Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 WEG; 836, 838 BGB

- 1. Ein Gebäude muss mit seinen sämtlichen Einrichtungen der Witterung standhalten. Löst sich ein Gebäudeteil infolge von Witterungseinwirkungen spricht die Lebenserfahrung dafür, dass die Anlage entweder fehlerhaft errichtet oder mangelhaft unterhalten war.**
- 2. Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft richtet sich der Anspruch gem. § 836 BGB aufgrund § 838 Abs. 1 BGB gegen die WEG-Verwalterin, weil sie als Verwalterin für die Besitzer die Unterhaltung des Gebäudes übernommen hat. Das folgt aus den in § 27 Abs. 1 WEG genannten Pflichten.**
- 3. Zwar braucht die Verwalterin über §§ 838 BGB, 27 Abs. 1 WEG nicht alle Gefahren aus § 836 Abs. 1 BGB vollständig auszuschließen. Wegen der erheblichen Gefahren, die von herabfallenden Dachteilen für die Gesundheit und das Eigentum unbeteiligter Dritter drohen, sind jedoch alle zumutbaren Maßnahmen zu treffen, die aus technischer Sicht geboten und geeignet sind, die Gefahr einer Ablösung der Dachteile, sei es auch bei einem starken Sturm, nach Möglichkeit rechtzeitig zu erkennen und ihr zu begegnen.**
- 4. Um eine ordnungsgemäße Unterhaltung sicherzustellen, wäre es erforderlich gewesen, das Dach in regelmäßigen Intervallen durch eine zuverlässige, fachkundige Person überprüfen zu lassen. Dabei umfasst die Instandhaltungs- und Kontrollpflicht des Verwalters aus § 27 Abs. 1 WEG zwar nicht die Verpflichtung, dass Dach selbst zu betreten und zu kontrollieren oder einen entsprechenden Wartungsvertrag abzuschließen. Vielmehr genügt es, wenn der Verwalter rechtzeitig die Beschlussfassung über solch eine Wartung durch die Wohnungseigentümer herbeiführt.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 28.05.2025; Az.: 2-01 S 68/24

Tenor:

Die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts vom 18.01.2024, Az. 31 C 60/23 (23), wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte.

Das Urteil und das Urteil des Amtsgerichts sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Wert des Berufungsverfahrens wird auf 3.399,79 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin ist eine Versicherungsgesellschaft im Bereich der Kraftfahrtversicherung und macht mit der Klage Regressansprüche gegen die Beklagte geltend.

Die Beklagte ist seit 2015 Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage in der F-Straße in Frankfurt. Auf den Verwaltervertrag, Anlage B5 und B6 (Bl. 57 ff., 65 f. d.A. des AG), wird Bezug genommen. Das dortige Dach wurde 2009/2010 komplett neu errichtet. Bei Sichtbegehungen stellte die Beklagte keine Mängel daran fest. Die Sichtprüfungen erfolgten nur von der Straße aus.

Am 19.03.2021 löste sich bei einer Windstärke von 7-8 Beaufort ein Dachziegel vom Wohngebäude der F-Straße 32 und fiel auf das Dach eines bei der Klägerin kaskoversicherten Pkws. Die Klägerin regulierte den Schaden in Höhe von 3.399,79 EUR. Die Beklagte ließ unmittelbar nach dem Schadensereignis Notsicherungsmaßnahmen durchführen. Die Firma D. GmbH erstellte unter dem Datum vom 30.03.2021 eine Rechnung, in der es unter anderem heißt: "Wir weisen darauf hin, dass bei der Dachwartung/Sichtprüfung die Schadensursache nicht erkannt werden konnte." Ergänzend wird auf Anlage B4 (Bl. 34 d.A. des AG) Bezug genommen.

Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, die Beklagte hafte als zuständige Hausverwalterin für den Schaden gemäß §§ 836, 838 BGB i.V.m. § 27 WEG. Es gelte ein Anscheinsbeweis, nach dem die Beklagte ihre Verkehrssicherungspflichten nicht erfüllt habe.

Die Beklagte hat behauptet, der bei der Beklagten angestellte Objektbetreuer O sei am 17.02.2021, 04.03.2021 und 17.03.2021 vor Ort gewesen. Bei keinem dieser Termine seien Schäden oder Auffälligkeiten am Dach festgestellt worden. Auch im Rahmen einer professionellen Dachwartung durch einen Fachbetrieb hätte das

Schadensbild nicht erkannt werden können. Zudem sei die Verdrahtung der Ziegel so ungünstig gesetzt gewesen, dass die Ziegel herabrutschen bzw. herabzudrücken drohten.

