

Landgericht Berlin
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 10 Abs. 6, 21 WEG; 307, 631ff BGB

- 1. Nach ständiger des BGH (- VII ZR 236/05, - V ZR 80/09) kann eine Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung die Ausübung der den einzelnen Erwerbern aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen.**
- 2. Sie kann danach insbesondere einen auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten werkvertraglichen Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch an sich ziehen und die gemeinschaftliche gerichtliche Durchsetzung beschließen.**
- 3. Im Prozess kommt der Wohnungseigentümergeinschaft die Stellung eines gesetzlichen Prozessstandschafters zu. Die sich aus § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2, § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a.F. ergebende Befugnis besteht selbst dann, wenn nur ein Erwerber noch ein durchsetzbares Recht auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums haben sollte.**
- 4. Diese Grundsätze bleiben durch die WEG-Reform 2020 unberührt, denn sie haben ihre Grundlage nicht erst in dem (gestrichenen) § 10 Abs.6 WEG a.F.**
- 5. Die Klausel im Erwerbvertrag, wonach der Verwalter mit der Abnahme bevollmächtigt worden ist, ist wegen unangemessener Benachteiligung gem. § 307 BGB und Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam, wenn nicht die Möglichkeit offen gelassen wurde, das Gemeinschaftseigentum selbst abzunehmen und nicht deutlich gemacht wurde, dass die Vollmacht widerruflich ist (BGH, VII ZR 188/13).**

LG Berlin, Urteil vom 23.12.2021; Az.: 39 O 276/21

Tenor:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 440.551,50 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 417.891,50 € seit 18.8.2018, aus 10.460,00 € seit 8.11.2018 und aus 12.200,00 € seit 26.7.2019 zu zahlen.

2. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits, einschließlich der Kosten des Selbstständigen Beweisverfahrens zum Gz. 28 OH 15/12 zu tragen. Die Streithelfer tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

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

Tatbestand

Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Zahlung von Kostenvorschuss zur Beseitigung von Baumängeln am Gemeinschaftseigentum in Anspruch.

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, deren Mitglieder ihre Wohneinheiten in dem Objekt 153 in Berlin durch gesonderte Kaufverträge mit Bauverpflichtung von der Beklagten zu 1) - formals firmierend als AG & Co. Wohnbau KG - erworben haben (beispielhafter Kaufvertrag der Erwerber vom 12.04.2010 (Anlage K2)). Der Umfang der zu erbringenden Bauleistungen ergibt sich aus der der Teilungserklärung beigefügten Baubeschreibung (Anlage K1). Zur Abnahme ist in § 6 Abs. 1 der Erwerbverträge unter anderem folgendes bestimmt:

" ... Soweit der Käufer nicht persönlich oder durch einen Bevollmächtigten an der Abnahme und Übergabe des Gemeinschaftseigentums teilnimmt, erteilt er dem Verwalter Vollmacht; für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums und ist von dem Verwalter vor Abnahme zu verständigen, damit dem Käufer die persönliche Teilnahme ermöglicht wird."

Die Beklagte zu 2. ist die persönlich haftende Gesellschafterin der Beklagten zu 1. Im Zuge der Fertigstellung des Bauvorhabens wurde der TÜV Süd im Rahmen der technischen Abnahme mit der Überprüfung der mangelfreien Erbringung der Leistung beauftragt. Die erste Begehung des Gemeinschaftseigentums fand am 14.10.2010 statt. Hierbei und infolge von Nachbegehungen wurden Mängel festgestellt, die der Beklagten zu 1. angezeigt wurden, mit der Aufforderung, diese fristgemäß zu beseitigen (Anlagen K14, K15).

Die Klägerin zog in der Wohnungseigentümerversammlung vom 12.10.2012 unter TOP3 die den Erwerbern aus ihren Verträgen gegen die Beklagte zu 1. zustehenden Ansprüche auf mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums an sich. Zugleich wurde beschlossen, diese Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen (Anlage K 11, vollständig K11 A).

In der Folgezeit hat die Klägerin vor dem Landgericht Berlin im Hinblick auf die Mängel ein Selbständiges Beweisverfahren anhängig gemacht. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten (GA) des Sachverständigen Dr. ___ vom 05.06.2015, einschließlich des Gutachtens der hinzugezogenen Sachverständigen xxx vom 05.05.2015 (Anlage D zum GA), das 1. Ergänzungsgutachten (EG1) vom 20.03.2018 (Anlage K6), einschließlich des Prüfberichts der Sachverständigen ___ (Anlage zu EG1), das 2. Ergänzungsgutachten (EG2) des Dr. _____ vom 19.11.2018 (Anlage K21) und die Anhörung des Sachverständigen im Termin am 19.11.2021 (Bd. II, Bl. 117 d.A.) verwiesen. Mit Schreiben vom 01.06.2018 (Anlage K8, Anlage K9) forderte die Klägerin die Beklagte zu 1. unter Bezugnahme auf die erstgenannten Gutachten mit Fristsetzung zum 31.07.2018 auf, die Mängel zu beseitigen. Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung in Höhe von 417.891,50 € forderte sie mit Schreiben vom 01.08.2018 unter Fristsetzung zum 17.08.2018. Eine Nacherfüllung lehnte sie "endgültig" ab (Anlage K 10). Hinsichtlich des 2. Ergänzungsgutachtens forderte die Klägerin die Beklagte zu 1. mit Schreiben vom 07.05.2019 (Anlage K19) erfolglos zur Mängelbeseitigung auf. Mit Schreiben vom 12.06.2019 (Anlage K20) forderte sie Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung in Höhe von 12.200,00 € unter Fristsetzung zum 25.06.2019. Eine Nacherfüllung lehnte sie "ernsthaft und endgültig" ab.

Die Klägerin macht geltend, die Leistung der Beklagten zu 1. weise eine Vielzahl von Mängeln auf, für deren Beseitigung insgesamt 440.551,50 € aufzuwenden seien. Wegen der Einzelheiten wird auf die Seiten 6 - 35 der Klageschrift sowie auf die Seiten 2 ff. des Schriftsatzes vom 27.06.2019 verwiesen. Die Beklagte zu 2. hafte als Gesellschafterin gesamtschuldnerisch.

Mit der am 07.11.2018 zugestellten Klage hatte die Klägerin zunächst angekündigt zu beantragen, die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an sie 428.351,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 417.819,50 € seit 18.08.2018 und aus 10.600,00 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Klägerin beantragt nunmehr mit der am 25.07.2019 zugestellten Klageerweiterung,

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an sie 440.551,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 417.891,50 € seit dem 18.08.2018 und aus 22.660,00 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten machen geltend, die Aktivlegitimation sei zu bestreiten, da das vorgelegte Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung (Anlage K11) unvollständig sei und sich nicht ergebe, dass auch Zahlungsansprüche umfasst seien. Ein Anspruch auf Kostenvorschuss, komme mangels Abnahme nicht in Betracht. Mängelrügen im Zusammenhang mit der technischen Abnahme durch den TÜV Süd seien nicht konkret belegt. Die Abnahmereife sei durch den TÜV Süd bestätigt worden, jedenfalls sei wegen der Nutzung des Objektes von einer stillschweigenden Abnahme auszugehen. Einzelne Mängel seien nicht erwiesen. Die Kosten für die Mängelbeseitigung seien nicht hinreichend belegt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Klageerwiderung und den Schriftsatz vom 29.08.2019 verwiesen.

Auf eine Streitverkündung der Beklagten mit Schriftsatz vom 19.11.2020 ist die Streithelferin zu 1. dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten mit Schriftsatz vom 08.07.2020 beigetreten. Ein Beitritt der Streithelfer zu 2. - 4. ist mit Schriftsatz vom 27.04.2020 erfolgt.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klägerin ist prozessführungsbefugt. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. nur BGH, Urteil vom 12. April 2007 - VII ZR 236/05, BGHZ 172, 42 Rn. 20; Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 80/09, BauR 2010, 774 Rn. 7 ff. = NZBau 2010, 432) kann eine Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung die Ausübung der den einzelnen Erwerbenden aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen. Sie kann danach insbesondere einen auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten werkvertraglichen Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch an sich ziehen und die gemeinschaftliche gerichtliche Durchsetzung beschließen.

Im Prozess kommt der Wohnungseigentümergeinschaft die Stellung eines gesetzlichen Prozessstandschafters zu. Die sich aus § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2, § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a.F. ergebende Befugnis besteht selbst dann, wenn nur ein Erwerber noch ein durchsetzbares Recht auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums haben sollte (BGH, Urteil vom 25. Februar 2016 - VII ZR 156/13 -). Diese Grundsätze bleiben durch die WEG-Reform 2020 unberührt, denn sie haben ihre Grundlage nicht erst in dem (gestrichenen) § 10 Abs.6 WEG a.F. (vergl. BT-Drs. 19/18791, S.47).

Eine Übertragung der relevanten Mängelansprüche ist im Beschluss vom 12.10.2012 (Anlage K11, K11A) erfolgt. Ohne Erfolg wenden die Beklagten ein, dass keine Zahlungsansprüche erfasst seien, denn die Übertragung der "Mängelansprüche" erfasst selbstredend, nachdem ein solcher nicht ausgenommen worden ist, auch den streitgegenständlichen Kostenvorschussanspruch. Soweit die Beklagten betreffend die Anlage K11 zunächst vermeintliche formelle Mängel der Beschlussfassung eingewendet haben, sind Beanstandungen gegen die daraufhin übermittelte vollständige Beschlussfassung nebst Eigentümerliste in der Anlage K11A nicht mehr erhoben worden.

II.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte zu 1. einen Anspruch auf Zahlung eines Kostenvorschusses zur Mängelbeseitigung in Höhe von 440.551,50 € gem. §§ 631, 633, 634 Nr.2, 637 BGB.

1. Bei einem Kaufvertrag mit Bauverpflichtung - wie hier - steht dem Erwerber in Ansehung der Herstellungsverpflichtung das werkvertragliche Gewährleistungsrecht zur Seite.

2. Dass keine Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt ist, steht der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen nicht entgegen.

2.1 Eine wirksame Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist nicht erfolgt. Die Klausel in § 6 Abs.1 der Erwerbverträge, wonach der Verwalter mit der Abnahme bevollmächtigt worden ist, ist wegen unangemessener Benachteiligung gem. § 307 BGB und Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam, weil nicht die Möglichkeit offen gelassen wurde, das Gemeinschaftseigentum selbst abzunehmen und nicht deutlich gemacht wurde, dass die Vollmacht widerruflich ist (BGH, Urteil vom 30. Juni 2016 - VII ZR 188/13 -; OLG Stuttgart, Urteil vom 31. März 2015 - 10 U 46/14 -).

