
Datum: 11.07.2019
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 21. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 21 U 110/17
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2019:0711.21U110.17.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 7 O 395/14

Tenor:

Der Senat weist die Parteien darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung der Beklagten gegen das am 21.07.2017 verkündete Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld gemäß § 522 Abs. 2 S. 1 ZPO durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen. Die Berufung hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Da die Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung hat, die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine streitige Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordert und eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist, liegen die Voraussetzungen des § 522 Abs. 2 S. 1 ZPO insgesamt vor.

Gründe: 1

I. 2

Die Klägerin begehrt von der beklagten Bauträgerin Minderung wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum. 3

Die Beklagte übernahm die Bauplanung und schlüsselfertige Errichtung der Wohnungseigentumsanlage E-Straße 1 in C. Diese besteht aus fünf Wohnungen, welche Ende 2009 an fünf verschiedene Erwerber in nahezu gleichlautenden Bauträgerverträgen veräußert wurden. Einer der Käufer entrichtete bereits den gesamten Kaufpreis. Die Wohnungsgrundbücher wurden angelegt und zu Gunsten der jeweiligen Erwerber Auflassungsvormerkungen in den Grundbüchern eingetragen. Bei allen Erwerbern sind 4

Besitz, Nutzen, Lasten und Kosten auf diese übergegangen. Seit dem vierten Quartal 2010 wohnen sämtliche Erwerber in den Wohnungen. Vier Erwerber halten Restkaufpreisansprüche gegenüber der Beklagten wegen nach ihrer Auffassung vorliegenden Mängeln am Sondereigentum sowie am Gemeinschaftseigentum zurück. Mit Beschlüssen vom 14.04.2011 und 27.10.2014 (Anlagen K15 und 16) zog die Klägerin die Verfolgung von Gewährleistungsrechten betreffend das Gemeinschaftseigentum an sich.

Die Klägerin hat Mängel bezüglich der Tiefgarage, der Bodenfliesen im Eingangsbereich, der Dachdeckerarbeiten und des Bikeports gerügt und insoweit einen Minderungsbetrag von insgesamt 122.243,92 EUR geltend gemacht. Wegen der Einzelheiten wird insoweit auf die tatbestandlichen Darlegungen im angegriffenen Urteil Bezug genommen (Mängel Nr. 1 -7; S. 2 ff. d. Urteils; Bl. 332 ff. d.A.). Die Klägerin lässt sich hierbei die aufgrund der vorstehenden Mängel von den Erwerbern einbehaltenen Restkaufpreisansprüche iHv. 37.911,79 EUR anrechnen, wodurch sie die Klageforderung iHv. zuletzt 84.332,13 EUR errechnet. 5

Mit Schreiben der Klägerin vom 19.04.2011 (Anlage K2) und 17.03.2014 (Anlage K3) wurde die Beklagte - mit Ausnahme der Dachdeckerarbeiten - unter Fristsetzung erfolglos zur Mängelbeseitigung aufgefordert. 6