Die Beklagte hat die Ansicht vertreten, sie sei ihren Überwachungs-, Kontroll- und Hinweispflichten hinreichend nachgekommen. Zur Begehung der Dachfläche sei die Beklagte als Verwalterin weder beauftragt noch verpflichtet gewesen.

Das Amtsgericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen B, C und D. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Protokolle vom 12.10.2023 (Bl. 100 d.A. des AG) und vom 14.12.2023 (Bl. 107 d.A. des AG) verwiesen.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die Beklagte zur Zahlung von 3.399,79 EUR verurteilt. Die Beklagte habe nicht den Anscheinsbeweis widerlegen können, dass der Unfall auf einer mangelhaften Unterhaltung des Hauses beruhe, weil keine ausreichende fachkundige Wartung des Daches erfolgt sei. Die von der Beklagten durchgeführten Sichtprüfungen seien nicht ausreichend gewesen, weil sie nicht durch eine fachkundige Person durchgeführt worden seien. Dass das Dach erst 2009/2010 neu eingedeckt worden sei, schließe eine Wartungspflicht nicht aus. Ebenso habe die Beklagte nach Würdigung der Beweise durch das Amtsgericht nicht beweisen können, dass auch Fachleute die Schadensursache am Dach nicht hätten feststellen können.

Gegen das Urteil des Amtsgerichts, der Beklagten zugestellt am 19.01.2024, wendet sie sich mit ihrer am 15.02.2024 eingelegten und am 08.03.2024 begründeten Berufung.

Die Beklagte behauptet, im Jahr 2020 habe sie den Wohnungseigentümern empfohlen, eine Dachwartung durchführen zu lassen. Dies sei dann auch beschlossen worden. Witterungsbedingt sei die Wartung nicht direkt durchgeführt worden. Drei Tage vor dem Schadensereignis habe die Beklagte diesbezüglich bei der Dachdeckermeister-Firma nachgefragt.

Die Beklagte vertritt die Ansicht, das Amtsgericht habe den Umfang der der Verwalterin obliegenden Kontrollmaßnahmen für das von ihr verwaltete Objekt verkannt. Ohne konkreten Anlass seien Wartungsverträge nicht abzuschließen. Auch würden die - unstrittig durchgeführten - Sichtbegehungen den Empfehlungen des einschlägigen DDH-Regelwerks (Bl. 294 d.A.) entsprechen.

Die Beklagte beantragt,

1. unter Abänderung des am 18.01.2024 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Frankfurt am Main, Az. 31 C 60/23, die Klage abzuweisen;

2. der Berufungsklägerin Vollstreckungsschutz zu gewähren und ihr nachzulassen, Sicherheitsleistung durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer als Zoll- oder Steuerbürgin zugelassenen deutschen Geschäftsbank, Sparkasse oder Versicherung zu leisten.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Amtsgerichtes Frankfurt am Main vom 14.12.2023 aufrechtzuhalten und die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 3.399,79 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.02.2023 zu zahlen.

Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil.

II.

Die Berufung ist zulässig. Sie wurde insbesondere form- und fristgerecht eingereicht und begründet, §§ 517, 519, 520 ZPO.

In der Sache hat das Rechtsmittel aber keinen Erfolg.

Die Entscheidung des Amtsgerichts beruht weder auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO), noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung, § 513 Abs. 1 ZPO.

Die Klägerin hat einen Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte in Höhe von 3.399,79 EUR nach §§ 836 Abs. 1, 838 BGB in Verbindung mit § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG.

Der Anspruch aus § 838 Abs. 1 BGB richtet sich gegen die Beklagte, weil sie als Verwalterin für die Besitzer die Unterhaltung des Gebäudes übernommen hat. Das

folgt aus den in § 27 Abs. 1 WEG genannten Pflichten (BGH, Urteil vom 23. März 1993 - VI ZR 176/92 -), die auch vertraglich in § 2 des Verwaltervertrages (Anlage B5, Bl. 58 d.A. des AG) vereinbart wurden.

Die Voraussetzungen aus § 836 Abs. 1 S. 1 BGB liegen vor. Durch die Ablösung des Dachziegels wurde das bei der Klägerin versicherte Fahrzeug beschädigt. Das Amtsgericht hat zutreffend angenommen, dass die Ablösung aufgrund mangelhafter Unterhaltung des Gebäudes erfolgt ist.

