
Datum:	28.05.2019
Gericht:	Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper:	21. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	I-21 U 42/17
ECLI:	ECLI:DE:OLGD:2019:0528:I21U42.17.00

Vorinstanz:	Landgericht Wuppertal, 7 O 216/14
--------------------	-----------------------------------

Leitsätze:	Leitsätze
-------------------	-----------

I-21 U 42/17

1. Eine Bauteilöffnung ist zur Feststellung eines fehlerhaft ausgeführten An-schlusses der vor das Wärmedämmverbundsystem geführten Abdichtungs-bahnen nicht erforderlich, wenn die Gestaltung des Anschlusses auch ohne eine solche feststeht und bereits aufgrund der ausgeführten Konstruktion er-kennbar ist, dass diese zu einer Hinterläufigkeit des Anschlusses führt.

2. Zum Umfang der Hemmung der Verjährungsfrist gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB i.V.m. § 167 ZPO mit Eingang des Antrages auf Durchführung des selbstständigen Beweisverfahrens.

3. Da die Feststellungsklage neben der Klage auf Kostenvorschuss nur klarstel-lenden Charakter hat, ist sie im Rahmen der Streitwertfestsetzung nicht zu berücksichtigen.

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Einzelrichters
der 7. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 16.03.2017
unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen klarstellend
teilweise wie folgt abgeändert:

Soweit eine Ersatzpflicht der Beklagten bezüglich der

*„Instandsetzung des Wärmedämmverbundsystems sowie der
Vorflutkästen“* festgestellt wurde, heißt es stattdessen

„Instandsetzung des Wärmedämmverbundsystems“.

Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Von der Wiedergabe des Tatbestands wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO, §
26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die zulässige Berufung ist ganz überwiegend unbegründet.

1.

Das Landgericht hat mit zutreffender Begründung die Zulässigkeit der Klage bejaht. Dies wird
von der Beklagten im Rahmen der Berufung auch nicht angegriffen.

2.

Das Landgericht hat der Klägerin einen Kostenvorschussanspruch gem. §§ 637 Abs. 1, Abs.
3, 634 Nr. 2, 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2, 631 BGB in Höhe von 29.522,66 Euro zugesprochen.
Diesem Betrag hat es folgende einzelnen Forderungspositionen zugrunde gelegt:

1. Feuchteschäden im Zusammenhang mit Wasser-

 eintritt in die Wohnung R...

a) Gemeinschaftseigentum der Klägerin
2.357,43 €

b) Schadensersatz Wohnung R...	450,00 €	13
2. Vorflutkästen / Wärmedämmverbundsystem		14
7.567,00 €		
3. Brüstungsbleche an Dachabdeckung		15
2.178,10 €		
4. Wohnungseingangstüren		16
8.593,00 €		
5. Regenentwässerungsleitung		17
2.668,60 €		
6. Gutachterkosten		18
<u>6.161,63 €</u>		
Summe		19
29.522,66 €		

Die Beklagte greift mit ihrer Berufung ihre Verurteilung zur Zahlung hinsichtlich der vorstehenden Positionen 1, 2 und 5 an, wobei sie hinsichtlich der Position 2 eine Abänderung insoweit begehrt, als der Klägerin insoweit ein Betrag von mehr als 3.866,97 Euro zugesprochen wurde. 20

Die Entscheidung des Landgerichts ist jedoch nicht zu beanstanden. Im Einzelnen: 21

3. 22

Das Landgericht hat zu Recht der Klägerin einen Anspruch auf Zahlung eines Kostenvorschusses gem. §§ 637 Abs. 1, Abs. 3, 634 BGB in Höhe von 2.357,43 Euro und weitere 450,- Euro zur Beseitigung der Schäden und Mängel wegen der in die Wohnung der Eigentümer R... eingetretenen Feuchtigkeit zugesprochen. 23

Der Entscheidung des Rechtsstreits sind die Vorschriften des BGB in der bis zum 31.12.2017 geltenden Fassung zugrunde zu legen. Soweit in diesem Urteil die Vorschriften des BGB genannt sind, beziehen sich diese auf das BGB in dieser Fassung. 24

a) 25

Das Landgericht hat mit zutreffender Begründung entschieden, dass die östliche Fassade des Gemeinschaftseigentums im Sockelbereich unzureichend gegen das aufgrund einer defekten Regenentwässerung entstehende Druckwasser abgedichtet ist und hierdurch Wasserschäden in der Wohnung der Eigentümer R... verursacht wurden. 26

aa) In der Wohnung der Eigentümer R... waren ausweislich der Feststellungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. M... in seinem Gutachten vom 10.01.2013 (vgl. dort S. 10 f., Bl. 187 ff. BA) an der linken Außenwand im Zimmer Nummer 2 der Wohnung R... Feuchtigkeitsschäden aufgetreten (vgl. Anlage 1 zu dem Gutachten, Bl. 212 BA). So waren die Sockelleisten abgelöst, die Raufasertapete hatte sich hinter den Sockelleisten gelöst und das Parkett war durch die eingedrungene Feuchtigkeit aufgequollen. Diese Schäden sind auf den Lichtbildern in dem Gutachten des Privatsachverständigen Grün vom 13.02.2012 dokumentiert (vgl. Bl. 58 BA). Weiter hat der gerichtliche Sachverständige M... bei seinem 27