Das Landgericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen M vom 20.09.2016, das dieser im Termin vom 23.05.2017 (Bl. 316 ff. d.A.) erläutert hat. Mit Urteil vom 21.07.2017 (Bl. 331 ff. d.A.) hat das Landgericht der Klage in der Hauptsache in Höhe eines Betrages von 57.025,23 EUR teilweise stattgegeben. Zur Begründung hat es u.a. ausgeführt, dass die Klägerin aktivlegitimiert sei. Zudem stünden die klägerischen Ansprüche wegen der fehlenden Stellplätze in der Tiefgarage iHv. 20.000,00 EUR (Mangel Nr. 3), der Schäden am Boden der Tiefgarage iHv. 9.400,00 EUR (Mangel Nr. 4), des fehlenden Bikeports iHv. 4.000,00 EUR (Mangel Nr. 7) und der Bodenfliesen (Mangel Nr. 5) in Höhe eines Teilbetrages von 660,00 EUR zwischen den Parteien nicht (mehr) im Streit. Der darüber hinaus von der Klägerin für den Mangel Nr. 5 begehrte Betrag - die Klägerin macht insoweit insgesamt einen Betrag von 1.037,68 EUR geltend - sei aufgrund der gutachterlichen Feststellungen des Sachverständigen M gerechtfertigt. Die errichtete Tiefgarageneinfahrt (Mangel Nr. 1) sei gemäß den Ausführungen des Sachverständigen mangelhaft, wogegen sich die Beklagte auch nicht weiter gewandt habe. Bei einem Teilkaufpreis von 10.000,00 EUR pro Stellplatz sei der Minderwert orientiert an den Ausführungen des Sachverständigen auf 6.000,00 EUR pro anrechenbaren Stellplatz zu schätzen. Bei insgesamt sechs anrechenbaren Stellplätzen ergebe sich damit ein Betrag von 36.000,00 EUR. Grund und Höhe des Minderungsanspruchs für die von der Beklagten neben der Tiefgarageneinfahrt abgebrochene Wand iHv. 24.493,34 EUR sei ebenfalls zwischen den Parteien unstreitig. Die Beklagte habe sich insoweit lediglich darauf berufen, dass ihr von der Klägerin keine ausreichende Nachfrist gesetzt worden sei. Sofern die Frist aus dem Schreiben vom 19.04.2011 (Anlage K2) zu kurz bemessen gewesen sein sollte, führe das nicht zu deren Unwirksamkeit; vielmehr werde eine angemessene Frist in Gang gesetzt. Im Übrigen sei es der Klägerin nicht zumutbar gewesen, dass die Beklagte mit der Mängelbeseitigung fortfahre. Ein Anspruch wegen der Schieferplatten am Dach (Mangel Nr. 6) sei schließlich nicht begründet. Den danach begründeten Mängelansprüchen der Klägerin iHv. insgesamt 94.937,02 EUR könne die Beklagte nicht noch offene Restkaufpreisansprüche gegenüber den einzelnen Sondereigentümern im Wege der Aufrechnung entgegenhalten, da es an der erforderlichen Gegenseitigkeit der Forderungen fehle. Daran ändere auch nichts, dass sich die Klägerin - entgegenkommenderweise - bereits einbehaltene Restkaufpreisansprüche auf ihren Rückzahlungsanspruch anrechnen lasse. Unter Berücksichtigung anzurechnender Restkaufpreisansprüche von 37.911,79 EUR ergebe sich 7

damit der tenorierte Betrag von 57.025,23 EUR.

Mit der Berufung macht die Beklagte geltend, dass die Klägerin nicht aktivlegitimiert sei. 8
Mache die Wohnungseigentümergeinschaft (nachfolgend "WEgem" genannt) - wie hier -
Minderung geltend und sei die Abnahme nicht erfolgt, stehe der Minderungsbetrag der
WEgem nicht zur Koordination der Mängelbeseitigung zur Verfügung. In dieser Konstellation
sei es unzulässig, die Mängelgewährleistungsrechte der Erwerber an sich zu ziehen. Die
entsprechende Beschlussfassung sei nichtig.

Die Tiefgarageneinfahrt (Mangel Nr. 1) sei nicht mangelhaft. Die Schätzung des Gerichts sei 9
zudem fehlerhaft. Es hätte nicht isoliert den Stellplatz betrachten dürfen, sondern vielmehr
den Wert der Wohnung mit einem mangelfreien Stellplatz dem Wert der Wohnung mit einem
mangelhaften Stellplatz gegenüberstellen müssen. Der Wert der Wohnung mit einem
mangelfreien Stellplatz sei aber identisch dem Wert der Wohnung mit einem mangelhaften
Stellplatz, wofür die Beklagte Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens
angeboten hat.

Bezüglich des Abbruchs der Wand (Mangel Nr. 2) ist die Beklagte der Ansicht, dass es der 10
Klägerin nicht unzumutbar gewesen sei, die Fortsetzung der Tätigkeit der Beklagten
zuzulassen. Grund und Höhe dieses Anspruchs seien im Übrigen nicht zwischen den
Parteien unstreitig.

Ebenso sei der Anspruch wegen der fehlenden Stellplätze (Mangel Nr. 3) zwischen den 11
Parteien nicht zu Grund und Höhe unstreitig. Wenn das Landgericht wegen der
Tiefgaragenzufahrt die Vergütung um jeweils 6.000,00 EUR je Stellplatz mindere, könnten
wegen zwei fehlender Stellplätze nicht 20.000,00 EUR in Abzug gebracht werden. Die
Stellplätze würden auch nicht benötigt. Es sei auf den Wert der Stellplätze und nicht auf den
zwischen der Beklagten und den Erwerbern hierfür vereinbarten Preis von 10.000,00 EUR
abzustellen. Auch hier wäre ins Verhältnis zu setzen der Wert der
Wohnungseigentumsanlage mit zwei Kfz-Einstellplätzen mehr gegenüber dem Wert der
Anlage mit zwei Stellplätzen weniger. Dieser Wert sei identisch, wofür die Beklagte ebenfalls
Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens angeboten hat.