Gegen die Beklagte streitet insoweit ein Anscheinsbeweis. In der bereits durch das Erstgericht zitierten höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ausdrücklich entschieden worden, dass ein Gebäude mit seinen sämtlichen Einrichtungen der Witterung standhalten muss. Löst sich ein Gebäudeteil infolge von Witterungseinwirkungen spricht die Lebenserfahrung dafür, dass die Anlage entweder fehlerhaft errichtet oder mangelhaft unterhalten war (BGH, Urt. v. 23.3.1993, VI ZR 176/92; BGH, Urt. v. 8.2.1972, VI ZR 155/70). Vorliegend war die Annahme einer objektiv mangelhaften Unterhaltung bzw. Wartung des Daches durch die damit beauftragte Beklagte daher nach Anscheinsgrundsätzen richtig.

Diesen Anscheinsbeweis konnte die dafür beweisbelastete Beklagte nicht erschüttern.

Der Anscheinsbeweis gilt zwar nicht, wenn ein außergewöhnliches Naturereignis vorliegt, dem auch ein fehlerfrei errichtetes oder mit der erforderlichen Sorgfalt unterhaltenes Werk nicht standzuhalten vermag (BGH, Urt. v. 8.2.1972, VI ZR 155/70, Rn 21 m.w.N.). Ein solches außergewöhnliches Naturereignis lag jedoch nicht vor. Von einem außergewöhnlichen Naturereignis kann nicht bereits bei ungewöhnlichen, aber möglichen Sturmstärken ausgegangen werden, z.B. durch eine besonders starke Sturmböe (Urt. v. 23.3.1993, VI ZR 176/92, Rn. 12). Auch bei der Windstärke eines Orkan von 12 bzw. 13 Beaufort ist noch kein ungewöhnliches Ereignis anzunehmen (vgl. OLG Hamm, Urt. v. 14.7.2010, 13 U 145/09; BeckOK BGB/Förster, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 836 Rn. 20 m.w.N.). An dem Tag des Schadenseintritts wurden im vorliegenden Fall nur 7-8 Beaufort gemessen. Dies stellt einen "steifen Wind" bzw. "stürmischen Wind" mit Windgeschwindigkeiten von 50-74 km/h dar, der unterhalb eines Sturms anzusiedeln ist (vgl. auch Anlage K4). Er liegt weit unter den von der Rechtsprechung angenommenen Richtwerten von einer Windgeschwindigkeit über 118 km/h (12 Beaufort). Ein stürmischer Wind ist nicht außergewöhnlich ("höchstens einmal im Leben" LG Flensburg, Urt. v. 29.4.2016, 1 S 63/15; Staudinger/Bernau BGB § 836, Rn. 109). Einem stürmischen Wind müssen sorgfältig errichtete und unterhaltene Gebäude standhalten können. Auch wenn ein etwas stärkerer Sturm vorgelegen hätte, würde dies noch kein außergewöhnliches Ereignis darstellen. Die Orientierung an der Beaufort-Skala für Sturmereignisse erscheint zwar nicht stets als zwingend, so könnten auch weitere Umstände eine Abweichung von starren Bemessungsgrenzen gebieten. Besondere Umstände sind vorliegend jedoch nicht erkennbar.

Entgegen der Berufungsbegründung (Bl. 19 d.A.) bedurfte es dazu auch keines Hinweises nach § 139 ZPO. Der Sachverhalt hinsichtlich des außergewöhnlichen Naturereignisses war eindeutig. Das Amtsgericht ist zutreffend von einem Sturm (Windstärke von 8+ Beaufort) ausgegangen. Dabei stützt sich das Amtsgericht auf den Vortrag in der Klageschrift (dort S. 4 oben), der nicht bestritten wurde, sowie die von der Beklagten vorgelegte Anlage B2. Schließlich stellt die Bewertung der unstreitigen Windstärke im Rahmen eines außergewöhnlichen Naturereignisses nach den zitierten Ausführungen höchstrichterlicher Rechtsprechung auch keine tatsächliche, sondern eine rechtliche Frage dar, die dem von der Beklagten geforderten Sachverständigenbeweis nicht zugänglich war.