Ortstermin am 17.11.2012 an der linken Außenwand, die von außen im Erdreich liegt, Feuchtigkeitswerte zum Teil von 100 Digit gemessen (vgl. S. 11 d. Gutachtens v. 10.01.2013, Bl. 197 BA). Damit war die Außenwand im unteren Bereich feucht bis nass.

bb) 28

Diese Feuchtigkeitseintritte beruhen nach den weiteren überzeugenden Feststellungen des Sachverständigen M... darauf, dass das an der Außenwand liegende Regenfallrohr (vgl. Lichtbildern K 13 und K 14, Bl. 118, 119 GA) bis in das Erdreich gerissen ist. Dieser Riss des PVC-Rohres ist nach den weiteren Feststellungen des Sachverständigen M... darauf zurückzuführen, dass sich in dem Rohr durch eine Verstopfung der Grundleitung Wasser angestaut hat, das, als es im Winter gefror, das Rohr gesprengt hat (vgl. S. 11 d. Gutachtens v. 10.01.2013, Bl. 197 GA). Die Verstopfung der im Boden liegenden Grundleitung, die der Sachverständige M... zunächst nur vermutet hatte, wurde im Rahmen der Kamerabefahrung der Regenentwässerung im Vorfeld des dritten Ergänzungsgutachtens vom 04.06.2014 bestätigt (vgl. Bl. 389 ff. BA). 29

Der Riss in dem sogenannten „KG-Rohr“ führt dazu, dass das Regenwasser nicht kontrolliert in die Grundleitung geführt wird, sondern aus dem Rohr heraus ins Erdreich (Arbeitsraum) läuft und dort vor der Außenabdichtung Druckwasser aufbaut. Weiter hat der Sachverständige nach Freilegung der Abdichtung festgestellt, dass die Noppenbahn nicht, wie es geboten war, vor der gesamten Außenwand im Erdreich, sondern nur oberflächlich im Bereich des Kiesstreifens verlegt worden war (vgl. S. 11 d. Gutachtens v. 10.01.2013, Bl. 197 BA). Zudem ist die Zinkfallleitung (Regenfallrohr) nicht wasserdicht in das defekte PVC-Rohr eingeführt, so dass bei stärkerem Regen das Regenwasser aus dem Standrohr sprudelt. Auch ist das Standrohr nach den Feststellungen des Sachverständigen nicht UV-beständig (vgl. Gutachten v. 10.01.2013, a.a.O.). 30

b) 31

Die von der Beklagten in diesem Zusammenhang mit der Berufung erhobenen Einwände geben keinen Anlass für Zweifel an der Vollständigkeit und Richtigkeit der Feststellungen des Landgerichts im Sinne des § 529 Abs. 1 Satz 1 ZPO. 32

aa) 33

Die Beklagte beanstandet zu Unrecht, das Landgericht habe übersehen, dass der Sachverständige keinerlei Feststellungen im Bereich der Wohnung R... getroffen habe, sondern sich darauf beschränkt habe, eine Befahrung der Grundleitung mit der Kamera vorzunehmen und seine Rückschlüsse hieraus zu ziehen. 34

Tatsächlich hat der Sachverständige ausweislich der vorstehend wiedergegebenen Ausführungen aus dem Gutachten vom 10.01.2013 konkrete Feststellungen zu den baulichen Defiziten der Außenabdichtung an der östlichen Außenwand getroffen, die eine Abweichung des gegebenen Ist-Zustandes von dem nach den anerkannten Regeln der Technik geschuldeten Zustand darstellen und als Mangel zu bewerten sind. Soweit der Sachverständige aufgrund seiner Fachkunde Schlussfolgerungen zieht und logische Zusammenhänge begründet, handelt es sich nicht um eine bloße Vermutung. 35

bb) 36

37

Ohne Erfolg bleibt auch der Einwand der Beklagten, sie habe bereits mit Schriftsatz vom 24.11.2014 Fotomaterial aus der Bauphase vorgelegt, aus dem erkennbar sei, dass die Grundleitungen ordnungsgemäß angeschlossen worden seien, später jedoch im Rahmen der Erweiterung der Terrasse des Sondereigentums R... umfangreichen Bewegungen im Bereich der Hausecke, dort wo das Regenfallrohr in die Grundleitung mündete, stattgefunden hätten. Das Geländeniveau – so die Beklagte – sei in diesem Bereich verändert worden, so dass Erdreich vor einer ungedämmten und nicht hinreichend abgedichteten Außenwand angeschüttet worden sei.

Auch diese Ausführungen geben keinen Anlass von den landgerichtlichen Feststellungen bezüglich der Mangelhaftigkeit der baulichen Situation der Außenabdichtung der Ostseite der Außenwand der Wohnung R... abzuweichen. Es bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für eine Fehlerhaftigkeit oder Lückenhaftigkeit der landgerichtlichen Feststellungen im Sinne des § 529 Absatz 1 ZPO dem Vorbringen der Beklagten.