Dass die Abnahme sonst wie dadurch wirksam erfolgt ist, dass sämtliche Erwerber zum Abnahmetermin eingeladen und dort zugegen waren, machen die Beklagten bereits nicht mit Substanz geltend. So tragen sie selber nur vor, dass "diverse", bzw. "einige" Eigentümer bei der Abnahmebegehung mit dem TÜV Süd zugegen gewesen seien (Schriftsatz v, 14.9.2020, Bd. II, Bl. 65 d.A.). Nötig gewesen wären aber eine Abnahme durch alle Erwerber. Die Annahme der Beklagte, diejenigen Eigentümer, die nicht zum Abnahmetermin erschienen seien, hätten sich von der Verwaltung vertreten lassen und auf ihr Recht zur Teilnahme verzichtet, geht fehl. Denn hier ist zugrunde zu legen, dass die Eigentümer in Folge der Vertragsgestaltung auf eine wirksame Vertretung durch die Verwaltung vertraut haben, an der es aber gerade fehlt. An einen Verzicht der Erwerber wären im Übrigen strenge Anforderungen zu stellen. Dafür, dass sie auch in Ansehung der Unwirksamkeit der Bevollmächtigung der Verwaltung die Befugnis zur Abnahme in die Hände Dritter hätten legen wollen, bestehen keinerlei Anhaltspunkte.

Es liegen auch die Voraussetzungen für eine konkludente Abnahme durch Ingebrauchnahme des Gemeinschaftseigentums nicht vor, denn die Beklagten haben bereits nicht substantiiert dargetan, dass bereits alle Erwerber die Wohnungen in Gebrauch genommen und die Kaufpreise vollständig gezahlt hatten, bevor erstmals Mängel am Gemeinschaftseigentum gerügt wurden. Da den Erwerber durch die (unwirksame) Klausel in § 6 Abs.1 der Erwerbverträge ohnehin suggeriert war, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums auf dieser Grundlage erfolgt, ist für eine konkludente Abnahme ohnehin kein Raum (BGH, Urteil vom 12. Mai 2016 - VII ZR 171/15 -, BGHZ 210, 206-224, Rn. 56).

2.2 Die fehlende Abnahme steht der Geltendmachung von Mängelrechten nicht entgegen. Die Frage, ob dem Besteller vor der Abnahme Mängelrechte zustehen können, wurde in der Vergangenheit kontrovers beurteilt (vgl. zum Meinungsstand nur: Mannteufel in: Werner/Pastor, Der Bauprozess (17. Aufl.), Rdnr. 2045).

Der Besteller ist allerdings dann berechtigt, Mängelrechte nach § 634 Nr. 2 bis 4 BGB ohne Abnahme geltend zu machen, wenn er nicht mehr die (Nach-)Erfüllung des Vertrags verlangen kann und das Vertragsverhältnis in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen ist. Allein das Verlangen eines Vorschusses für die Beseitigung eines Mangels im Wege der Selbstvornahme genügt dafür nicht. Ein Abrechnungsverhältnis besteht dagegen dann, wenn der Besteller ausdrücklich oder konkludent zum Ausdruck bringt, unter keinen Umständen mehr mit dem Unternehmer, der ihm das Werk als fertiggestellt zur Abnahme angeboten hat, zusammenarbeiten zu wollen (BGH, Urteil vom 19. Januar 2017 - VII ZR 301/13 -, BGHZ 213, 349-361). So liegt der Fall hier, nachdem die Klägerin mit Schreiben vom 1.8.2018 (Anlage K10) und 12.6.2019 (Anlage K20) eine Nacherfüllung endgültig abgelehnt hat.

Im Übrigen hat Beklagte zu 1. mit der Bestimmung in § 6 Abs.1 der Erwerbverträge den Eindruck erweckt, dass das Erfüllungsstadium aufgrund erfolgter Abnahme des Gemeinschaftseigentums beendet sei (vgl. BGH, Urteil vom

30. Juni 1983 - VII ZR 185/81, BauR 1983, 573, 575, zur Teilabnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums). Sie muss daher als Verwenderin nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) den Nachteil tragen, dass sie trotz fehlender Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit Mängelansprüchen konfrontiert wird (BGH, Urteil vom 30. Juni 2016 - VII ZR 188/13 -).

3. Es fehlt auch nicht an der nach § 637 Abs.1 BGB erforderlichen Aufforderung zur Mängelbeseitigung, denn unabhängig davon, ob und inwieweit dies vor Einleitung des selbstständigen Beweisverfahrens erfolgt ist, ist die Beklagte unstreitig mit Schreiben vom 1.6.2018 und 7.5.2019 erfolglos aufgefordert worden, die im Beweisverfahren festgestellten Mängel zu beseitigen.

4. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist nicht erwiesen, dass das die vom Sachverständigen untersuchten Bauleistungen durch die Beklagte mangelfrei ausgeführt worden sind. Die Höhe der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten ist durch die Feststellungen des Sachverständigen hinreichend belegt.

4.1 Aus dem Umstand, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums nicht gegeben ist, folgt, dass die Beklagte zu 1. die Darlegungs- und Beweislast für die Mangelfreiheit trifft. Denn der Unternehmer trägt vor Abnahme seiner Werkleistung stets die Beweislast für deren Mangelfreiheit; dies gilt auch dann, wenn der Besteller vor der Abnahme Mängelansprüche geltend macht (BGH, Urteil vom 23. Oktober 2008 - VII ZR 64/07, BauR 2009, 237 Rn. 14, m.w.N.). Eine Erklärungsfrist zu diesem Gesichtspunkt war nicht zu gewähren, denn die Frage der Abnahme und der Beweislast ist schriftsätzlich eingehend diskutiert worden.

Abgesehen davon, dass es sich um einen in Bauprozessen selbstverständlichen Grundsatz handelt, hätte auch im Termin die Gelegenheit bestanden eine davon abweichende Position darzustellen. Die Rechte der Beklagten und der Streithelfer sind hierdurch ohnehin nicht verkürzt worden, da Beweis erhoben worden ist und sie die Gelegenheit wahrgenommen haben, den Sachverständigen zu seinem Gutachten zu befragen.

4.2 Die Höhe der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten sind zur Überzeugung des Gerichts auf Grundlage der Feststellungen des Sachverständigen hinreichend belegt. An die Darlegung zur Anspruchshöhe dürfen bei Kostenvorschussverlangen für die Mängelbeseitigung nicht gleich strenge Anforderungen gestellt werden wie bei den Kosten der Ersatzvornahme. Der Vorschuss ist eine vorläufige Zahlung, über die am Ende abgerechnet werden muss (OLG Stuttgart, Urteil vom 25. Mai 2011 - 9 U 122/10 -). Als Schätzgrundlage gem § 287 ZPO reicht die Kostenschätzung des Sachverständigen aus, zumal die Beklagte substantielle Einwände insoweit nicht erhoben hat.

4.3. Im Einzelnen ergibt sich der Anspruch wie folgt:

A. Mängel aus dem Ausgangsgutachten vom 05.06.2015

Nr. 4.1 Wegebeleuchtung

Zwischen der Hofeingangstür und dem Fahrradabstellplatz ist entlang des Weges im Innenhof keine Beleuchtung vorhanden. Der Fahrradabstellplatz wird in den Ecken mit jeweils einer Standleuchte beleuchtet. Eine ausreichende Beleuchtung des Weges ist damit nicht vorhanden, um eine verkehrssichere und gefahrlose Begehung des Weges bei Dunkelheit zu gewährleisten. Zur Mangelbeseitigung ist erforderlich, Außenlampen in entsprechender Beleuchtungsstärke und Anzahl entlang der Wegeführung nachzurüsten. Hierfür werden Kosten in Höhe von brutto 2.400,00 € anfallen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 22 sowie 47 bis 49 GA. Ohne Erfolg verweisen die Beklagten darauf, dass die Baubeschreibung keine Ausleuchtung des Hofbereiches vorsehe, denn der sachverständig festgestellte Verstoß gegen die Verkehrssicherheit führt in Ansehung des Umstandes, dass die Errichtung eines Neubaus geschuldet und dabei den Regeln der Technik und den öffentlich- rechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen war, ohne Weiteres zu einem Mangel.

Dass die vom Sachverständigen gewonnenen Erkenntnisse unzureichend seien, bemängeln sie ohne Erfolg, denn es wäre an ihnen gewesen, den Nachweis zu erbringen, dass den Anforderungen Genüge getan wurde.

Nr. 4.2.1 Dachterrasse WE 27 / Eigentümer xxx

Ein Teil der Dachfläche entwässert frei auf die Dachterrasse der WE 27, so dass bei starken Niederschlägen ein erhöhter Wasserandrang auf der Dachterrasse entsteht. Eine Zusammenführung der Regenentwässerung der Dachterrasse der WE 27 und der Regenentwässerung der Dachfläche in eine gemeinsame Falleitung ist nicht zulässig. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seite 23 bis 30 sowie 49 bis 51 GA. Darüber hinaus hat der Sachverständige die Unzulässigkeit der vorgefundenen Kaskadenentwässerung im Termin am 19.11.2021 ergänzend erläutert und ausgeführt, dass diese ausnahmsweise nur dann zulässig sein kann, wenn das Wasser planmäßig weiter geführt wird, etwa durch Rinnen oder Rohre. Daran fehlt es hier aber. Die Mangelbeseitigungskosten ergeben sich im Zusammenhang mit weiteren Abdichtungsmängeln aus dem 1. Ergänzungsgutachten, dort Nr. 4.1.2 und gehen darin auf.

Nr. 4.2.2 Abdichtungsmängel Dachterrassen WE 27

Die erforderliche Aufkantungshöhe der Terrassenabdichtung von 2: 5 cm über Oberkante der Belagebenen bzw. ein wasserdichter Anschluss analog der Ausbildung bei niveaugleichen Türen ist nicht gegeben. Weiterhin fehlt ein wasserdichter Anschluss der Bitumenabdichtungen beispielsweise mit Klemmprofilen.

Das vorhandene Metallprofil erfüllt nicht die Anforderungen an eine hinterlaufsichere Abdichtungsbefestigung. Im Bereich der Fensterlaibungen fehlt darüber hinaus eine erforderliche Mindestaufkantungshöhe der Abdichtung von 2: 15 cm über der Belagebene. Weiterhin hätte eine Flüssigkunststoffabdichtung zur Vermeidung von Hinterläufigkeiten auf der Bahnenabdichtung angeordnet werden müssen. Im Bereich der hinteren Terrassenbrüstung wurde ferner festgestellt, dass der Anschluss an die Brüstung analog den Außenwänden ausgebildet wurde. Auch sie entspricht nicht den Anforderungen der DIN 18195-5. Zur Beseitigung der Abdichtungsmängel ist es erforderlich, den gesamten Sockelbereich bis ca. 30 cm über Oberkante Belag zu erneuern, indem die Terrassenbeläge aufgenommen werden, das WDVS bis ca. 30 cm über Oberkante Belagebene entfernt wird, der Untergrund im Sockelbereich vorbereitet und neu abgedichtet wird (zum Beispiel mittels Flüssigkunststoffabdichtung), der WDVS-Sockel wiederhergestellt wird und der Terrassenbelag wieder eingebaut wird. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 23 bis 30 sowie 52 bis 63 GA. Die Mangelbeseitigungskosten von 15.000,00 € gehen in Kosten zur Beseitigung weiterer Abdichtungsmängeln in Nr. 4.1.2 des 1. Ergänzungsgutachtens auf.