Dass das Dach im Jahr 2009/2010 neu hergestellt wurde, entlastet die Beklagte nicht. Eine Erschütterung des Anscheinsbeweises wäre grundsätzlich möglich, wenn das Schadensereignis Umstände aufweist, die vom typischen Geschehensablauf abweichen und konkret eine andere, ernsthaft ebenfalls in Betracht kommende Möglichkeit für die Entwicklung des Unfalls nahelegen (BGH, Urt. v. 4.3.1997, VI ZR 51/96) oder der durch den Anscheinsbeweis unterstellte Schadenshergang aufgrund der Umstände des Einzelfalls nicht möglich sein kann. Das hat die Beklagte nicht dargelegt. Selbst wenn das Dach kurze Zeit vor dem Schadensereignis hergestellt worden wäre, würde dies nicht per se den Schadenshergang ausschließen. Zwar ist die Wahrscheinlichkeit der Ablösung eines Dachziegels bei einem neuen Dach geringer als bei einem älteren. Ausgeschlossen ist das aber nicht. Hinzu kommt, dass das Dach zum Zeitpunkt des Schadensereignisses tatsächlich gerade nicht mehr neu war. Seit der Herstellung 2009/2010 waren bereits mehr als zehn Jahre vergangen.

Die Beklagte konnte sich nicht nach § 836 Abs. 1 S. 2 BGB exkulpieren. Sie konnte nicht beweisen, dass die erforderliche Sorgfalt zur Abwendung der Gefahr eingehalten wurde.

Als Verwalterin war sie verpflichtet, die Sicherheit des Daches zu kontrollieren und zu überwachen. Dies folgt auch aus der in § 2 des Verwaltervertrages (Anlage B5, Bl. 58 d.A. des AG) vereinbarten Verweisung auf § 27 WEG. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist der Verwalter verpflichtet, für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen und entsprechen erforderliche Maßnahmen zu treffen (vgl. auch Bärmann/Pick/Emmerich, 21. Aufl. 2025, WEG § 27 Rn. 33).

Dieser Verpflichtung ist die Beklagte nicht hinreichend nachgekommen.

An die Überwachungspflicht eines Gebäudes sind hohe Anforderungen zu stellen. Zwar braucht die Verwalterin über §§ 838 BGB, 27 Abs. 1 WEG nicht alle Gefahren aus § 836 Abs. 1 BGB vollständig auszuschließen. Wegen der erheblichen Gefahren, die von herabfallenden Dachteilen für die Gesundheit und das Eigentum

unbeteiligter Dritter drohen, sind jedoch alle zumutbaren Maßnahmen zu treffen, die aus technischer Sicht geboten und geeignet sind, die Gefahr einer Ablösung der Dachteile, sei es auch bei einem starken Sturm, nach Möglichkeit rechtzeitig zu erkennen und ihr zu begegnen. Dies gilt umso mehr, je älter das Gebäude und seine Dachkonstruktion ist (BGH, Urt. 23.3.1993, VI ZR 176/92, Rn. 18). Um eine ordnungsgemäße Unterhaltung sicherzustellen, wäre es erforderlich gewesen, das Dach in regelmäßigen Intervallen durch eine zuverlässige, fachkundige Person überprüfen zu lassen (BGH, Urt. v. 7.10.1975, VI ZR 103/74, Rn. 10). Dabei umfasst die Instandhaltungs- und Kontrollpflicht des Verwalters aus § 27 Abs. 1 WEG zwar nicht die Verpflichtung, das Dach selbst zu betreten und zu kontrollieren oder einen entsprechenden Wartungsvertrag abzuschließen. Vielmehr genügt es, wenn der Verwalter rechtzeitig die Beschlussfassung über solch eine Wartung durch die Wohnungseigentümer herbeiführt (BGH, Urt. v. 19.7.2019, V ZR 75/18; BeckOK BGB/Hügel, 73. Ed. 1.2.2025, WEG § 27 Rn. 13 m.w.N.).

Vorliegend hat die Beklagte keine fachkundige Kontrolle des Daches durchgeführt. Die Sichtprüfungen erfolgten nicht durch eine fachkundige Person aus dem Dachdeckergerwerb, sondern durch den bei der Beklagten angestellten Zeugen B. Auch wurden keine (weitergehenden) Kontrollen durch Fachbetriebe durchgeführt.

