom 02.11.2018. Darin wurde sowohl zu Fragen zum Gutachtens des Sachverständigen … vom 19.07.2016 als auch zu Fragen zum Gutachten des Sachverständigen … vom 04.10.2016 nochmals Stellung genommen. Das Ergänzungsgutachten enthält Ausführungen sowohl zum Tiefgaragenboden als auch zur Heizungs- und Sanitäranlage als auch zu weiteren Mängeln in der Tiefgarage und in den Untergeschossen. Die letzte Äußerungsfrist hierzu endete am 20.02.2019 (BA, Blatt 664). Alle drei Mängelkomplexe, um die es im hiesigen Verfahren noch geht, waren somit noch Gegenstand der Ergänzungsgutachten.

82
Im vorliegenden Fall ist es der Klägerin nicht zuzumuten, aufgrund der Vielzahl von mehr oder weniger zusammenhängenden Mängeln in einer einheitlichen Wohnanlage für jede Mängelbehauptung, die sich im Laufe eines selbständigen Beweisverfahrens bestätigt, zur Verhinderung des Laufs der Verjährungsfristen und zur Wahrung ihrer Rechte jeweils separat eine Klage zu erheben.

83
Vorliegend ist es darüber hinaus auch so, dass, solange die Gutachtenerstattung durch einen Sachverständigen nicht insgesamt abgeschlossen ist, diesem auch weiterhin Fragen von allen Verfahrensbeteiligten gestellt werden können, was dazu führen kann, dass zunächst festgestellte Umstände im Laufe des Verfahrens durch den Sachverständigen möglicherweise anders beurteilt werden. Solange dies möglich ist, ist es einer Partei auch nicht zumutbar, auf unsicherer Tatsachengrundlage parallel zum laufenden selbstständigen Beweisverfahren Klageverfahren anzustrengen.

84
In keinem der drei verfahrensgegenständlichen Mängelkomplexe war die Beweisaufnahme im selbstständigen Beweisverfahren mit Erstattung des Gutachtens des Sachverständigen … vom 19.07.2016 abgeschlossen. Vielmehr waren alle drei Mängelkomplexe bis zum letzten Gutachten vom 02.11.2018 (BA Bl. 575/658) Gegenstand des selbständigen Beweisverfahrens und der ergänzenden Fragestellungen der Beteiligten.

85
Die Sechsmonatsfrist des § 204 Abs. 2 BGB begann für die hier verfahrensgegenständlichen Mängelbehauptungen insgesamt am 01.03.2019 mit Zustellung des Beschlusses vom 26.02.2019 zu laufen. Die Hemmung der Gewährleistungsfristen endete somit 6 Monate nach dem 01.03.2019 mit Ablauf des 01.09.2019.

86
4. Die Erhebung der Klage in diesem Verfahren hat den Lauf der Gewährleistungsfristen abermals gehemmt. Die Hemmung der Verjährung tritt im Verfahren vor den Zivilgerichten mit Zustellung der Klageschrift nach § 253 Abs. 1 ZPO ein. Die Klage vom 02.08.2019 ging am 06.08.2019 bei dem Landgericht München II ein und wurde am 31.08.2019 (und damit demnächst i.S.v. § 167 ZPO) zugestellt.

87
5. Selbst wenn – wie nicht – die Hemmung hinsichtlich einzelner Mängel mit Erstattung des Hauptgutachtens des Sachverständigen … vom 19.07.2016 beendet gewesen wäre und gemäß § 204 Abs. 2 BGB 6 Monate danach die Verjährungsfristen diesbezüglich weiter laufen hätten können, so wären sie gemäß § 203 BGB gehemmt worden, da die Parteien auf Basis der Erkenntnisse aus dem laufenden selbständigen Beweisverfahren in laufenden Verhandlungen hinsichtlich der Erforderlichkeit von Nachbesserungsmaßnahmen zu einer Vielzahl von Mängeln sich befanden (vgl. etwa Anlage K5 und Anlage K6). Dies ergibt sich auch daraus, dass einzelne kleinere Mängel, welche teilweise auch noch Gegenstand des selbständigen Beweisverfahrens waren, von der Beklagten bis zur Klageerhebung unstreitig behoben wurden.

C.

88
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 2 ZPO.

D.

89
Die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

E.

90
Der Streitwert wird auf 310.175 € festgesetzt.

91
Der Streitwert war nach § 63 Abs. 2 GKG endgültig festzusetzen, und zwar in Höhe der Klageforderung. Da vorliegend der Klageantrag nicht auf Zahlung gerichtet ist, war deren Wert anhand der voraussichtlichen Kosten der Mängelbeseitigung auf Basis der Schätzungen der Sachverständigen heranzuziehen.