Auch habe die Beklagte nicht unstreitig gestellt, dass zur Beseitigung der Schäden am Boden 12
in der Tiefgarage (Mangel Nr. 4) ein Betrag von 9.400,00 EUR erforderlich sei. Insoweit
werde von der Klägerin auch keine Minderung, sondern ein Schadensersatzanspruch geltend
gemacht, der - da die Abnahme nicht erfolgt sei - aber nicht begründet sei. Auch sei die
Umsatzsteuer, da die Mängel offenbar bis heute nicht beseitigt seien, nicht zuzuerkennen.

Auch bezüglich der Bodenfliesen (Mangel Nr. 5) sei weder der Mangel noch die Höhe der 13
Mängelbeseitigungskosten unstreitig gestellt worden.

Bezüglich des Bikeports (Mangel Nr. 7) sei ein Minderungsbetrag von 4.000,00 EUR nicht 14
unstreitig. Auch sei dieser Betrag vom Landgericht fehlerhaft ermittelt worden. Es sei nicht
auf den Wert des Bikeports abzustellen, sondern der Wert der Wohnungseigentumsanlage
mit Bikeport deren Wert ohne Bikeport gegenüberzustellen. Der Wert sei aber identisch. Zum
Beweis hierfür hat sich die Beklagte wiederum auf die Einholung eines
Sachverständigengutachtens berufen.

Schließlich sei die Aufrechnung gegen die klägerische Forderung mit weiteren - über den 15
angerechneten Betrag von 37.911,79 EUR hinaus - Restkaufpreisansprüchen gegenüber den
einzelnen Erwerbern in Höhe von 23.998,37 EUR durch die Beklagte zulässig. Zumindest

könne sich die Beklagte auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen.

II.	16
1.	17
Das angefochtene Urteil beruht weder auf einer Rechtsverletzung noch auf einer unrichtigen oder unvollständigen Tatsachenfeststellung (§ 513 Abs. 1 ZPO).	18
Dass das Landgericht der Klägerin einen Anspruch auf Minderung aus §§ 634 Nr. 3, 638 BGB in der tenorierten Höhe zuerkannt hat, hält im Ergebnis einer berufsrechtlichen Überprüfung stand. Die mit der Berufung erhobenen Einwendungen der Beklagten sind letztlich nicht durchgreifend.	19
a.	20
aa.	21
Entgegen der Auffassung des Landgerichts besaß die Klägerin für die von ihr geltend gemachten Mängelansprüche am Gemeinschaftseigentum zwar keine Aktivlegitimation. Denn die Rechte wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums stehen den Erwerbern aus den mit dem Veräußerer jeweils geschlossenen Verträgen zu. Die Teilrechtsfähigkeit der WEgem ändert daran nichts. Dadurch werden die Rechte der Erwerber nicht auf die WEgem übergeleitet (vgl. BGH NJW 2007, 1952, 1953; 2015, 2874; OLG Frankfurt a.M., NJW 2019, 1304, 1305; Werner/Pastor, Der Bauprozess, 16. Aufl., Rn. 471 mwN).	22
bb.	23
Hiervon zu unterscheiden ist jedoch die Frage, ob die Klägerin trotz fehlender Rechtsinhaberschaft für die geltend gemachten Ansprüche die von Amts wegen - da Zulässigkeitsvoraussetzung - zu prüfende Prozessführungsbefugnis hat. Eine solche folgt hier für die Klägerin aus § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 1 WEG, wonach die WEgem die gemeinschaftsbezogenen Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer ausübt und wahrnimmt. Bei dieser Regelung handelt es sich um eine gesetzlich normierte Prozessstandschaft für gemeinschaftsbezogene Rechte. Die materielle Ausübungs- und die Prozessführungsbefugnis für die unter diese Norm fallenden Rechte steht danach allein dem Verband zu. Diese können von dem Rechtsinhaber im eigenen Namen nur noch unter den Voraussetzungen einer gewillkürten Prozessstandschaft geltend gemacht werden. Rechte auf - wie hier - Minderung und so genannten kleinen Schadensersatz wegen behebbarer Mängel am Gemeinschaftseigentum werden jedenfalls bei dem nach Werkvertragsrecht zu beurteilenden Erwerb einer neu errichteten Wohnung vom Bauträger als gemeinschaftsbezogen qualifiziert; die Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Geltendmachung seiner individualvertraglichen Rechte ist infolgedessen ausnahmsweise ausgeschlossen. Solche Rechte begründen eine geborene Ausübungsbefugnis der WEgem; auch die Voraussetzungen für diese Ansprüche kann nur die WEgem schaffen (vgl. zu Vorstehendem BGH, NJW 2006, 2254, 2256; 2007, 1952; 2011, 1351; 2015, 2874 f.; OLG Frankfurt a.M., a.a.O.; Bärmann/Suilmann, 14. Aufl., WEG § 10 Rn. 275; Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 4. Aufl., 11. Teil Rn. 403 f.; Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 489). Aufgrund der danach von vornherein für die Geltendmachung und Durchsetzung des vorliegend geltend gemachten Rechts zur Minderung bestehenden Alleinzuständigkeit der Klägerin (vgl. BGH, NJW 2007, 1952, 1954) kam es deshalb nicht darauf an, ob die streitgegenständlichen Beschlüsse der Wohnungseigentümer vom 14.04.2011 und	24