38

Das Landgericht hat sich – wenn auch im Kontext mit der verstopften Grundleitung bzw. den diesbezüglichen Kosten zur Beseitigung der Verstopfung – auf Seite 11 letzter Absatz des Urteils eingehend mit der Behauptung des Beklagten befasst, die Verstopfung sei durch die im Jahr 2010 durchgeführten Arbeiten der Eigentümer R... verursacht worden. Es hat zu Recht darauf verwiesen, dass schon der Zeitablauf gegen die Behauptung der Beklagten, die Eigentümer R... hätten die Verstopfung verursacht und den Riss im PVC-/KG-Rohr zu verantworten, spricht. Denn die Verstopfung ist bereits vor diesen Arbeiten aufgetreten. Das Landgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, dass – insoweit unstreitig – bereits im Jahre 2008 ein entsprechender Wassereintritt durch die Ost-Außenwand der Wohnung R... im erdbedeckten Bereich erfolgt ist. Es ist auch im Übrigen nicht erkennbar, dass die Arbeiten der Eigentümer R... zu der Verstopfung geführt haben könnte. Nach den glaubhaften Angaben des Zeugen R... haben diese keine Erdarbeiten vorgenommen. Soweit Boden aufgenommen worden sei, sei – so der Zeuge R... - dieser seitlich gelagert worden. Angesichts dieser glaubhaften Angaben ist nicht ersichtlich, wie Teile dieses Bodens in die Grundleitung gelangt sein sollen.

39

Darüber hinaus hat das Landgericht zu Recht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme als feststehend angesehen, dass die Eigentümer R... im Bereich des streitgegenständlichen Regenwasserfallrohres keine Arbeiten ausgeführt haben und dass dieses Rohr in einem anderen Bereich liegt, als die von den Eigentümern R... bearbeitete Terrassenfläche. In diesem Kontext verweist das Landgericht zutreffend auf die von dem Sachverständigen Dipl.-Ing. M... angestellten Untersuchungen mittels Kamerabefahrung, die gerade aufgrund der diesbezüglichen Einwendungen der Beklagten erfolgt sind. Diese Untersuchungen ergaben jedoch (vgl. Gutachten vom 04.06.2014, Bl. 389 BA) keinerlei Anhaltspunkte für eine Ursächlichkeit etwaiger Arbeiten an der Terrasse der Eigentümer R... für die Verstopfung des Regenwasserentwässerungsrohres und die hierdurch ausgelöste Kettenreaktion.

40

Im Übrigen wird zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen und in Ermangelung konkreter Einwände auf die weitere zutreffende Begründung des Landgerichts (vgl. Seite 12 des Urteils) verwiesen.

41

cc)

42

Diese widerspruchsfreien, plausiblen und mit den in Bezug genommenen Lichtbildern in Einklang stehenden Ausführungen des Landgerichts vermag auch der weitere Einwand der Beklagten nicht zu entkräften, das Landgericht habe ihren Sachvortrag übersehen, bei der Abnahme sei das Standrohr der Regenentwässerung unbeschädigt gewesen und

43

Beschädigungen nach Abnahme gingen zulasten der Klägerin.

Das Landgericht ist ohne relevante Fehler bei der Beweiswürdigung mit überzeugenden Erwägungen zu der Feststellung gelangt, dass die Entwässerungsleitung, über die das auf das Gebäude treffende Regenwasser abgeführt und in die städtische Kanalisation weitergeleitet werden soll, aus von der Beklagten zu verantwortenden Gründen verstopft gewesen ist und deshalb es zu einem Rückstau bis zu dem – unsachgemäß – oberirdisch endenden KG-Rohr gekommen ist, wodurch letztlich aus den oben bereits wiedergegebenen Umständen kausal die Beschädigung des PVC-Rohres verursacht worden ist (durch Frosteinwirkung im Winter hat sich das aufgestaute Wasser ausgedehnt und das PVC Rohr „gesprengt“). Vor diesem Hintergrund ist es letztlich unerheblich, ob das PVC-Rohr bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums (noch) unbeschädigt gewesen ist. 44

c) Auch hinsichtlich Höhe der Kosten der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungsmaßnahmen, die das Landgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat, ist das Urteil nicht zu beanstanden. Diese werden mit der Berufung nicht konkret angegriffen. 45

4. Das Landgericht hat ebenfalls zu Recht der Klägerin einen Kostenvorschussanspruch in Höhe von 2.668,60 Euro zur Sanierung der Regenentwässerungsleitung zugesprochen. 46