Nr. 4.2.3 Putzabplatzungen im Bereich der Außensteckdosen WE 27

Im Anschluss der Außensteckdosen an das WDVS bestehen sowohl an der straßenseitigen, als auch der hofseitigen Terrasse Putzabplatzungen. Zur Mangelbeseitigung ist es erforderlich, den Steckdosenrahmen jeweils zu entfernen und nach Ausbesserung der Putzbeschädigungen wieder schlagregendicht einzubauen. Dies wird voraussichtlich Mangelbeseitigungskosten in Höhe von brutto 800,00 € verursachen. Die Einzelheiten folgen aus den Seiten 30 und 64 GA. Ohne Erfolg Zweifel die Beklagte die Mängel an, denn es wäre an ihr gewesen, die Mangelfreiheit nachzuweisen.

Nr. 4.2.4 Undichtigkeit der Schiebetüren WE 27

Aufgrund des unkontrollierten Wassereintritts zwischen den Flügeln der Schiebetüren des Fensters zur Hofseite sowie zwischen Schiebetür und Blendrahmen des Fensters zur Straßenseite liegt eine Mangelhaftigkeit der Fensterkonstruktion vor, da die erforderliche Schlagregendichtigkeit der Fenster und Schiebetüren nicht gegeben ist. Zur Mangelbeseitigung ist der Austausch gegen geeignete Schiebetürenelemente erforderlich, was einschließlich Planungskosten Gesamtkosten von voraussichtlich brutto 16.500,00 € verursachen wird. Die Einzelheiten ergeben sich aus den Seiten 30/31 und 65 bis 67 GA. Der

Sachverständige hat zudem die fehlende Schlagregendichtigkeit u.a. wegen der fehlenden Falzen im Termin überzeugend erläutert. Ob - wie auf Fragen der Streithelferin zu 1. erwogen - die Schlagregendichtigkeit auch durch das Anbringen eines Vordaches erreicht werden könnte, kann dahinstehen, denn darauf braucht sich die Klägerin nicht verweisen zu lassen.

Nr. 4.2.5 Undichtigkeit Fenster im Badezimmer WE 27 Die Entwässerungsöffnungen im unteren Rahmenprofil der Fenster entwässern nicht nach außen, so dass eindringendes Wasser nicht ordnungsgemäß abgeführt werden kann. Zur Mangelbeseitigung sind die Entwässerungsöffnungen im Blendrahmen nach außen zu führen, was voraussichtlich Kosten in Höhe von brutto 500,00 € verursachen wird. Die Einzelheiten ergeben sich auf Seite 31 sowie auf den Seiten 67/68 GA.

Nr. 4.3 Drainrinne TG-Rinne

Die vor dem Tiefgaragenaufzug vorhandene Drainrinne ist für eine regelmäßige Überfahrt des Rostes durch PKW zur Einfahrt in die Tiefgarage nicht dauerhaft geeignet. Zur Mangelbeseitigung ist eine für die vorhandene Belastung geeignete Entwässerungsrinne einzubauen. Dies wird Kosten in Höhe von voraussichtlich brutto 1.400,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich aus den Seiten 31 und 69/70 GA sowie den Erläuterungen des Sachverständigen im Termin. Ohne Erfolg bemängeln die Beklagten, dass keine ausreichenden Feststellungen getroffen worden seien, denn es wäre an ihnen gewesen nachzuweisen, dass geeignetes Material verbaut worden ist.

Nr. 4.4.2 Tiefgaragenboden

Der vorhandene Bodenaufbau mit einem Verbundestrich ohne rissüberbrückende Beschichtung bzw. starrer Beschichtung mit rissbegleitender Rissbehandlung und ohne konstruktive Sicherheit der Anschlussfugen stellt keine fachgerechte Konstruktionsweise dar. Zur Mangelbeseitigung ist es erforderlich, ein geprüftes rissüberbrückendes Beschichtungssystem mit erhöhter dynamischer Rissüberbrückungsfähigkeit für begehbare und befahrbare Flächen oder eine starre Beschichtung für befahrbare, mechanisch stark belastete Flächen einschließlich Inspektion und Wartung aufzubringen. Vor Aufbringen des Beschichtungssystems ist eine mögliche Chloridbelastung zu prüfen, um die genauen Grenzen der Instandsetzungsmaßnahmen festzulegen. Die fachgerechte Instandsetzung des Tiefgaragenbodens wird einschließlich Planungs- und Bauüberwachungskosten Gesamtkosten in Höhe von brutto 27.000,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 32/33 und 71 bis 75 GA. Ohne Erfolg wenden die Beklagten und die Streithelfer unzureichende Feststellungen des Sachverständigen ein. Insbesondere kann dies nicht daraus hergeleitet werden, dass der Sachverständige auf Seite 71 des Gutachtens ausführt, dass er weder Produkt Angaben zur ausgeführten Beschichtung noch Unterlagen zur Konstruktion der

Bodenplatte erhalten habe. Denn abgesehen davon, dass der Sachverständige auch im Termin nochmals nachvollziehbar erläutert hat, dass er davon ausgehe, dass die Bodenplatte Teil einer weißen Wanne sei, als solche bewehrt und danach ein Chloridschutz erforderlich sei, wäre es Sache der Beklagten gewesen, durch konkreten Vortrag zur Konstruktion und den verwendeten Produkten die Mangelfreiheit nachzuweisen. Hierzu hätte allerdings bereits im Beweisverfahren, spätestens aber im Rahmen der Klageerwiderung, hinlänglich Gelegenheit bestanden. Eine weitere Erklärungsfrist war vor diesem Hintergrund nicht zu gewähren.

Nach Maßgabe des 1. Ergänzungsgutachtens vom 20.03.2018 (Seiten 118/119) sind die Instandsetzungsmaßnahmen zumindest teilweise auch auf die Bereiche unterhalb der Doppelparker zu erstrecken. Die im Ausgangsgutachten genannten Kosten in Höhe von 27.000,00 € erhöhen sich wegen dieser Mängel in Höhe von voraussichtlich brutto 12.000,00 €. Dies beinhaltet im Wesentlichen das Aufbringen eines Beschichtungssystems auf dem Verbundestrich inklusive erforderlicher Untergrundvorbehandlung sowohl in der Fläche, als auch an den aufgehenden Wänden und Stützen (ca. 30 cm hoch).

Soweit durch den Sachverständigen erwogen worden ist, dass es sich aus technischer Sicht teilweise um Sowieso-Kosten handeln könnte, rechtfertigt dies aus rechtlicher Sicht keinen Abzug. Kosten für Leistungen, die der Unternehmer nach der vertraglichen Vereinbarung (zum Beispiel nach Maßgabe eines Leistungsverzeichnisses) nicht schuldet, dann aber, weil er sie zur ordnungsgemäßen Ausführung zusätzlich doch erbringen muss, hat grundsätzlich der Besteller zu tragen (vergl. Retzlaff, in: Palandt, BGB, 80. Aufl., § 635, Rn. 7). Dies darzulegen und nachzuweisen ist indessen Sache des Auftragnehmers. Dazu hätten die Beklagten zunächst einmal substantiiert darzulegen gehabt, dass nach dem Vertrag andere oder geringere Anforderungen geschuldet gewesen sind. Daran fehlt es.

Nr. 4.4.3 Deckendurchführung Gewerbeinheit 28

Die Deckenöffnung für die Leitungsdurchführung wurde nicht fachgerecht ausgeführt, da die Abstände der Rohrleitungen untereinander sowie die Randabstände nicht ausreichend sind und die Mineralwollestopfung Fehlstellen aufwies. Zur Mangelbeseitigung ist es erforderlich, die Leitungsdurchführung durch die Kellerdecke brandschutztechnisch zu ertüchtigen. Dies wird Kosten in Höhe von voraussichtlich brutto 950,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf Seite 33 und 75/76 GA. Soweit die Beklagten den Ausführungen des Sachverständigen die Bedeutung beimessen wollen, dass eine Schadensfeststellung nicht habe getroffen werden können, kann dem nicht beigetreten werden. Die Mängel sind insoweit eindeutig dokumentiert. Soweit auf Seite 33 des Ausgangsgutachtens festgehalten ist, dass die Deckendurchführungen "nicht eindeutig zugeordnet" werden konnten, bezieht sich dies ersichtlich lediglich darauf, dass nicht erkennbar war, um welche konkreten Leitungen es sich handelt.

Nr. 4.4.4 Weitere Feuchtigkeitsstellen in der Tiefgarage

Nach den Feststellungen des Sachverständige im 1. Ergänzungsgutachten ist an div. Messstellen relevante Feuchtigkeit festgestellt worden. Die Messstellen hat der Sachverständige als feucht bis sehr feucht qualifiziert. Zur Mangelbeseitigung ist eine Abdichtung des erdüberschütteten Bereichs der Tiefgaragendecke erforderlich, indem die Undichtigkeit mit abdichtenden Stoffen der DAFSTB-Richtlinie als Rissverpressung beseitigt wird. Die zur Mangelbeseitigung erforderlichen Kosten belaufen sich auf voraussichtlich brutto 2.300,00 €. Ohne Erfolg bewerten die Beklagten die Feststellungen als nicht ausreichend, denn es wäre an ihnen gewesen, die Mangelfreiheit nachzuweisen.

Nr. 4.5.1 Sicherheitsvorkehrungen

Auf dem Dach des Gebäudes sind keine Anschlageinrichtungen vorhanden, so dass ein Verstoß gegen § 32 Abs. 9 BauO Bln vorliegt. Zur Mangelbeseitigung ist es erforderlich, Anschlageinrichtungen nachzurüsten. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von brutto 3.200,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 34 sowie 78/79 GA. Dass hier andere Vorgaben maßgeblich sein sollen, haben die Beklagten und die Streithelfer nicht substantiiert eingewendet.

Nr. 4.5.2 Brandwand nach Westen

Am unteren Abschluss des WDVS an der Brandwand fehlte der Putzabschluss, so dass Feuchtigkeit eindringen kann. Zur Mangelbeseitigung ist es erforderlich, den unteren Abschluss des WDVS beizuputzen. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von brutto 2.600,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 34 und 79/80 GA.

Nachdem der Sachverständige auf Seite 79 GA noch mitteilte, dass die Fuge zwischen Blechabdeckung und Bitumenbahnen zwischenzeitlich mit einem elastischen Fugendichtstoff geschlossen wurde, so dass keine Mangelbeseitigung mehr erforderlich sei, stellte er auf den Seiten 122 bis 124 des 1. Ergänzungsgutachtens fest, dass die in der Vergangenheit erfolgte Mangelbeseitigung mit einem elastischen Fugendichtstoff aufgrund der unterschiedlichen Fugenbreiten und der nicht sichergestellten Eignung des Dichtstoffes für diesen Anwendungsbereich nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht, so dass eine Mangelbeseitigung erforderlich ist. Hierfür ist das vorhandene Vertikalblech zu entfernen und durch ein breiteres Blech zu ersetzen, welches unter die Brandwandabdeckung geführt wird. Dieses ist entlang der Brandwand um mindestens 15 cm weiterzuführen und nach unten zu führen. Die hierbei anfallenden Kosten werden sich voraussichtlich auf brutto bis zu 3.000,00 €

belaufen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 122 bis 124 des 1. Ergänzungsgutachtens.