Eine Sichtprüfung stellte keine ausreichende Kontrolle des Daches dar. Zum einen wurden die Sichtprüfungen nicht durch eine fachkundige Person durchgeführt, es kann also nicht überzeugend davon ausgegangen werden, dass mögliche Fehler überhaupt erkannt worden wären. Außerdem erfolgten sie nur von der Straße aus, sodass eine volle Einsicht des Daches nicht möglich war. Ohne das komplette Dach überhaupt gesehen zu haben, kann nicht von einer ausreichenden Kontrolle gesprochen werden. Überdies spricht auch der Umstand, dass sich ein Ziegel gelöst hat, gegen die Effektivität und Lückenlosigkeit der Kontrollen.

Die Beklagte hat nicht rechtzeitig einen Beschluss der Wohnungseigentümer über den Abschluss eines Wartungsvertrages herbeigeführt. Selbst wenn sie im Dezember 2020 einen solchen Beschluss herbeigeführt hätte, wäre dieser nicht rechtzeitig gewesen. Die Beklagte hat selbst mit Schriftsatz vom 31.03.2025 die Empfehlungen des Deutschen Dachdeckerhandwerks zu den Wartungsintervallen vorgelegt (Bl. 294 d.A.). In diesen wird ab dem sechsten Jahr nach Herstellung des Daches alle drei Jahre eine Wartung empfohlen. Somit wäre bereits im Jahr 2015 erstmals eine Wartung empfehlenswert gewesen. Eine zweite Wartung wäre 2018 indiziert gewesen und im Jahre 2021 eine dritte Wartung. Stattdessen ist bis 2021 nie eine Wartung durch fachkundiges Personal erfolgt und damit fünf bis sechs Jahre zu spät. Selbst wenn man diesen Empfehlungen nicht folgen möchte, war eine erstmalige Wartung nach über zehn Jahren eindeutig verspätet. Dabei durfte die Beklagte auch nicht darauf vertrauen, dass die Sichtkontrollen ausreichen würden und mangels erkennbarer Fehler nach diesen auch generell keine Wartung angezeigt war. Insbesondere war es der Beklagten, zur Vorbeugung erheblicher gesundheitlicher Gefahren durch das Ablösen eines Dachziegels, zumutbar, eine Wartung vor Ablauf von zehn Jahren durchzuführen.

Die Beklagte konnte nicht beweisen, dass auch trotz Wartung ein Schaden eingetreten wäre und daher kein Pflichtwidrigkeitskausalzusammenhang vorlag (vgl. MüKoBGB/Wagner, 9. Aufl. 2024, BGB § 836 Rn. 24). Der Pflichtwidrigkeitskausalzusammenhang entfällt, wenn auch bei rechtmäßigem Verhalten der Verletzungserfolg eingetreten wäre, die Verletzung also nicht kausal und zurechenbar auf der Pflichtverletzung beruht. Vorliegend wäre das der Fall, wenn bei rechtzeitiger Durchführung einer Wartung durch eine Fachfirma bzw. die frühzeitige Herbeiführung eines entsprechenden Beschlusses sich trotzdem ein Dachziegel gelöst hätte. Dafür war die Beklagte darlegungs- und beweisbelastet nach § 836 Abs. 1 S. 2 BGB.

Ob die Schadensursache bei der Wartung als vermeintlicher Konstruktionsmangel (Bl. 19 d.A.), nicht erkannt worden wäre und eine Wartung daher den Schaden auch nicht hätte verhindern können, wurde von der Beklagten nicht bewiesen. Dabei legt das Amtsgericht richtigerweise zugrunde, dass eine Einschätzung über die Erkennbarkeit des Fehlers bei der Wartung grundsätzlich nur getroffen werden kann, wenn der Fehler identifiziert wurde.

Nach der Feststellung des Amtsgerichts war die Schadensursache aber nicht identifizierbar. Gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO ist das Berufungsgericht grundsätzlich an die Tatsachenfeststellungen des ersten Rechtszuges gebunden, sofern nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen gebieten. Mit der Berufung wird die vor dem Amtsgericht vorgenommene Beweiswürdigung angegriffen. Bei einem Angriff auf die Beweiswürdigung müssen schlüssig konkrete Anhaltspunkte aufgezeigt werden, die Zweifel an der Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Feststellungen in einem Ausmaß begründen, dass ein Neueinstieg in die Beweisaufnahme förmlich geboten ist bzw. es müssen aus Sicht des Berufungsgerichts Gründe vorliegen, die Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit hervorrufen und eine eigene Beweiswürdigung bedingen (BGH Urt. v. 9.3.2005, VIII ZR 266/03; OLG Dresden, Beschluss v. 13.9.2002, 10 UF 504/02; Heßler in Zöller, ZPO, 34. Aufl. 2021, § 529, Rn. 3 ff.).