Wie bereits dargelegt, ist das Landgericht mit überzeugenden Erwägungen im Hinblick auf die – als solche unstrittige – Verstopfung der Regenwasser-Grundleitung zu der nicht zu beanstandenden Feststellung gelangt, dass dieser vertragswidrige Zustand bereits im Zeitpunkt der Abnahme im Sommer 2008 bestanden habe und die Grundleitung nicht erst infolge von Arbeiten der Eigentümer R... im Rahmen ihres Terrassenumbaus erfolgte. Die diesbezüglichen Berufungsangriffe gehen aus den oben dargestellten Gründen ins Leere. 47

Soweit das Landgericht im Zusammenhang mit seinen Ausführungen zu den Kosten der Beseitigung dieses Mangels (Verstopfung der Grundleitung) auf Seite 14, 15 des Urteils die von dem Sachverständigen in diesem Zusammenhang bezifferten Kosten mit 2.426,00 Euro beziffert hat, beruht dies auf den Ausführungen des Sachverständigen M... in seinem Ergänzungsgutachten vom 04.06.2014 (vgl. dort Seite 15. Bl 403 BA). Zu den Kosten der erforderlichen Mängelbeseitigungsmaßnahmen hat das Landgericht rechtsfehlerfrei Regiekosten in Höhe von 10 % hinzugerechnet, so dass sich der zugesprochene Gesamtbetrag von 2.668,60 Euro ergibt. 48

Einwände gegen diese landgerichtlichen Feststellungen zur Höhe des an dieser Stelle anfallenden Mängelbeseitigungsaufwandes hat die Beklagte mit der Berufung nicht vorgebracht. Die erstinstanzliche Behauptung der Beklagten, die Verstopfung könne auch durch eine Spülung aufgelöst werden, hat das Landgericht mit überzeugenden Erwägungen als unbeachtlich behandelt und hierbei insbesondere auf die Erklärung des Sachverständigen verwiesen, dass die Gefahr besteht, durch Spülung gelöstes Erdreich oder Steine könnten in unzugängliche Zweige oder Nachbarleitungen eingespült werden. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird auf die weitergehenden Ausführungen im landgerichtlichen Urteil, dort Seite 15 oben, Bezug genommen. 49

5. Das Landgericht hat auch zu Recht der Klägerin einen Kostenvorschussanspruch in Höhe der geltend gemachten 7.567,00 Euro wegen der mangelhaften Abdichtung der Dachterrassen zuerkannt. Auch soweit sich die Beklagte insoweit mit der Berufung gegen ihre einen Betrag von 3.866,97 Euro übersteigende Verurteilung wendet, ist diese unbegründet. 50

a) Nach den überzeugenden Feststellungen des Sachverständigen R..., ist der Anschluss der vor das Wärmedämmverbundsystem (im Folgenden WDVS) geführten Abdichtungsbahnen nicht fachgerecht und daher mangelhaft.	51
aa)	52
Der Sachverständige R... hat bei seiner ersten Besichtigung des Objektes am 26.10.2015 festgestellt, dass das Wasser nicht aus den Wassersammelkästen austrat und in die Fassade eindrang, sondern vielmehr, dass eine Undichtigkeit im Bereich des Gullys seitlich in der rechtwinkligen Ecke auf der Innenseite bestand. In diese konnte der Sachverständige mit einem Eisenstift ca. 6 cm weit vordringen (vgl. S. 2 d. Gutachtens, Bl. 190 GA). Weiter hat er festgestellt, dass der Wandanschluss der Abdichtungsbahnen nicht fachgerecht erstellt wurde. Die Abdichtungsbahnen wurden vor das WDVS geführt und mittels einer Schiene mechanisch befestigt. Oberhalb dieser Schiene wurde das Dämmsystem ca. 4,5 cm tief waagerecht eingeschlitzt. In diesen Schlitz wurde nach den Feststellungen des Sachverständigen eine weiße Alublende mit flacher Widerkehr eingeführt, die teilweise ein Kontergefälle aufweist. Soweit diese teilweise mit Silikon versiegelt war, löste sich dieses aufgrund der thermischen Längenänderung und fehlenden mechanischen Fixierung ab (vgl. S. 3 des Gutachtens v. 04.08.2016 (Bl. 191 GA). Diesen Aufbau der Abdichtung hat der Sachverständige im Rahmen seiner Anhörung am 09.04.2019 skizzenhaft dargestellt. Insoweit wird auf die Anlage zum Protokoll vom 09.04.2019 (vgl. S. 6, Bl. 494 GA) Bezug genommen. Dass der Anschluss der Abdichtung von der Beklagten so ausgeführt worden war, hat der Geschäftsführer der Beklagten in der Sitzung bestätigt. Er hat hierzu jedoch die Auffassung vertreten, dieser Anschluss sei fachgerecht.	53
bb)	54
Entgegen der Auffassung der Beklagten entspricht der von ihr ausgeführte Anschluss nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Der Sachverständige hat in seinem Ergänzungsgutachten vom 10.12.2018 eine Detailskizze aus den Fachregeln für Bitumenabdichtung aus dem Jahr 2008 wiedergegeben, die dem Senat auch aus anderen Verfahren bekannt ist. Von dieser Detailskizze weicht die Ausführung der Beklagten ab, da sie weder ein Z-Profil als oberen Abschluss der Abdichtungsbahnen verwendet hat noch wurde das von ihr verwendete Blech mit flacher Widerkehr bis zum vertikalen Betonbauteil geführt und dort befestigt. Vielmehr endet es in dem aus Polystyrol (Styropor) bestehenden Wärmedämmsystem und ließ sich herausziehen (vgl. Bild 6 d. Ergänzungsgutachtens v. 15.08.2018).	55
cc)	56
Die Beklagte wendet gegen diese Feststellungen des Sachverständigen ohne Erfolg ein, dass die Fachregeln ein Z-Profil nicht vorschreiben.	57
Nach den Ausführungen des Sachverständigen R... im Rahmen seiner Anhörung muss eine abweichende Sonderlösung jedenfalls sicherstellen, dass die gewählte Ausführung nicht hinterläufig ist. Dies entspricht auch den allgemeinen Anforderungen an eine Abdichtung und deren Anschluss. Diese muss so gestaltet sein, dass sie ihre Funktion, nämlich die wirksame Abdichtung des Gebäudes, erfüllt. Dies ist jedoch bei der Ausführung der Beklagten mit einem in dem WDVS endenden Blech, das zudem teilweise mit Kontergefälle ausgeführt wurde, nicht der Fall.	58
	59