Ohne Erfolg wenden die Beklagten ein, dass durch den Sachverständigen keine hinreichenden Feststellungen getroffen seien, da dieser sich über den verwendeten Fugendichtstoff weiter habe kundig machen müssen. Denn es wäre Sache der Beklagten gewesen dazu konkret vorzutragen und nachzuweisen, dass Mängel fachgerecht beseitigt worden sind.

Nr. 4.7 Schutzbahn/Bekiesung Erkerdach

Die Dachabläufe sind mit einer Kiesschüttung überdeckt, so dass ein freier Wasserablauf zumindest eingeschränkt ist. Ferner ist die Blechabdeckung der Randeinfassung (Attikaabdeckung) des Erkerdaches oberhalb der WE 21 im Anschluss an die Fassade gerissen, so dass die Gefahr des Eindringens von Wasser in die Außenwand besteht. Zur Mangelbeseitigung ist erforderlich, den Dachablauf freizulegen, um einen ungehinderten Wasserablauf zu gewährleisten. Weiterhin ist der Anschluss der Attikaabdeckung des Erkerdaches an die Fassade zu überarbeiten, um Hinterläufigkeiten des Fassadenanschlusses zu beseitigen. Die hierfür sowie für sämtliche Begleitmaßnahmen anfallenden Kosten werden voraussichtlich brutto 3.200,00 € betragen. Die Einzelheiten folgen aus den Seiten 35 bis 37 und 81 bis 83 GA.

Ohne Erfolg wenden die Beklagten ein, dass die Feststellung nicht ausreichend seien. Zwar hat der Sachverständige im Rahmen seiner Anhörung eingeräumt, den Ablauf selber nicht habe sehen zu können, das Erkerdach sei allerdings von oben in Augenschein genommen worden und dabei habe er, wie im Gutachten ausgeführt, die feuchten Ablaufspuren festgestellt. Dies reicht aus, nachdem die Beklagten die mangelfreie Ausführung nachweisen müssten.

Nr. 4.8 Treibriegel Müllraum

Ein Bodenschließbrett bzw. -blech ist nicht vorhanden. Der Treibriegel der Tür zum Müllraum greift nicht in das dort vorhandene Loch ein. Zur Mangelbeseitigung ist es erforderlich, ein neues Bodenschließblech einzubauen und den Treibriegel zu reparieren. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 120,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 38 und 84 GA.

Ohne Erfolg wenden die Beklagten ein, dass bei Übergabe ein Bodenschließblech vorhanden gewesen sei, denn dies nachzuweisen wäre an ihnen gewesen. Im Übrigen liegt der Mangel auch darin, dass der Riegel nicht in die dafür vorgesehen Aufnahme greift.

Nr. 4.9 EG Treppenhaus - Tür zum Hof

Die Entwässerungsrinne reicht weder über die gesamte Türbreite, noch verfügt sie über eine Gitterrostabdeckung. Weiterhin weist das Gelände eine Neigung zum Gebäude hin auf. Zur Mangelbeseitigung ist erforderlich, den Eingangsbereich durch Einbau einer neuen, über die gesamte Türbreite reichende Entwässerungsrinne mit Gitterrostabdeckung, Anschluss an die Entwässerung und Veränderung der Geländeneigung im Eingangsbereich sowie durch Herstellung einer Mindestschwellaufkantung von 2 cm gegen eindringendes Wasser zu schützen. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von insgesamt brutto 1.000,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 38 sowie 84 bis 86 GA. Den Mangel bestreiten die Beklagten ohne Erfolg. Der Sachverständige hat im Termin ergänzend erläutert, dass die Rinne nicht nur zu kurz ausgeführt ist, sondern sich auch in zu großem Abstand zur Tür befindet.

Nr. 4.10 Absenkung des Gehweges

In Höhe des Lüftungsschachtes der Tiefgarage ist ein Bereich der Pflasterfläche von ca. 1 m um ca. 4 cm abgesenkt. Es besteht hier Stolpergefahr. Zur Mangelbeseitigung aus Gründen der Verkehrssicherheit ist erforderlich, das Betonpflaster aufzunehmen, zu reinigen und seitlich zu lagern, die Tragschicht zu ergänzen sowie zu verdichten und das Betonpflaster neu zu verlegen und zu verfugen und auch den angrenzenden Rasen nach Durchführung dieser Maßnahmen wieder anzuarbeiten. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von brutto 700,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf Seite 38 sowie 86/87 GA.

Nr. 4.11 Spielgeräte im Garten

Die Fundamente der Kinderrutsche liegen oberflächennah im Sand bzw. ragen aus der Sandoberfläche heraus. Der Leiteraufstieg zur ca. 1 m über der Sandoberfläche befindlichen Plattform der Rutsche ist seitlich offen. Die seitlichen Brüstungen der Plattform verfügen über einen unteren horizontalen Holm. Der lichte Abstand des unteren Holmes zur Plattform bzw. zum Gelände beträgt ca. jeweils 10 cm. Es liegen sicherheitstechnische Verstöße gegen die einschlägige DIN EN 1176-1 "Spielplatzgeräte - All/gemeine sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren" vor. Zur Mangelbeseitigung ist es erforderlich, das Spielgerät auszubauen, die Fundamente zu entfernen, das Spielgerät wieder einzubauen und mittels Spielplatzpfostenschuhen zu verankern sowie hinsichtlich der Brüstung eine übersteigsichere Füllung einzubauen sowie die Brüstung seitlich der Leiter zu ergänzen. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von insgesamt brutto 1.900,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 38/39 sowie 88 bis 90 GA.

Entgegen der Auffassung der Beklagten sind die Feststellungen des Sachverständigen nicht zu ungenau. Der Sachverständige hat auf Seiten 38, 39 GA, unterlegt durch die Bilder 68 - 71, konkrete Feststellungen getroffen. Das dem entgegen die Leistungen mangelfrei ausgeführt worden sind, hätten die Beklagte nachzuweisen gehabt. Soweit sie im Hinblick auf die aus dem Sand herausragenden Fundament geltend machen, der Mangel könne schlicht durch eine Aufschüttung von Spielsand beseitigt werden, gehen sie fehl, denn offensichtlich ist, dass derartige Aufschüttungen bei Nutzung des Spielplatzes kurzfristig abgetragen werden. Die Fundamente sind daher tiefer zu legen.

Nr. 4.12 Staffelgeschoss - WE 27, 28 - keine Luftdichtigkeit

Die mittels eines Blower-Door-Tests ermittelte Luftwechselrate in der WE 27 liegt im zulässigen Bereich. Die ermittelte Luftwechselrate in der WE 28 übersteigt jedoch sowohl den nach der DIN 4108-7 bzw. der EnEV 2007 maximal zulässigen Wert, als auch den erhöhten zulässigen Wert für Einzelmessungen im Bestand nach dem Infoblatt 07/2013 bzw. dem WTAMerkblatt E-6-11 - 13/D. Im Gegensatz zur WE 27 war in der WE 28 oberhalb der abgehängten Decke aus Gipsfaserplatten keine Kunststoffolie (PE-Folie) vorhanden, die offensichtlich auch eine Verbesserung der Luftdichtigkeit der WE 27 bewirkte. In der WE 27 wurde im Bereich der Öffnungsstelle 1 festgestellt, dass die Bekleidung des Installationsschachtes in der Oberkante der abgehängten Decke endete und nach oben zum Luftzwischenraum offen war. Dort wurde ebenfalls festgestellt, dass die dort befindliche Trockenqauwand bis zur Unterkante des Trapezbleches geführt wurde und die Hochsicken des Trapezbleches locker mit Mineralfaserdämmung ausgefüllt waren. Ein luftdichter Abschluss der Trockenbauwand besteht nicht. Weiter ergab eine exemplarische Überprüfung des Anschlusses des aus dem Bad in den Lüftungskanal der WE 27 mündenden Rohres, dass dieses nicht an die PE-Folie angeschlossen war. Darüber hinaus waren an der Öffnung von Steckdosen bzw. an den Lampenauslässen der Trockenbaukonstruktion Zegerscheinungen, also Luftgeschwindigkeiten in der WE 27 zwischen 0,1 m/s bis zu 1,27 m/s festzustellen, wohingegen in der WE 28 Luftgeschwindigkeiten zwischen 0,23 m/s und 2,9 m/s festzustellen waren. Zur Vermeidung von unbehaglichen Zuglufterscheinungen soll die Luftgeschwindigkeit sowohl nach der Arbeitsstättenrichtlinie Lüftung, als auch nach der DIN EN ISO 7730 auf maximal 0,2 m/s begrenzt werden. Vorliegend sind jedoch höhere Luftgeschwindigkeiten zu verzeichnen, so dass die Behaglichkeitskriterien (die sich auch in der DIN 1946-2 wiederfinden) nicht erfüllt sind. Die Einzelheiten folgen aus den Seiten 39 bis 43 und 91 bis 99 des Gutachtens.

Entsprechend den Ausführungen des Sachverständigen auf den Seiten 127 bis 130 des 1. Ergänzungsgutachtens sind im Rahmen der Instandsetzungsplanung weiterführende Untersuchungen wie zum Beispiel Schutzdruckmessungen zur messtechnischen Ausschaltung interner Undichtigkeiten, Leckageortungen mittels Thermographie, Bauteiluntersuchungen usw. durchzuführen, auf die dann aufbauend konkrete Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt werden können. Allein

für die Voruntersuchungen und Messungen und die hierauf aufbauende Ausführungsplanung eines Architekten sind nach den Angaben des Sachverständigen Kosten in Höhe von mindestens brutto 10.000,00 € anzusetzen. Unter Umständen kann die Luftdichtigkeitsebene nach DIN 4108-7 auch durch abgehängte Decken erreicht werden, was jedoch weitergehend zu planen und gegebenenfalls festzulegen wäre. Der Kostenrahmen für den Rückbau und Wiedereinbau der abgehängten Decke einschließlich der Herstellung luftdichter Durchdringungen wird vom Sachverständigen einschließlich der oben genannten Planungskosten einen Betrag in Höhe von bis zu brutto 38.500,00 € erfordern. Die Einzelheiten ergeben sich aus den Seiten 127 bis 130 des Ergänzungsgutachtens.

Den Beklagten ist zuzugeben, dass die Kosten hier nur sehr grob abgeschätzt worden sind. Der Sachverständige hat indessen im Termin nachvollziehbar erläutert, dass eine genauere Bezifferung nicht möglich sei, da die Kosten letztlich davon abhängen, welche und wie viele Leckagestellen es gibt. Da es sich um einen Vorschussanspruch handelt, der ohnehin abzurechnen ist, reicht die prognostische Abschätzung der Sachverständigen aus, zumal die Beklagten nicht substantiell bessere Erkenntnisse aufzeigen.