Solche Zweifel bestehen nicht. Die Beweiswürdigung des Amtsgerichts überzeugt.

Der Zeuge C hat selbst ausgesagt, dass er nicht abschließend feststellen könne, warum die Dachziegel heruntergefallen sind. Ebenfalls hat er ausgesagt, dass er kein Gutachter sei und dass man die Verklammerung von außen nicht erkennen könne und er die Verklammerungen der anderen Ziegel nicht gesehen habe. Auf dem Tagelohn-Zettel der Dachdeckermeister GmbH (Anlage B4, Bl. 35 und 37 d.A. des AG) wird bei den durchgeführten Tätigkeiten keine Wartung oder Kontrolle des Daches aufgeführt, sondern lediglich die Beseitigung der Schäden und Notsicherungsmaßnahmen. Dies deckt sich auch mit den Angaben in der Rechnung (Anlage B4, Bl. 34 d.A. des AG), die keine Position zur Wartung enthält und die Arbeiten wie der Tageslohn-Zettel beschreibt und als Vorbemerkung angibt: "Wir weisen darauf hin, dass bei der Dachwartung / Sichtprüfung die Schadensursache

nicht erkannt werden konnte". Auch lieferte die Aussage des Zeugen D keine weiteren Erkenntnisse. Er stützt seine Beschreibung auf die Angaben seiner Mitarbeiter.

Danach war nicht eindeutig, worin die Schadensursache lag. Zwar hat der Zeuge F. an der Verklammerung festgestellt. Ob es sich dabei aber um die Schadensursache handelte, wurde nicht klar und überzeugend ausgesagt. Im Gegenteil räumt der Zeuge selbst ein, dass eine Identifizierung der Schadensursache nicht möglich war. Auch hat der Zeuge C nur vereinzelte Verklammerungen gesehen. Er konnte also keine Aussage für das gesamte Dach machen.

Auch musste kein Sachverständigengutachten zur Erkennbarkeit des Fehlers bei einer Wartung eingeholt werden, weil - wie das Amtsgericht ausführt - das Dach mittlerweile neu eingedeckt wurde und keine Feststellungen mehr über den früheren Zustand getroffen werden konnten.

Dass die Schadensursache bei einer Wartung auch nicht hätte erkannt werden können, weil das Dach bei einer solchen nicht geöffnet werden würde, kann nicht unterstellt werden. Ob dies überhaupt der gängigen Praxis entspricht, erscheint dem Gericht bereits fraglich, denn in dem von der Beklagten mit Schriftsatz vom 31.03.2025 (Bl. 294 d.A.) vorgelegten DDH-Regelwerk wird bei der Wartung ab dem sechsten Jahr, die hier einschlägig wäre, eine Prüfung der Befestigung durch eine Stichprobe gerade empfohlen. Ähnlich kann auch der Vortrag der Beklagten unter Bezugnahme auf den Sachverständigen A. (Bl. 295 d.A.) interpretiert werden, wonach stichprobenartige Untersuchungen vorgenommen würden. Durch eine solche Stichprobe müsste ein Einblick in das "Innere" des Daches gewährt werden können. Dass eine solche Stichprobe nicht das komplette Dach umfasst, ist selbstverständlich, dennoch können wohlmöglich durch eine Stichprobe mehr Informationen erlangt werden, als durch eine bloße Sichtprüfung. Darauf kommt es aber letztlich nicht an. Denn ob die Schadensursache wirklich in der Verklammerung lag und erst bei einer Öffnung des Daches hätte erkannt werden können, kann nicht unterstellt werden. Das wurde gerade nicht bewiesen. Auch wenn die Zeugen ausgesagt haben, dass die Verklammerung an den abgelösten Ziegeln fehlerhaft war, haben sie sich ausdrücklich nicht auf diese Schadensursache festgelegt. Schließlich muss dies nicht die (einzige) Ursache für das Ablösen gewesen sein. Der Grund für das Herabfallen der Ziegel ist nicht klar.

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 291, 288 BGB.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

Der Wert des Berufungsverfahrens ist auf Grundlage der § 3 ZPO, § 47 GKG festgesetzt worden.