Zu Unrecht meint die Beklagte, weder ein Kontergefälle noch eine Hinterläufigkeit sei festgestellt, hierfür sei eine Bauteilöffnung erforderlich gewesen. Der Sachverständige hat das Kontergefälle vielmehr festgestellt (vgl. S. 3 d. Gutachtens vom 04.08.2016 (Bl. 191 GA) und auf dem Bild 7 seines Gutachtens v. 15.08.2018 dokumentiert. Weiter ist auf Bild 8 des Gutachtens vom 04.08.2016 (Bl. 202 GA) deutlich eine Grünalgenbildung in dem Winkel des Bleches zur Wand sichtbar. Diese belegt, dass das Wasser nicht nach vorne abgelaufen ist, sondern in diesem Winkel stehen blieb und damit das Fehlen eines Wasser ableitenden Gefälles.

Der Umstand, dass der Prozessbevollmächtigte der Beklagten seinem Vortrag nach kein Kontergefälle feststellen konnte, steht den fachkundigen Feststellungen des Sachverständigen nicht entgegen. Der Prozessbevollmächtigte ist kein Fachmann. Dass die Wahrnehmungen des Prozessbevollmächtigten möglicherweise nicht ganz zuverlässig sind, belegen auch seine Ausführungen, in denen er – ebenfalls entgegen den Feststellungen des Sachverständigen - gleichfalls bezweifelt, dass der Estrich feucht war. Dies lässt sich demgegenüber auch seitens des Senats auf den Bildern Nr. 4 und 5 des Gutachtens vom 15.08.2018 gut erkennen. Der Sachverständige hat insoweit darauf hingewiesen, dass dies bereits an der dunklen Färbung des Estrichs zu erkennen ist (vgl. S. 4 u. 5 d. Gutachtens vom 10.12.2018 (Bl. 428, 429 GA) und dass auf Bild Nr. 4 das Wasser, das sich nach der Öffnung des Estrichs angesammelt hat, deutlich sichtbar ist.

Auch eine Bauteilöffnung war zur Feststellung der Hinterläufigkeit des von der Beklagten erstellen Anschlusses nicht erforderlich. Eine Bauteilöffnung wäre erforderlich gewesen, wenn der von der Beklagten ausgeführte Anschluss unklar gewesen wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall. Der Umstand, dass sich das weiße Alublech, das die Beklagte bei der Ausführung des Anschlusses verwendet hat, herausziehen lässt, belegt, dass dieses nicht an dem vertikalen Betonbauteil befestigt ist. Auch die weitere Art der Ausführung, insbesondere der Umstand, dass das Blech nicht bis an das Brüstungsmauerwerk reicht, sondern in dem WDVS endet und eine flache Widerkehr aufweist, sind in der Sitzung vom 09.04.2019 unstrittig gewesen.

Angesichts dieses Aufbaus ist jedoch eine Hinterläufigkeit offenkundig. Bereits das bloß lose Einstecken eines Bleches mit einer nur flachen Widerkehr stellt keinen dichten Abschluss dar. Dies gilt insbesondere, wenn das eingesteckte Blech, wie hier, teilweise mit einem Kontergefälle ausgeführt wurde und daher Wasser in den Spalt zwischen Blech und WDVS drückt. Weiter ist das Material, aus dem das Wärmedämmverbundsystem besteht nicht wasserdicht, sondern nimmt Wasser auf. Angesichts eines fehlenden Abschlusses nach unten ist zwangsläufig, dass in das WDVS eindringendes Wasser infolge der Schwerkraft nach unten und damit hinter die vor dem WDVS geführte Abdichtungsebene läuft.

dd) 63

Entgegen dem Vortrag der Beklagten ist auch nicht aus dem Umstand, dass der Sachverständige auf die Frage, ob er ausschließen könne, dass die auf die Terrasse aufgebrachten Aufbauten für den Wassereintritt ursächlich sein können, geantwortet hat, „er glaube nicht, dass er diese Frage beantworten müsse“, eine Überforderung des Sachverständigen mit den vor Ort gefundenen Kriterien zu schließen und stellt auch dessen Fachkompetenz nicht in Frage.