Nr. 4.14 Treppenhausflur im Erdgeschoss

Der Obentürschließer der Hoftür schlägt gegen die innere Türleibung und verursacht dort Putzschäden. Zur Mangelbeseitigung ist es erforderlich, denn Obentürschließer auszubauen und seitlich versetzt wieder einzubauen, sowie die Putzschäden auszubessern und malermäßig zu überarbeiten. Dies wird insgesamt Kosten in Höhe von voraussichtlich brutto 180,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 44 und 99/100 GA.

Nr. 4.15 Staffelgeschoss Fluchtbalkon 6. OG

Der Putz wurde ohne Feuchtigkeitsschutz bis auf die Abdichtungsebene geführt. Zur Mangelbeseitigung ist es (analog zur obigen Ziff. 4.2.2) erforderlich, den Plattenbelag aufzunehmen, zu kürzen und wieder einzubauen sowie das untere Putzende freizuschneiden, den unteren Putzabschluss mit einem Feuchtschutz 5 cm über Oberkante Flächenabdichtung zu versehen und den Untergrund zu reinigen. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 450,00 € verursachen. Die Einzelheiten finden sich auf den Seiten 44 und 100/101 GA.

Nr. 4.16 WDVS-Abschluss sämtlicher Dachterrassen

Im Sockelbereich wurde derselbe Putzanschluss zur Abdichtungsebene, wie in der WE 27 und dem Fluchtbalkon ausgeführt. Auch insofern gelten die vorstehenden Ausführungen (analog zur obigen Nr. 4.2.2), mit der Ausnahme, dass ein

Bohlenbelag aufzunehmen, zwischenzulagern und wiedereinzubauen ist - zusätzlich zur Ertüchtigung des Putzes, wie zuvor beschrieben. Für die WE 28 und 26 resultieren voraussichtlich Mangelbeseitigungskosten in Höhe von brutto 11.700,00 €. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 44 und 101/102 des Gutachtens.

Ohne Erfolg wenden die Beklagten ein, dass der Sachverständige die Mangelhaftigkeit aufgrund der Feststellungen zu WE 27 für die übrigen Dachterrassen nur vermute, denn hierzu finden sich auf den Seiten 56ff. des 1. Ergänzungsgutachtens - auch für die Dachterrassen der Wohnungen 26 und 28 - konkrete Feststellungen.

Nr. 4.18 WE 28 - Dachterrasse - Fehlender Notüberlauf

Im Grundriss des Staffelgeschosses wurde zwar ein Notüberlauf geplant, allerdings verfügt die zur WE 28 gehörige Dachterrasse nicht über einen solchen Notüberlauf. Im Rahmen der Mangelbeseitigung muss zunächst die Größe und Anzahl der Notüberläufe bzw. Notabläufe nach DIN 1986-100 bemessen und sodann eingebaut werden. Dies wird voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von 1.700,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 45 und 103/104 GA.

Darauf, dass im Zusammenhang mit der technischen Abnahmebegehung durch den TÜV keine Beanstandung erfolgt sein mag, wie die Beklagten einwenden, kommt es nicht an.

Nr. 4.19 Entwässerungsleitungen im Keller

Vor den mit einem Lochgitter versehenen Fenstern verlaufen ungedämmt Entwässerungsleitungen, so dass direkt vor dem Fenster das Risiko der Schädigung bzw. des Funktionsverlustes infolge einer Frosteinwirkung besteht. Zur Mangelbeseitigung ist die nachträgliche Dämmung der Entwässerungsleitungen im frostgefährdeten Bereich erforderlich, was voraussichtlich Kosten in Höhe von brutto 1.800,00 € verursachen wird. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 45 sowie 104/105 GA.

Die Einwände der Beklagten greifen nicht durch. Soweit geltend machen, der Keller sei warm, hat die Klägerin eine Beheizung bestritten und die Beklagten haben nicht konkret dargetan, wie diese im streitgegenständlichen Bereich erfolgt. Im Übrigen ist unstrittig, dass das Fenster, vor dem die Rohre unmittelbar verlaufen, ohne Glas ausgeführt worden ist, so dass auch hierdurch unmittelbar eine Frostgefahr besteht. Soweit der Sachverständige im Termin erläutert hat, dass eine Mangelbeseitigung bautechnisch auch durch den Einbau eines herkömmlichen Glasfensters möglich wäre, wäre es allerdings Sache der Beklagten gewesen,

substantiiert darzulegen und nachzuweisen, dass dies auch im Übrigen zulässig gewesen wäre. Eine Erklärungsfrist war nicht einzuräumen, da bereits nach Übermittlung der schriftlichen Gutachten hinreichend Gelegenheit bestand, dazu konkret auszuführen.

Nr. 4.20 Belichtung des Treppenhauses

Diesbezüglich verweist der Sachverständige auf den Seiten 45 und 105 seines Gutachtens auf die Feststellungen des Dipl.-Ing. Neun vom 05.05.2015, Anlage D zum GA. Hieraus folgt:

Eine nach der DIN EN 12464-1:2003-03 und DIN EN 12464-1:2011-08 erforderliche ausreichende Beleuchtung auf den Einzelflächen des Treppenhauses lässt sich nicht feststellen. Eine ausreichende Beleuchtung der Treppen setzt mindestens eine mittlere Beleuchtungsstärke von 100 lx voraus. Einzelne Flächen wiesen Werte von 50 lx, andere Flächen wiederum weisen lediglich eine mittlere Beleuchtungsstärke zwischen 10 und 25 lx auf, was zum gefahrlosen Begehen einer Treppe nicht genügt, da es hierfür einer geeigneten Ausleuchtung und eines erhöhten Kontrastes bedarf. Teilweise werden gerade einmal Beleuchtungsstärken von nur 7-9 lx erreicht. Ausschließlich in den direkt unter den Leuchten befindlichen Bereichen auf den Podesten oder Halbpodesten werden zum Teil punktuelle Beleuchtungsstärken von 100-200 lx gemessen. Doch schon in geringer horizontaler Entfernung fallen die Werte der Beleuchtungsstärke stark ab. Daraus resultieren sehr geringe Gleichmäßigkeiten. Bereits in ca. 1 m Entfernung zu einer punktuell guten Ausleuchtung kann die Beleuchtungsstärke als nicht mehr ausreichend angesehen werden. In der Gesamtheit lässt sich somit feststellen, dass die notwendige Ausleuchtung des Treppenhauses nicht gegeben ist. Die erforderliche mittlere Beleuchtungsstärke von 100 lx wird nicht erreicht, Seiten 12/13 GA Neun.

Zur Mangelbeseitigung ist es, zunächst Planungsleistungen zu erbringen, so dass sich die detaillierten Kosten zur Mangelbeseitigung erst auf dieser Grundlage ergeben. Grob überschlägig schätzt der Sachverständige die Kosten zur Mangelbeseitigung einschließlich der erforderlichen Planungsleistung, der erforderlichen Elektroarbeiten und baubegleitenden Maßnahmen auf mindestens netto 30.000,00 € (brutto 35.700,00 €), Seite 16 GA Neun. Einwände gegen die festgestellten Mängel erheben die Beklagte nicht. Soweit sie ohne nähere Konkretisierung geltend machen, dass sich der Mangel mit einem Aufwand von 3.000,00 € - 5.000,00 € beheben lasse, setzen Sie lediglich ihre eigene Auffassung gegen jene des Sachverständigen. Das reicht nicht aus.

Nr. 4.21 Korrosion am PKW-Aufzug

Am PKW-Aufzug sind an den Kabinenseitenwänden im Fußbodenbereich an den Fußblechen Korrosionserscheinungen zu verzeichnen. Hier ist der Korrosionsschutz infolge von Beschädigung der Zinkbeschichtung nicht mehr intakt. Zur Mangelbeseitigung ist erforderlich, die Fußborde im Innenraum des PKW-Aufzuges auszubauen, den Korrosionsschutz wieder herzustellen und die Fußborde wieder einzubauen. Dies wird voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von brutto 850,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 46 und 105/106 GA.

Ohne Erfolg wenden die Beklagten nutzungsbedingte Mängel ein, denn abgesehen davon, dass sie diese nachzuweisen hätten, lassen die zum Gutachten gefertigten Fotos (Bilder 95- 98) nicht auf nutzungsbedingte Schäden schließen, sondern schlicht darauf, dass der Korrosionsschutz unzureichend ist.

B. Mängel aus dem 1. Ergänzungsgutachten vom 20.03.2018

Nr. 4.1.1 Unsachgemäße Entwässerung der Flachdachfläche, Dachterrassen des Staffelgeschosses WE 26 und WE 28

Sowohl auf der Hof-, als auch auf der Straßenseite entwässert ein Teil der Dachfläche über dem Staffelgeschoss jeweils über ein Fallrohr mit dem Durchmesser 100 mm frei auf die Dachterrassen der Wohnungen WE 26 und WE 28. Es wurde also eine analoge Ausführung der Flachdachentwässerung, wie bereits in der WE 27 festgestellt, vorgefunden (siehe zu A. Nr. 4.2.1). Demzufolge ist eine komplexe Instandsetzung der gesamten Entwässerung der Dachfläche und Terrassenfläche des Staffelgeschosses erforderlich. Dies beinhaltet die Planung einer regelkonformen Dach- und Terrassenentwässerung durch ein Ingenieurbüro, eine Gesamtplanung bzw. Bemessung der Entwässerung für das Dach und das Staffelgeschoss nach DIN 1986-100, um dann die einzelnen Instandsetzungsmaßnahmen zu planen. Neben der Herstellung einer fachgerechten Entwässerung, ggf. Anbringung weiterer Fallrohre und zusätzlicher Abläufe ist ein wirksames Gefälle auf der Entwässerungsebene herzustellen. Der Sachverständige schätzt die zur Mangelbeseitigung voraussichtlich anfallenden Kosten grob überschlägig auf bis zu brutto 55.000,00 €, einschließlich der Kosten betreffend die Mängelbeseitigungsarbeiten zu A. Nr.4.2.1. Die Einzelheiten ergeben sich aus den Seiten 24 und 53 bis 56 des Ergänzungsgutachtens.

Erhebliche Einwände haben die Beklagten nicht erhoben. Die Ausführungen zu A. Ziff. 4.2.1 gelten entsprechend.

Nr. 4.1.2 Abdichtungsmängel

Auch auf den zu den WE 26 und WE 28 gehörigen Dachterrassen wurde eine analoge Ausführung der Abdichtung, wie in der WE 27 vorgefunden (vergl. Zu A. Nr.