27.10.2014 wirksam gefasst worden sind. Dies wäre nur dann streiterheblich, wenn die Klägerin weitergehende Mängelrechte, etwa in Form der Nacherfüllung oder der Selbstvornahme mit Aufwendungsersatz oder Vorschuss, geltend gemacht hätte (zur Möglichkeit des Ansichziehens solcher nicht per se gemeinschaftsbezogener Rechte iSd. § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss vgl. BGH, NJW 2015, 2874, 2875; Kniffka/Koeble, a.a.O., Rn. 392 ff.). Ausweislich der Klageschrift hat die Klägerin ihren Anspruch jedoch allein auf das Recht zur Minderung gestützt.

b. 25

Auch die Einwendungen der Beklagten zu den einzelnen Mängeln bleiben ohne Erfolg. 26

aa. 27

28
Soweit die Beklagte mit der Berufung vorbringt, dass entgegen der Feststellung des Landgerichts die Einfahrt zur Tiefgarage (Mangel Nr. 1) nicht mangelhaft sei, kann sie hiermit nach §§ 314, 529, 531 ZPO nicht gehört werden. Denn sie hat mit erstinstanzlichem Schriftsatz vom 04.11.2015 (Bl. 175 ff. d.A.; dort Bl. 183 d.A.) gestützt auf die Darlegungen des Sachverständigen M in den Parallelverfahren der einzelnen Erwerber gegen die Beklagte vor dem Landgericht Paderborn ausdrücklich bestätigt, dass die Tiefgarageneinfahrt nicht den anerkannten Regeln der Technik entspreche und deshalb mangelhaft sei. Die Beklagte hat sich danach allein gegen die Höhe der von der Klägerin begehrten Minderung gewandt, die Mangelhaftigkeit des Werks hingegen unstreitig gestellt. Diesen Parteivortrag der Beklagten hat das Landgericht auch als solches zutreffend in den Entscheidungsgründen der angegriffenen Entscheidung gewertet. Von der Beweiskraft des Tatbestands nach § 314 S. 1 ZPO sind aber auch die in den Urteilsgründen getroffenen tatbestandlichen Feststellungen umfasst (vgl. Zöller/Vollkommer, ZPO, 32. Aufl., § 314, Rn. 1 u. 3). Einen Tatbestandsberichtigungsantrag nach § 320 ZPO hat die Beklagte nicht gestellt. Unbeschadet dessen geht aber auch die Auffassung der Beklagten fehl, ein Sachmangel der Einfahrt scheide aus, weil die Tiefgarage in der Bau-/Leistungsbeschreibung und den entsprechenden Teilungsplänen mit ihren Abmessungen eingezeichnet sei und daher die tatsächliche Beschaffenheit von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit nicht abweiche. Denn das Landgericht hat gestützt auf die gutachterlichen Feststellungen des Sachverständigen M seinerseits festgestellt, dass die Einfahrt aufgrund eines zu geringen Innenradius der Kurve im Einfahrtsbereich zur Tiefgarage nicht den anerkannten Regeln der Technik entspreche. Hiergegen hat die Beklagte mit der Berufung nichts erinnert. Ein Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik begründet aber regelmäßig eine Mangelhaftigkeit des Werks. Eine etwaige hiervon abweichende Vereinbarung kann nicht dahin ausgelegt werden, dass von einem üblicherweise zu erwartenden Mindeststandard abgewichen werden soll, wenn nicht auf eine solche Bedeutung ausdrücklich hingewiesen wird oder der Besteller dies aus anderen Gründen, etwa einer entsprechenden Fachkunde, weiß (vgl. BGH NJW 2013, 1226 f.). Für einen solchen ausdrücklichen Hinweis der Beklagten oder eine entsprechende Fachkunde der Erwerber ist von der Beklagten weder etwas substantiiert dargetan worden noch sonst etwas ersichtlich.