Dieser Antwort ging die Befragung durch den Prozessbevollmächtigten der Beklagten zu der Einhaltung der statischen Voraussetzungen durch die eingebrachten Aufbauten voraus. Hierzu hat der Sachverständige erklärt, dass er diese ihm vorgehaltene statische Berechnung

und den statischen Zusammenhang der aufgebauten Terrasse nicht bewerten könne. Dies ist zutreffend und kein Ausdruck der fehlenden Kompetenz des Sachverständigen, da der Sachverständige öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdeckerhandwerk und nicht für das Fachgebiet Statik ist. Die seitens des Prozessbevollmächtigten der Beklagten insoweit durchgeführte Befragung stellte den Versuch dar, den Sachverständigen dazu zu bringen eine Fragestellung zu bewerten, die nicht in das Fachgebiet fiel, für das dieser bestellt ist. Zu den ihm vorgelegten statischen Fragen und Berechnungen musste der Sachverständige daher keine Bewertung abgeben.

b) 66

Nach den weiteren überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen R... staute sich Wasser innerhalb der unteren, nicht entwässerten Wanne aus Bitumenbahn auf 5 cm in den Hohlräumen an. Dies führte nach der ebenfalls nachvollziehbaren Darstellung des Sachverständigen dazu, dass dieses die Fehlstellen im Bereich der Wanddurchbrüche am Speier/Gully überstieg und von dort über die Betondecke nach außen floss oder die darunterliegenden Wohnungswände der Eigentümerin R... durchfeuchtete. In deren Wohnung wurde an der Wand ein Feuchtigkeitswert von 92 bis 94 Digits gemessen. Die Tapete wies auch bräunliche Wasserränder auf. Auch auf dem Küchenbalkon hat der Sachverständige denselben Abdichtungsaufbau festgestellt (vgl. S. 3 d. Gutachtens v. 04.08.2016 (Bl. 191 GA)). 67

aa) 68

Dass die unter den Bitumenabdichtungsbahnen vorhandene Gefällewärmedämmung, die auf dem Estrich verlegt war, wie auch der Estrich selbst feucht bzw. nass waren, ist auf den Bildern Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 des Gutachtens des Sachverständigen R... v. 15.08.20108 gut sichtbar. Darüber hinaus besteht kein Anhaltspunkt dafür, insoweit an der Fachkompetenz des Sachverständigen zur Beurteilung dieser Frage zu zweifeln. Angesichts der vorhandenen Hinterläufigkeit des von der Beklagten erstellten Anschlusses besteht kein vernünftiger Zweifel, dass dieses Wasser zumindest auch über den undichten Anschluss der Abdichtung eingetreten und über das WDVS in den Estrich und die darüber liegende Dämmebene gelaufen ist. Es besteht angesichts der von dem Sachverständigen vorgenommenen Bauteilöffnungen ebenfalls kein Zweifel, dass die gesamte Ebene nass ist, da die Öffnung sich, wie der Sachverständige mittels Lichtbild dokumentiert hat, nach kurzer Zeit mit Wasser gefüllt hat (vgl. Ausführungen S. 2 d. Gutachtens v. 15.08.2018 sowie Bild Nr. 4 und 5 des Gutachtens). 69

bb)Die Beklagte wendet ohne Erfolg ein, das eingedrungene Wasser sei auf nachträglich entstandene Fehlstellen in der Abdichtungsbahn zurückzuführen, die dadurch verursacht worden seien, dass die Eigentümer Mantik die Abdichtung nachträglich mit einer unzulässigen Belastung durch auf der Terrasse aufgestellten Gegenstände wie Sonnendach, Wasserbecken, Pflanzenkübel usw. belastet und beschädigt hätten; diese Gegenstände würden die nach der Statik zugrunde zu legende Belastung um das 100fache übersteigen, wodurch eine Verformung des Dämmmaterials wahrscheinlich sei und eine Beschädigung der Abdichtungsbahnen durch Einreißen nicht auszuschließen sei. Dieser Behauptung war mangels Erheblichkeit für die Entscheidung nicht nachzugehen. 70

(a) 71

Bereits das Landgericht hat darauf hingewiesen, dass ein zusätzlicher Wassereintritt durch nachträglich entstandene Fehlstellen in den Abdichtungsbahnen die festgestellte 72

Mangelhaftigkeit des Anschlusses der von der Beklagten errichteten Abdichtung nicht entfallen lässt. Selbst wenn die auf der Terrasse eingebrachten Gegenstände aufgrund einer übermäßigen Belastung zu einer Beschädigung der darunterliegenden Abdichtungsbahnen geführt haben sollten, vermag dieser Umstand nichts daran zu ändern, dass die Abdichtung der Abschlüsse nicht fachgerecht ausgeführt wurde und erneuert werden muss. Die Hinterläufigkeit des Abschlusses des Abdichtungsbleches ist ein nicht fachgerechter Zustand, der zu beseitigen ist, unabhängig davon, ob an den jeweiligen Stellen bereits Schäden an den angrenzenden Bauteilen aufgetreten sind.