4.2.2). Die dortigen Ausführungen gelten insoweit im Wesentlichen entsprechend, ergänzend gelten die Ausführungen des Sachverständigen auf den Seiten 25 bis 29 und 56 bis 67 EG1. Zur Mangelbeseitigung ist - dem Sachverständigen folgend - ein vollständiger Rückbau des Terrassenaufbaus über dem 5. OG (Staffelgeschoss) einschließlich eines Teilrückbaus des WDVS im Sockelbereich erforderlich. Dies ist geboten, um das unzureichende bzw. fehlende Gefälle der Abdichtungsebene im Zusammenhang mit der Mängelbeseitigung der Terrassenentwässerung zu beheben. Ferner deshalb, weil keine ausreichende Hochführung und Verwahrung der Abdichtung im Bereich der Türen und oberhalb der Belageebene vorhanden ist. Darüber hinaus besteht eine mögliche Hinterläufigkeit der Abdichtung an den Türschwambungen im Fußpunkt und eine unzureichende Dimensionierung der Gitterrostabdeckung sowie ein fehlender Feuchteschutz des WDVS-Putzes am unteren Abschluss. Diese Mängel sind im Rahmen einer Gesamtinstandsetzung im Zusammenhang mit der Mangelbeseitigung an der Terrassenentwässerung vorzunehmen. Die für die WE 26, WE 27 und WE 28 anfallenden Kosten schätzt der Sachverständige auf den Seiten 66/67 EG1 auf voraussichtlich insgesamt brutto 63.000,00 €. Die im Ausgangsgutachten benannten Kosten für die Instandsetzung der Entwässerung der Terrassen der WE 27 gehen darin auf, vgl. zu A. Ziff. 4.2.2.

Nr. 4.2 Undichtigkeit Schiebetüren WE 26

Hier gelten für die WE 26 dieselben Ausführungen, wie für die WE 27, so dass auf die Ausführungen zu A. Ziff. 4.2.4 verwiesen wird. Auch für die WE 26 fallen insoweit Mangelbeseitigungskosten in Höhe von voraussichtlich brutto 16.500,00 € an. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 30 und 68/69 EG1.

Nr. 4.3 Trennwandprofile auf dem Staffelgeschoss

Die Trennwandprofile zwischen den WE 26/27, 27/28 und WE 28/Notbalkon wurden gleichartig ausgeführt. Nach den Feststellungen des Sachverständigen liegt eine beginnende punktuelle Korrosion an den Metallprofilen vor, ferner wurde die Kunststoffverglasung mit einem elastischen Dichtstoff auf die Metallprofile verklebt. Es sind keine Glashalteleisten vorhanden und Fugenbreiten sind unregelmäßig. Teilweise sind Dichtstoffugen nicht vorhanden bzw. teilweise liegt bereits ein Abriss der elastischen Verfüzung vor. Auch die Farbbeschichtung ist mangelbehaftet, da die Geländer in grauglänzend ausgeführt sind und die Trennwände in grau-matt bis seidenmatt, vereinzelt Pinselstriche sind erkennbar und auch die Oberfläche ist teilweise rau. Hinsichtlich der Befestigung der Trennwandprofile gibt es teilweise Beschädigungen des WDVS durch Eindrücken der Befestigungswinkel. Schließlich findet sich ein Riss im Acrylglas im oberen Feld auf dem Balkon zu der WE 28/Fluchtbalkon. Zur Mangelbeseitigung ist die Demontage der Trennwandelemente und deren Wiedereinbau nach Herstellung eines Montagekörpers für das WDVS erforderlich, ferner müssen die Füllelemente demontiert, gereinigt und nach der Erneuerung der Beschichtung wieder montiert werden. Auch der Korrosionsschutz der Trennwandelemente einschließlich Untergrundvorbereitung ist erforderlich sowie der Einbau systemzugehöriger

Montageklötze und eine teilweise Instandsetzung des WDVS. Zuzüglich Nebenkosten sowie Planungskosten werden voraussichtlich Kosten in Höhe von brutto 15.700,00 € hierfür anfallen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 30/31 sowie 70 bis 75 EG1. Hinzuzusetzen sind die mit der Klageerweiterung geltend gemachten Kosten für die Beseitigung von Korrosionsschäden nach Maßgabe des 2. Ergänzungsgutachtens in Höhe von 700,00 € gem. Seiten 4ff EG2. Soweit die Beklagten Mängel anzweifeln und/oder Mangelbeseitigungsarbeiten nicht für geboten erachten setzen sie lediglich ihre eigene Auffassung gegen jene des Sachverständigen. Das reicht nicht aus, da sie die Mangelfreiheit belegen müssten.

Nr. 4.4 Balkon-Geländer-Elemente WE 27

Die im Eckbereich der hofseitigen Terrasse aneinander grenzenden Brüstungsgeländer weisen unterschiedliche Abstände zueinander auf. Sie betragen zwischen 0,5 bis 10 cm. Dies stellt eine optische Abweichung unter gebrauchstüblichen Betrachtungsabstand dar.

Ungeachtet dieses optischen Mangels müssen die Befestigungen des Geländers am WDVS (die ebenfalls nicht fachgerecht sind) und die Geländer demontiert werden und in diesem Zusammenhang neu ausgerichtet werden. Die Mangelbeseitigung hat durch den Ausbau und Wiedereinbau der Geländer, inklusive Ausgleich der Abstände beim Wiedereinbau zu erfolgen.

Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von brutto 9.900,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 32 und 75 bis 77 EG1. Zur Höhe der Mängelbeseitigungskosten hat der Sachverständige ferner im Termin erläutert, dass dies nicht kostengünstiger gestaltet werden kann, da es sich um ein absturzsicheres Geländer handele, das nicht - wie geschehen - so montiert werden darf, dass der Druck auf die Wärmedämmverbundfassens abgeleitet wird.

Nr. 4.5.1 Putzschäden im Bereich der Brüstungsbefestigungen

Analog zur Beurteilung der Rissbildungen an den Befestigungspunkten der Trennwandprofile unter Ziff. 4.3 des Ergänzungsgutachtens sind auch die Rissbildungen im Putz der straßenseitigen Terrasse zu beurteilen und dieselbe Art und Weise der Mangelbeseitigung vorzunehmen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zur Mangelbeseitigung fällt ein Aufwand in Höhe von voraussichtlich brutto 9.600,00 € an. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 32/33 und 78/79 EG1.

Nr. 4.5.2 Straßenseite - Farbunterschiede Brüstungsgeländer

Das stirnseitige Brüstungsgeländer auf der straßenseitigen Terrasse der WE 27 weist gegenüber den übrigen Brüstungsgeländern deutlich sichtbare Unterschiede im Glanzgrad und in der Oberflächenstruktur der Beschichtung auf. Da dies gegenüber den übrigen werksseitig beschichteten Brüstungsgeländern optisch auffällig ist, ist eine Mangelbeseitigung durch Demontage, Nachbeschichtung und Wiedermontage erforderlich. Dies wird Kosten in Höhe von voraussichtlich brutto 400,00 € verursachen. Wegen der Einzelheiten wird auf Seite 79f EG1 verwiesen.

Nr. 4.6.1 Befestigung der Türzarge im Heizraum

Rund um die Feuerabschlusstür befinden sich Putzabplatzungen und Rissbildungen im Laibungsputz bis zur Unterkante der Zarge, was einen Verstoß gegen die DIN 18093 darstellt.

Zur Mangelbeseitigung ist erforderlich, den Laibungsputz abzuschlagen und wiederneuherzustellen. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von brutto 400,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 34 und 82/83 EG1. Der Einwand der Beklagte, es sei nicht erwiesen, worauf konkret die Abplatzungen beruhten, ist unerheblich, denn den Nachweis der mangelfreien Herstellung hätte sie zu führen gehabt.

Nr. 4.6.2 Anschluss Mauerwerk/Beton - senkrechter Abriss der Mörtelfuge

Aufgrund des teilweisen Ausbruchs der Mörtelfuge ist ein sachgerechter Verschluss der Anschlussfuge partiell nicht gegeben. Die Anschlussfuge bzw. der Fugenglattstrich zwischen Mauerwerkswand und Stahlbetonwand ist daher zu erneuern. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von brutto 110,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den 34 und 83/84 EG1.

Nr. 4.7.3 Rissbildungen im Bereich der Podeste/Treppenläufe

Im Bereich der Podeste/Treppenläufe treten Rissbildung in der Spachtelung der Bauteilflächen im Bereich von Materialübergängen bzw. Bauteilübergängen (Treppenpodest/Treppenlauf) auf. Aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Feuchteschäden ist es darüber hinaus zu partiellen Ablösungen der Spachtelmasse gekommen. Zur Mangelbeseitigung ist zunächst die Ursache der Feuchtigkeitsschäden zu beheben (vgl. nachfolgend Nr. 4.7.4), so dass die zu bearbeitenden Bauteile ausreichend trocken sind. Sodann ist die geschädigte Spachtelmasse der Fuge mit einem Trennschnitt aufzunehmen und der Bereich bis zur Fuge neu beizuspachteln. Die Fuge selbst ist mit elastischem Fugenmaterial zu schließen und der Instandsetzungsbereich farblich zu überarbeiten. An der

Stirnseite des Treppenpodestes im 6. OG ist es stattdessen erforderlich, eine Risskaschierung durch Anbringung einer farblich abgestimmten Bekleidungsplatte vorzunehmen. An der Stirnseite des Zwischenpodestes zwischen dem 5. und 6. OG zum Treppenauge ist die Spachtelung an der Stirnseite zu entfernen und unter Verwendung einer Gewebeeinlage neu beizuspachteln. In diesem Zusammenhang werden Mangelbeseitigungskosten in Höhe von voraussichtlich brutto 1.100,00 € anfallen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 34 bis 41 und 86 bis 88 EG1.

Nr. 4.7.4 Kalkablagerungen auf dem Fensterelement und Feuchteschäden

Auf den Fensterelementen der Pfosten-Riegel-Konstruktion im 4. Und 5. OG des Treppenhauses im Übergang zum Fluchtbalkon befinden sich Kalkrückstände aus dem Bodenaufbau des jeweils darüber liegenden Geschosses. Hier gab es erhebliche Durchfeuchtungen des Bodenaufbaus und an der Pfosten-Riegel-Konstruktion herablaufendes Wasser infolge einer nicht fachgerechten Abdichtung der Decke über dem 5. OG und dem 4. OG. Hinzu kommt, dass die offensichtlich unregelmäßige Entwässerung des Staffelgeschosses bzw. des Flachdaches (vgl. obige Ziff. 4.1 des Ergänzungsgutachtens) mit der Ableitung großer Wassermengen auf das Dach über den Notbalkon im 5. OG mit den gerügten Kalkabläufen in Zusammenhang steht. Hierdurch kommt es zum Anstauen des Niederschlagswassers, was nicht im erforderlichen Umfang in den Bodenablauf abgeführt wird. Die Folge hieraus ist, dass das Wasser den nicht fachgerecht ausgebildeten Abdichtungsabschluss und Abdichtungsanschluss hinterläuft. Zur Mangelbeseitigung sind zunächst die unter der obigen Nr. 4.1 zum Ergänzungsgutachten bereits dargestellten Mangelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich. Sodann ist eine Instandsetzung der Abdichtungen über dem 5. OG und dem 4. OG erforderlich und schließlich sind die Feuchtigkeitsschäden zu beseitigen. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von brutto 16.500,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 34 bis 41 und 88 bis 92 EG1.