29
Mit dem Einwand, dass das Landgericht die Höhe der Minderung falsch bemessen habe, vermag die Beklagte ebenfalls nicht durchzudringen. Nach den Darlegungen des Sachverständigen M wirkt sich die mangelhafte Zufahrt allein auf die Erreichbarkeit der in der Tiefgarage befindlichen Stellplätze aus, während der übrige Kaufgegenstand hiervon nicht betroffen ist. Es ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden, dass das Landgericht auf den in den einzelnen Bau trägerverträgen gesondert ausgewiesenen Kaufpreis der Stellplätze abgestellt hat (vgl. auch OLG Celle, NZM 1999, 879). Rechtsirrig geht die Beklagte in diesem

Zusammenhang auch davon aus, dass es sich bei den Stellplätzen um Sondereigentum der einzelnen Erwerber handele. Vielmehr handelt es sich hierbei um Gemeinschaftseigentum, an dem den Erwerbern insoweit jeweils durch die einzelnen Bauträgerverträge aufgrund der vorläufigen Teilungserklärung lediglich ein Sondernutzungsrecht eingeräumt worden ist (vgl. § 2 Ziff. 2. des als Anlage K1 zur Klageschrift vorgelegten Bauträgervertrages). Der Sachverständige M hat sich ferner in seinem schriftlichen Gutachten vom 20.09.2016 zum technischen Minderwert der Stellplätze infolge ihrer eingeschränkten Nutzbarkeit verhalten. Im Termin vom 23.05.2017 hat der Sachverständige im Rahmen der Erläuterung seines Gutachtens zudem dargelegt, dass er den Verkehrs(rest-)wert der Stellplätze in Höhe des so - nach Abzug des technischen Minderwerts - geminderten Betrages bemesse (Bl. 318 d.A.). Hiergegen hat sich die Beklagte erstinstanzlich in der Sache nicht weiter gewandt, so dass ihr neuer Vortrag in der Berufungsinstanz, wonach sie den konkret vom Landgericht gestützt auf die gutachterlichen Feststellungen ermittelten Minderungsbetrag in Zweifel zieht, mangels Zulassungsgründen nach §§ 529 Abs. 1 Nr. 2, 531 Abs. 2 ZPO prozessual unbeachtlich ist. Denn auch Beanstandungen eines Sachverständigengutachtens zählen zu den Angriffs- und Verteidigungsmitteln, die vollständig im ersten Rechtszug vorzubringen sind (vgl. KG Beschl. v. 20.08.2007 – 12 U 11/07, BeckRS 2008, 03468, beck-online). Unbeschadet dessen ist die ohne Angabe von Erkenntnisgrundlagen aufgestellte und aus sich heraus nicht plausible Behauptung der Beklagten, der Wert der jeweils erworbenen Eigentumswohnung mit mangelfreiem Stellplatz sei identisch mit dem Wert der jeweiligen Wohnung mit mangelhaftem Stellplatz ersichtlich ins Blaue hinein erfolgt.

bb. 30

Auch die Einwendungen der Beklagten betreffend den Minderungsanspruch für den Abbruch der Wand neben der Garageneinfahrt (Mangel Nr. 2) sind nicht durchgreifend. 31