(b) 73

Darüber hinaus bestehen angesichts der mangelnden Dichtigkeit des Anschlusses der Abdichtung und seiner Hinterläufigkeit keine vernünftigen Zweifel daran, dass das im Bereich des Estrichs und der Dämmungsebene gefundene Wasser jedenfalls auch auf die Undichtigkeit des Anschlusses der Abdichtung zurückzuführen ist. Vor diesem Hintergrund ist jedenfalls eine Mitursächlichkeit der Beklagten für den dortigen Wassereintritt und die dadurch verursachten Wasserschäden gegeben. 74

Die Beklagte verweist in diesem Zusammenhang ebenfalls ohne Erfolg darauf, dass erst im Rahmen des Ortstermins, den der Sachverständige R... im Jahr 2016 durchgeführt hat, (weitere) Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung der Eigentümer R... festgestellt wurden. Die Klägerin hat bereits Anfang 2012 gerügt, dass Wasser in das WDVS eintrete, auch wenn sie damals von einer anderen Ursache ausgegangen ist (vgl. Antrag auf Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens nebst Anlagen). Ferner geht aus der E-Mail vom 25.03.2010 (Bl. 151 BA) der Verwalterin an die Beklagte hervor, dass sich bereits zu diesem Zeitpunkt der Putz hinter den Fallrohren löste. Diese Symptomatik haben der Sachverständige M... und der Sachverständige R... auf in die Fassade eindringendes Wasser zurückgeführt, wobei der Sachverständige M... davon ausging, dass die Ursache hierfür eine Undichtigkeit des Wassersammelkastens der Dachterrasse sei (vgl. S. 10 d. Gutachtens vom 10.01.2013 (Bl. 196 BA). Bereits dieser hat zudem festgestellt, dass das WDVS hinterläufig sei (vgl. S. 20 d. Gutachtens v. 10.01.2013, Punkt 5.4.2.1 und 5.4.2.2, Bl. 206 BA). 75

c) Soweit das Landgericht der Klägerin den von ihr beantragten Betrag von 7.567,00 Euro als Kostenvorschuss gem. § 637 Abs. 1, Abs. 3 BGB zugesprochen hat, begegnet dies keinen Bedenken. Nach den überzeugenden und nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen R... in seinem Ergänzungsgutachten vom 15.08.2018 (vgl. dort S. 4) betragen die Kosten der Mängelbeseitigung voraussichtlich 35.201,80 Euro. Selbst bei Berücksichtigung eines möglichen Einsparpotentials in dem Fall, dass das vorhandene Holz der Terrasse wiederverwendet werden kann (vgl. S. 4 d. Ergänzungsgutachten v. 15.08.2018), verbleiben voraussichtliche Kosten in Höhe von 31.939,30 Euro. Dieser Betrag übersteigt den von der Klägerin eingeklagten Betrag um ein Vielfaches. Dieser ist daher in jedem Fall für die fachgerechte Herstellung der Abdichtung im Bereich der Dachterrasse und sonstigen Mängelbeseitigung als Mindestbetrag erforderlich. 76

d) Ebenfalls rechtsfehlerfrei hat das Landgericht den Anspruch der Klägerin auf Kostenvorschuss für die Herstellung einer ordnungsgemäßen Dachterrassenabdichtung als nicht verjährt erachtet. 77

Rechtsbedenkenfrei ist bereits der Ansatz des Landgerichts, dass hier die fünfjährige Verjährungsfrist des § 634 a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 634 Nr. 2 BGB heranzuziehen ist. Auch tritt die Berufung nicht substantiell der Auffassung des Landgerichts entgegen, die Verjährungsfrist habe nicht vor Abnahme des Gemeinschaftseigentums der 78

Wohnungseigentümer am 30.09.2008 zu laufen begonnen, so dass ohne Berücksichtigung von Hemmungstatbeständen die Verjährungsfrist gemäß §§ 188 Abs. 2, 187 Abs. 1 BGB mit Ablauf des 23.09.2013 geendet habe. Zutreffend ist auch, dass eine Hemmung der Verjährung gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB i.V.m. § 167 ZPO mit Eingang des Antrages auf Durchführung des selbstständigen Beweisverfahrens am 07.05.2009 eingetreten ist.