Nr. 4.7.5 5. OG - hohlklingende Sockelfliesen in der Schleuse

In der Schleuse im 5. OG wurden auf ca. 2/3 der Gesamtlänge (ca. 9,50 m) des Fliesensockels hohlklingende Fliesen festgestellt. Zur Beseitigung der Hohllagen sind die hohl liegenden Sockelfliesen zu entfernen, der Untergrund zu grundieren und die Sockelfliesen neu fachgerecht zu verlegen. Dies wird voraussichtlich Mangelbeseitigungskosten in Höhe von brutto 500,00 € ausmachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 36 sowie 92/93 des Ergänzungsgutachtens.

Nr. 4.7.6 5. OG - Putzriss im Deckenixel

In der Wand gegenüber dem Treppenhaus im Flurbereich zur WE 21/25 befinden sich Schrägrisse in der Unterkante der Decke mit einer Länge von ca. 2 m und einer

Breite $\leq 0,2$ mm. Aufgrund der Lage der Risse im Zugangsbereich zu den WE 21 und WE 25 sind die Risse zu beseitigen. Es ist insofern die Spachtelmasse zu entfernen. Ferner ist zu prüfen, ob es sich um putzgrundbedingte Risse handelt, ggf. eine Gewebeeinlage aufzubringen und neu zu verspachteln sowie die Oberflächenstruktur wieder anzugleichen und malermäßig zu überarbeiten. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von brutto 500,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 36 und 93/94 EG1. Dass die Beklagten die Risse - entgegen den Ausführungen des Sachverständigen - für hinnehmbar erachten ist unerheblich. Denn auch im Hinblick auf optische Gegebenheiten besteht grundsätzlich ein Anspruch auf mangelfreie Herstellung.

Nr. 4.7.8 4.OG - Farbabweichungen Deckenputz, Treppenhausloggia

An der Unterseite der Decke der Treppenhausloggia im 5. OG befinden sich am Deckenputz Farbabweichungen und Strukturunterschiede, die aufgrund von Durchfeuchtungen der Decke über dem 4. OG zusätzlich optisch hervortreten. Diese sind auf eine nicht fachgerecht ausgeführte, punktuelle Nachbesserung zurückzuführen. Im Anschluss an die in der obigen Nr. 4.7.4 des Ergänzungsgutachtens genannten Maßnahmen ist eine Mangelbeseitigung am Deckenputz an der Unterseite der Loggia vorzunehmen. Hierbei ist der Deckenputz zu entfernen, die Stahlbetondecke zu grundieren und ein neuer Deckenputz in der Struktur des vorhandenen Putzes aufzubringen und zu streichen. Dies wird voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von brutto 600,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 39/40 sowie 95/96 EG1.

Nr. 4.8.1 Feuchtigkeitsschäden an den Stirnseiten der Balkone

Die umlaufende Sichtblende aus Zinkblech wurde im Bereich der Geländerpfosten ausgespart. In diesem Bereich wird die Sichtblende durch Niederschlagswasser hinterlaufen, wodurch es zu Feuchtigkeitsschäden an der Farbbeschichtung kommt. Zur Mangelbeseitigung ist es erforderlich, im Bereich der Aussparungen der Sichtblende eine hinterlaufsichere Abdeckung auszubilden sowie Stöße der Sichtblende hinterlaufsicher abzudichten. Im Anschluss sind die Stirnseiten der Balkone malermäßig zu überarbeiten. Hierbei fallen voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von brutto 15.500,00 € an. Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 42 bis 45 und 97/98 EG1.

Nr. 4.9 Balkon Westfassade WE 4

Es ist eine horizontale Schiefstellung des Geländers in der Geländerebene vorhanden, die außerhalb der nach der DIN 18202 zulässigen Toleranz liegt. Zur Mangelbeseitigung ist die vorhandene Befestigung des Pfostens zu lösen, es sind neue, in der Höhe korrekt angeordnete Bohrungen vorzunehmen und der Pfosten wieder zu befestigen. Die hierbei anfallenden Kosten werden sich voraussichtlich

auf brutto 120,00 € belaufen. Die Einzelheiten ergeben sich aus den Seiten 45/46 sowie 100/101 EG1.

Nr. 4.10.2 Fehlende Wärmedämmung im Anschluss Gebäude/Mauer

Im vertikalen Anschluss des WDVS an die Grenz wand liegt die Dämmung auf ca. 4,5 cm Breite frei bzw. fehlt im unteren Anschluss zur Grenz wand die Fassadendämmung auf ca. 10 cm Breite. Im unteren Bereich der WDVS besteht insoweit eine Wärmebrücke. Das vorhandene WDVS ist zur Mangelbeseitigung im Anschluss an die Grenz wand umlaufend auf ca. 20 cm Breite zu entfernen und neu durch den Einbau eines Dämmstreifens bzw. eines vorkomprimierten Fugendichtbandes sowie durch die Anarbeitung des Unter- und Oberputzes zu ergänzen. Im Anschlussbereich ist die Grenz wand mit einem Außenputz beizuputzen, um einen sachgerechten Anschluss des WDVS an die Wand zu gewährleisten. Die diesbezüglichen Mangelbeseitigungskosten werden sich voraussichtlich auf brutto 2.500,00 € belaufen. Die Einzelheiten ergeben sich aus den Seiten 46 und 103 bis 105 EG1. Die Höhe der Kosten bezweifeln die Beklagten ohne Erfolg.

Nr. 4.10.3 Fahrradstellplatz

Die Befestigung der Vorderradständer auf dem Pflasterbelag hat sich teilweise abgelöst und einzelne Pflastersteine wurden bereits aus der Bettung gehoben. Diese Ausführung entspricht nicht den Ausführungsvorschriften zu § 50 BauO Bln, nach der die Herstellung einfacher Vorderradständer unzulässig ist. Zur Mangelbeseitigung ist eine nach der AV-Stellplätze ausreichende Anzahl von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorzusehen. Für die Befestigung der Fahrradständer ist geeigneter Untergrund vorzusehen bzw. sind diese einzubetonieren.

Der geschädigte Pflasterbelag ist wieder instandzusetzen. Dies wird voraussichtlich mit Mangelbeseitigungskosten in Höhe von brutto 8.600,00 € einhergehen. Die Einzelheiten finden sich auf den Seiten 47 und 105 bis 107 EG1.

Soweit die Beklagten die Heranziehung von § 50 BauOBln rügen, da die Vorschrift zum 31.12.2012 außer Kraft getreten sei (was der Sachverständige im Termin bestätigt hat), ist der Einwand bereits deshalb unerheblich, weil die Abnahmebegehung betreffend das Gemeinschaftseigentum bereits im Oktober 2010 stattgefunden hat und die Beklagten nicht geltend gemacht haben, dass die Errichtung der Stellplätze erst nach diesem Zeitpunkt erfolgt ist.

Nr. 4.11.2 EG-Fassade Invalidenstraße

Die keramische Bekleidung des WDVS im Erdgeschoss weist Auswaschungen im Bereich der Fugen auf. Es kommt zu Hinterläufigkeiten der keramischen Bekleidung entlang der Fuge und somit zu Auswaschungen. Hier wäre zwischen den beiden Systemen eine Trennung vorzunehmen gewesen, in der Regel durch eine Feldbegrenzungsfuge mit elastischem Fugendichtstoff und Hinterfüllprofil nach DIN 18540. Dieser Übergang ist nachträglich als Mangelbeseitigung durchzuführen. Zu diesem Zweck ist ein Trennschnitt im WDVS bis zum tragenden Untergrund erforderlich, um sodann in der vorbeschriebenen Art und Weise zu verfahren. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 7.600,00 € verursachen. Die Einzelheiten ergeben sich aus den Seiten 47/48 und 108 bis 111 EG1.

Nr. 4.12.1 EG-Fassade Ackerstraße

Die vorstehenden Beanstandungen finden sich ebenfalls an der Fassade Ackerstraße, so dass diesbezüglich auf die vorstehenden Ausführungen zu Nr. 4.11.2 verwiesen werden kann. Die Mangelbeseitigungsmaßnahmen nehmen hier einen größeren Umfang ein. Die voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten betragen brutto 10.100,00 €. Die Einzelheiten ergeben sich aus Seite 48 und 111 /112 EG1.

Nr. 4.13 Tiefgarage

Unter den Doppelparkern wurden in den im einzelnen vom Sachverständigen ermittelten Bereichen Risse im faserbewährten Estrich festgestellt, deren Breite zwischen 0,3 mm und 1,6 mm beträgt und die eine Gesamtlänge von etwa 12 m aufweisen. Zur Mangelbeseitigung ist zunächst zu überprüfen, ob im Untergrund (Bodenplatte) ebenfalls Risse vorliegen, die weitergehend instandgesetzt werden müssen, ferner wäre zu prüfen, ob bereits Chloridanreicherungen in der Bodenplatte festzustellen sind, um gegebenenfalls weitergehende Maßnahmen festzulegen. In jedem Falle ist ein Verpressen mit einem Reaktionsharz durchzuführen. Allein letztgenannte Maßnahmen werden voraussichtlich mit einem Aufwand von rund 6.000,00 € zu Buche schlagen. Die Einzelheiten ergeben sich aus den Seiten 49 und 112 bis 115 EG1.

Zudem ist es nach einer Untergrundvorbereitung erforderlich, umlaufende Hohlkehlen zu aufgehenden Bauteilen herzustellen sowie ein Beschichtungssystem herzustellen. Dies wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 11.500,00 € verursachen, die Gegenstand der Klageerweiterung sind. Wegen der Einzelheiten wird auf die Seiten 7, 8 EG2 verwiesen. Die Höhe der Mängelbeseitigungskosten bestreiten die Beklagten ohne Erfolg. Die Ausführungen zu A. Nr. 4.4.2 des Ausgangsgutachtens (Tiefgarage) gelten entsprechend.

C. Mängel aus dem Ergänzungsgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. vom 03.03.2018

Nr. 1.28.3 Thermometer Warmwasserspeicher

Das Thermometer ist beweglich und ragt nach unten geneigt aus der Wärmedämmung des Warmwasserspeichers heraus. Aus diesem Grund ist die Eintauchtiefe des Fühlers nicht dauerhaft gegeben. Die Kosten zur Mangelbeseitigung belaufen sich nach Einschätzung des Sachverständigen auf überschlägig netto 150,00 € (also brutto 178,50 €). Die Einzelheiten ergeben sich aus den Seiten 7/8 GA Neun.

Nr. 1.29.6 Treppenhausloggia 5. OG

An der Außenleuchte wurden Materialschäden bzw. Materialänderungen an der Oberfläche in Form von Ausblühungen festgestellt. Die Aluminiumoberfläche war mit einer zusätzlichen Lack- oder Polyesterpulverschicht überzogen, die an den Stellen der Ausblühungen zerstört ist. Es handelt sich insofern um einen Materialschaden und optischen Mangel. Die Mangelbeseitigungskosten belaufen sich auf überschlägig netto 250,00 € (also 297,50 € brutto). Die Einzelheiten ergeben sich auf den Seiten 8/9 GA Neun.

Soweit die Beklagten bemängeln, dass der Sachverständige die Ursache der Mängel nicht festgestellt habe, ist dies nicht erheblich, denn die Mangelfreiheit nachzuweisen, ist Sache der Beklagten.

Nr. 1.29.12 (Treppenhausloggia 4. OG), 1.29.16 (Treppenhausloggia 3. OG), 1.29.17 (Treppenhausloggia 2. OG), 1.29.18 (Treppenhausloggia 1. OG), 1.29.22 (Erdgeschoss)

Die Mangelfeststellungen zu Nr. 1.29.6 gelten entsprechend. Ausweislich der Seiten 10 bis 18 seines Ergänzungsgutachtens sind jeweils voraussichtliche Mangelbeseitigungskosten in Höhe von 297,50 € brutto zu veranschlagen.

Nr. 1.34.1 Außenleuchten auf der Fassade

Unter dieser Beweisfrage findet sich dieselbe Beanstandung wie zu Nr. 1.29.6, allerdings für sämtliche Außenleuchten auf der Fassade. Die dortigen Ausführungen gelten entsprechend.

Der Sachverständige wiederholt auf den Seiten 18/19 des Ergänzungsgutachtens seine Ausführungen zu den vorhergehenden Beweisfragen und schätzt auch hier den Mangelbeseitigungsaufwand mit 250,00 € netto bzw. 297,50 € brutto ein. Insgesamt sind an der untersuchten Fassade 2 x 5 Außenleuchten vorhanden, so dass der Gesamtbetrag sich auf 2.975 € beläuft.

Nr. 1.34.4 Hausnummer gemäß Verordnung

Der vorhandene Schriftzug „153“ erfüllt nicht die Vorgaben der Verordnung über die Grundstücksnummerierung, § 4. Die Zahlen heben sich nicht deutlich vom Untergrund ab. Sie sind nicht an von innen zu beleuchtenden Körpern angebracht oder mit einer besonderen Beleuchtung versehen. Eine ausreichende Beleuchtung der Grundstücksnummer während der Dunkelheit ist daher nicht gegeben. Der Sachverständige beurteilt die Kosten für die Anbringung einer entsprechenden Hausnummerierung mit grob überschlägig netto 500,00 €, also 595,00 € brutto. Die Einzelheiten ergeben sich aus den Seiten 20 bis 22 GA Neun.

Nr. 1.35.2 Außenleuchten auf der Fassade

Unter dieser Ziffer werden die weiteren an der Fassade installierten Leuchten erfasst, die sämtlich einen Materialschaden haben. Auch diesbezüglich ermittelt der Sachverständigen wiederum Kosten zur Mangelbeseitigung in Höhe von netto 250,00 €, also brutto 297,50 €.

Insgesamt sind an der Fassade straßenseitig 7 und hofseitig 1 Außenleuchten vorhanden, so dass sich der Mangelbeseitigungsaufwand insgesamt auf 2.380 € beläuft.

D. Mängel aus dem Prüfbericht Nr. 15377/039.16 der Sachverständigen xxx vom 10.05.2016

Nr. 1.38

Nach den Feststellungen der Sachverständigen sind in der Wohneinheit 28 die Aufzugsgeräusche deutlich hörbar und der zulässige Schalldruckpegel wird deutlich überschritten. Zudem liegen die ermittelten Werte für die Luftschalldämmung im Bereich zwischen dem Gemeinschaftsflur und dem Wohnungsflur der WE 28 deutlich über den zulässigen Werten. Auf Seite 6 ff. des Gutachtens wird ausgeführt, dass die Anforderungen an die Geräusche des Personenaufzuges nach der DIN 4109:1989-11 und den Kennwerten der Schallschutzstufe I und II nach VDI 4100:2007-08 um bis zu 4 dB überschritten werden und damit nicht eingehalten sind. Der für die Geräusche der haustechnischen Anlage zulässige

Schalldruckpegel wird um bis zu 7 dB überschritten und ist damit ebenfalls nicht eingehalten. Auch die Anforderungen gemäß DIN 4109 an die Luftschalldämmung der geprüften Wohnungseingangstür werden nicht erfüllt (Seite 7 dieses Gutachtens). Auch der im Beweisbeschluss angegebene Wert der Luftschalldämmung wird nicht erreicht, was auf eine relativ geringe Schalldämmung der Tür und Undichtigkeiten zurückzuführen ist. Die Überschreitungen der schallschutztechnischen Anforderung hinsichtlich der Aufzugsanlage sind darauf zurückzuführen, dass die Schachtwände zu leicht errichtet worden sind. weiterhin ist der elektrische Antrieb der Aufzugsanlage mit einer einfachen elastischen Lagerung ausgestattet, anstatt der erforderlichen, doppelten elastischen Lagerung (Seiten 7/8 des Gutachtens). Da die Überschreitung der schallschutztechnischen Anforderungen durch das Lösen und Feststellen der Bremse des Aufzugs bestimmt werden, gelangt die Sachverständige zu Mangelbeseitigungskosten in Höhe von netto 5.200,00 € (Seite 9 des Gutachtens), brutto demnach 6.188,00 €.

Hinsichtlich der geringen Schalldämmung der Tür und der dort bestehenden Undichtigkeiten stellt die Sachverständige auf Seite 9 ihres Gutachtens fest, dass das Türblatt und die Zarge nicht aufeinander abgestimmt wurden (entweder ist die Zarge zu groß oder das Türblatt zu klein). Als Mangelbeseitigungsmaßnahme ist die Zarge auszutauschen. Dafür sind bauliche Maßnahmen der Umfassungsteile erforderlich, die überschlägig einen Kostenaufwand von netto 3.000,00 € erfordern, brutto also 3.570,00 €.

E. Zusammenfassend ergeben sich folgende Bruttobeträge:

A. Hauptgutachten 05.06.2015 mit Ergänzungen

gem. EG1

Nr. 4.1 Wegebeleuchtung 2.400,00 €

Nr. 4.2.3 Putzabplatzungen Außensteckdosen 800,00 €

Nr. 4.2.4 Undichtigkeit der Schiebetüren 16.500,00 €

Nr. 4.2.5 Undichtigkeit Fenster im Badezimmer 500,00 €

Nr. 4.3 Drainrinne TG-Rinne 1.400,00 €

Nr. 4.4.2 Tiefgaragenboden 27.000,00 €

zzgl. Ergänzungsgutachten 12.000,00 €

Nr. 4.4.3 Deckendurchführung Gewerbeeinheit 28 950,00 €

Nr. 4.4.4 Weitere Feuchtigkeitsstellen Tiefgarage 2.300,00 €

Nr. 4.5.1 Sicherheitsvorkehrungen 3.200,00 €

Nr. 4.5.2 Brandwand nach Westen 2.600,00 €

zzgl. Ergänzungsgutachten 3.000,00 €
Nr. 4.7 Schutzbahn/Bekiesung Erkerdach 3.200,00 €
Nr. 4.8 Treibriegel Müllraum 120,00 €
Nr. 4.9 EG Treppenhaus - Tür zum Hof 1.000,00 €
Nr. 4.10 Absenkung des Gehweges 700,00 €
Nr. 4.11 Spielgeräte im Garten 1.900,00 €
Nr. 4.12 Staffelgeschoss - keine Luftdichtigkeit 38.500,00 €
Nr. 4.14 Treppenhausflur im Erdgeschoss 180,00 €
Nr. 4.15 Staffelgeschoss Fluchtbalkon 6. OG 450,00 €
Nr. 4.16 WDVS-Abschluss Dachterrassen 11.700,00€
Nr. 4.18 WE 28 Fehlender Notüberlauf 1.700,00 €
Nr. 4.19 Entwässerungsleitungen im Keller 1.800,00 €
Nr. 4.20 Belichtung des Treppenhauses 35.700,00 €
Nr. 4.21 Korrosion am PKW-Aufzug 850,00 €

Zwischensumme 170.450,00 €

B. Ergänzungsgutachten 20.03.2018

Nr. 4.1 .1 Unsachgemäße Entwässerung 55.000,00 €
Nr. 4.1.2 Abdichtungsmängel 63.000,00 €
Nr. 4.2 Undichtigkeit Schiebetüren WE 26 16.500,00 €
Nr. 4.3 Trennwandprofile Staffelgeschoss 15.700,00 €
zuzüglich Klageerweiterung gem. EG2 700,00 €
Nr. 4.4 Balkon-Geländer-Elemente WE 27 9.900,00 €
Nr. 4.5.1 Putzschäden Brüstungsbefestigungen 9.600,00 €
Nr. 4.5.2 Farbunterschiede Brüstungsgeländer 400,00 €
Nr. 4.6.1 Befestigung der Türzarge im Heizraum 400,00 €
Nr. 4.6.2 Anschluss Mauerwerk/Beton 110,00 €
Nr. 4.7.3 Rissbildungen Podeste/Treppenläufe 1.100,00€
Nr. 4.7.4 Kalkablagerungen und Feuchteschäden 16.500,00 €
Nr. 4.7.5 Hohlklingende Sockelfliesen 500,00 €

Nr. 4.7.6 5. OG - Putzriss im Deckenixel 500,00 €
Nr. 4.7.8 Farbabweichungen Deckenputz 600,00 €
Nr. 4.8.1 Feuchtigkeitsschäden Balkone 15.500,00 €
Nr. 4.9 Balkon Westfassade WE4 120,00 €
Nr. 4.10.2 Fehlende Wärmedämmung 2.500,00 €
Nr. 4.10.3 Fahrradstellplatz 8.600,00 €
Nr. 4.11.2 EG-Fassade Invalidenstraße 7.600,00 €
Nr. 4.12.1 EG-Fassade Ackerstraße 10.100,00 €
Nr. 4.13 Tiefgarage 6.000,00 €
zuzüglich Klageerweiterung gem. EG2 11.500,00 €

Zwischensumme 252.430,00 €

C. Ergänzungsgutachten Haustechnik 03.03.2018

Nr. 1.28.3 Thermometer Warmwasserspeicher 178,50 €
Nr. 1.29.6 Treppenhausloggia 5. OG 297,50 €
Nr. 1.29.12 Treppenhausloggia 5. OG 297,50 €
Nr. 1.29.16 Treppenhausloggia 5. OG 297,50 €
Nr. 1.29.17 Treppenhausloggia 5. OG 297,50 €
Nr. 1.29.18 Treppenhausloggia 5. OG 297,50 €
Nr. 1.29.22 Treppenhausloggia 5. OG 297,50 €
Nr. 1.34.1 Außenleuchten auf der Fassade 2.975,00 €
Nr. 1.34.4 Hausnummer gemäß Verordnung 595,00 €
Nr. 1.35.2 Außenleuchten auf der Fassade 2.380,00 €

Zwischensumme 7.913,50 €

E. Prüfbericht Schallschutz 10.05.2016

Nr. 1.38 Tritt- und Luftschallschutz WE 28 6.188,00 €
zuzüglich 3.570,00 €

Zwischensumme 9.758,00 €

Gesamtsumme 440.551,50 €

III.

Die Beklagte zu 2. haftet für den gegen die Beklagte zu 1. bestehenden Anspruch gesamtschuldnerisch, § 128 HGB.

IV.

Nebenentscheidungen:

Die Zinsentscheidung beruht auf den §§ 286 Abs.1, 288 Abs.1 BGB.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus den §§ 91 Abs.1, 101 Abs.1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.