Die Beklagte meint zu Unrecht, die durch das selbständige Beweisverfahren eingetretene Hemmung umfasse nicht sämtliche streitgegenständlichen Ansprüche, insbesondere nicht die Kosten für die Beseitigung der mangelhaften Eindichtung der Dachterrassen, da in unverjährter Zeit lediglich eine Undichtigkeit der Sinkkästen, jedoch nicht die angeblich festgestellte Terrassenundichtigkeit gerügt worden sei. Tatsächlich hat das Landgericht jedoch ohne Rechtsfehler insoweit auf die Symptomtheorie abgestellt. Nach dieser kommt es für die Frage, welcher Mangel von einer Mängelrüge oder der verjährungshemmenden Wirkung der Antragstellung eines selbstständigen Beweisverfahrens umfasst ist, auf die Beschreibung der Mangelperscheinungen (Mangelsymptom) an und nicht auf die angenommene Mangelursache (vgl. BGH, Urt. v. 21.12.2000 – VII ZR 192/98, juris). Macht der Werkbesteller in seiner Antragsschrift zur Durchführung eines Beweisverfahrens eine bestimmte Mangelperscheinungen, also ein Mangelsymptom bzw. einen Mangelschaden geltend, so sind von der durch die Antragstellung ausgelösten Hemmungswirkung sämtliche tatsächlichen Ursachen für vorgebrachten Mangelperscheinungen oder Mangelschäden umfasst, gleichgültig, ob sich in dem selbstständige Beweisverfahren oder nachträglich herausstellt, dass die von dem Antragsteller in der Antragsschrift vorgebrachten Ursachen und Gründe für die Mangelperscheinungen nicht zutreffend sind (vgl. BGH, a.a.O.).

Hier hat die Klägerin mit der Antragsschrift unter anderem Mangelperscheinungen an bestimmten Bauteilen, namentlich die Wasserablaufspuren an der Außenfassade im Bereich der Sammelkästen angeführt. Hiermit hat die Klägerin den Mangel als solchen, der sich tatsächlich als Ursache für diese Mangelperscheinungen letztlich herausstellt, zum Gegenstand ihrer – verjährungshemmenden – Erklärung gemacht, unabhängig davon, ob sich die in der Antragsschrift genannten – mögliche – Ursache für die Mangelperscheinung, als zutreffend erweist oder nicht.

6.Soweit die Beklagte mit ihrer Berufung auch den Feststellungsausspruch des Landgerichts angreift, die zur Instandsetzung der Wasserschäden in der Wohnung der Eigentümer R..., Instandsetzung des Wärmedämmverbundsystems und der Vorflutkästen, Instandsetzung der Regenentwässerung erforderlich sind, ist ihre Berufung in einem geringem Umfang erfolgreich.

a)Soweit der Feststellungsausspruch die zusätzlichen Aufwendungen und Schäden im Bezug auf die Wasserschäden in der Wohnung der Eigentümer R... und die Instandsetzung der Regenentwässerung betrifft, dringt die Berufung nicht durch, da bereits die Einwände gegen den insoweit vom Landgericht zu Recht zuerkannten Kostenvorschussanspruch nicht greifen. Wegen der in diesem Zusammenhang festgestellten Mängel im Rahmen der Mängelbeseitigung weitere Aufwendungen und Kosten entstehen können, die in dem titulierten Kostenvorschussanspruch noch nicht berücksichtigt werden konnten und darüber hinaus auch sonstige Schäden – außerhalb der eigentlichen Mängelbeseitigung – entstehen können, wegen derer dann ein Schadensersatzanspruch in Betracht käme, ist hinreichend wahrscheinlich.

b)Das Landgericht hat jedoch zu Unrecht seinen Feststellungsausspruch neben der Instandsetzung des Wärmedämmverbundsystems auch auf diejenige der Vorflutkästen erstreckt.

Tatsächlich sind aufgrund der Grundlage der Feststellungen des Sachverständigen R... nicht 84
die Vorflutkästen/Sammelkästen mangelhaft bzw. undicht, sondern die unzulängliche
Abdichtung an der Brüstungsinnenwand. Vor diesem Hintergrund war der
Feststellungsausspruch des erstinstanzlichen Urteils im Hinblick auf den Umfang der
Mangelhaftigkeit der Abdichtung in diesem Bereich abzuändern.

III. 85

1. 86

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 2 ZPO. Die Entscheidung über die 87
vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

2. 88

Ein Grund, die Revision zuzulassen (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO), ist nicht gegeben. 89

3. 90

Der Streitwert für das Berufungsverfahren beträgt 9.176,06 Euro (§§ 47 Abs. 1, 48 Abs. 1 91
GKG, § 3 ZPO). Hierbei war lediglich der Wert der Beschwer der Beklagten zu
berücksichtigen, soweit sich diese gegen ihre Verurteilung zur Zahlung eines
Kostenvorschusses wendet, da die Feststellungsklage neben der Klage auf Zahlung eines
Kostenvorschusses nur klarstellenden Charakter hat (vgl. BGH, Urt. v. 25.09.2008 – VII ZR
204/07, Rn. 8, juris; Urt. v. 10.11.1988 – VII ZR 140/87, BauR 1989, 81, 83), ist sie im
Rahmen der Streitwertfestsetzung nicht zu berücksichtigen (vgl. etwa OLG Frankfurt, Urt. v.
04.11.2014 – 16 U 69/14, Rn. 43, juris).

S-L M-E Dr. D... 92