Soweit die Beklagte beanstandet, dass entgegen der landgerichtlichen Feststellung Grund und Höhe dieses Anspruchs zwischen den Parteien nicht unstreitig seien, ist sie hiermit erneut nach §§ 314, 529, 531 ZPO präkludiert. An einem Tatbestandsberichtigungsantrag fehlt es auch insoweit (s.o. unter aa.). 32

Hierneben ist das Landgericht nicht davon ausgegangen, dass die der Beklagten mit Schreiben der Klägerin vom 19.04.2011 (Anlage K2) gesetzte Frist zur Nacherfüllung unangemessen kurz war. Dass Landgericht hat insoweit ersichtlich in den Entscheidungsgründen zu der diesbezüglichen Einwendung der Beklagten, es sei keine ausreichende Nachfrist gesetzt worden, darauf abgestellt, dass eine solche Frist mit vorbenanntem Schreiben bestimmt worden ist. Es hat anschließend lediglich hypothetisch zur rechtlichen Folge für den Fall einer zu kurzen Frist ausgeführt. Warum die Beklagte innerhalb der danach gesetzten Frist von dreieinhalb Wochen (bis zum 13.05.2011) nicht in der Lage gewesen sein soll, die Wand fachgerecht herzustellen bzw. herstellen zu lassen, ist weder substantiiert dargetan worden noch sonst ersichtlich. Hierbei war auch zu bedenken, dass eine solche Frist nicht so lang zu sein braucht, dass der Schuldner Gelegenheit hat, innerhalb der Frist seine Leistung vorzubereiten. Vielmehr ist vorauszusetzen, dass die Leistung weitgehend fertig gestellt ist und dass der Schuldner lediglich Gelegenheit erhalten soll, seine im Wesentlichen abgeschlossene Leistung vollends zu erbringen (vgl. BGH NJW 1982, 1279, 1280). Ungeachtet dessen läge in dem nunmehr zweitinstanzlich erfolgten (unbeachtlichen) Bestreiten des Anspruchs dem Grunde und der Höhe nach in Verbindung mit der auch insoweit beantragten Abweisung der Klage auch eine ernsthafte und endgültige Leistungsverweigerung der Beklagten nach §§ 638 Abs. 1 S. 1, 323 Abs. 2 Nr. 1 BGB (vgl. BGH, NJW 1984, 1460, 1461). Auf die Frage der (Un-)Zumutbarkeit der Leistungserbringung 33

durch die Beklagte kommt es damit nicht mehr an.

cc.	34
Auch mit ihrem Berufungsangriff gegen die (tatbestandliche) Feststellung des Landgerichts, unstreitig bestehe ein Anspruch des Klägers wegen der fehlenden Stellplätze in der Tiefgarage (Mangel Nr. 3) und die Beklagte habe insoweit einen Betrag von 20.000,00 EUR zugestanden, kann die Beklagte nach §§ 314, 529, 531 ZPO nicht gehört werden (s.o. unter aa.).	35
Unbeschadet dessen ist ihr hierzu erfolgter Einwand zu einer vermeintlich - mit Blick auf die Minderung bei den vorhandenen Stellplätzen - fehlerhaften Werteermittlung durch das Landgericht auch nicht nachvollziehbar.	36
Dies gilt auch, soweit die Beklagte meint, das Landgericht habe im Rahmen der von ihm durchgeführten Minderungsberechnung zu Unrecht im Ausgangspunkt den für den einzelnen Stellplatz vereinbarten Kaufpreis von 10.000,00 EUR zugrunde gelegt. Denn der Sollwert entspricht in der Regel der vereinbarten Vergütung (vgl. BGH, NJW 1972, 821; Messerschmidt/Voit, Privates Baurecht, 3. Aufl., BGB § 638 Rn. 18; Palandt/Sprau, BGB, 78. Aufl., § 638, Rn. 4). Wer anderes zu seinen Gunsten behauptet, hat dies darzulegen und zu beweisen (Messerschmidt/Voit, a.a.O.). An einem solchen substantiierten Vortrag der Beklagten fehlt es aber.	37
Es erschließt sich schließlich nicht, aus welchem Grund sich zwei fehlende Stellplätze nicht wertmindernd auswirken sollen. Auch hier handelt es sich bei der gegenläufigen Behauptung der Beklagten greifbar um eine solche ins Blaue hinein.	38
dd.	39
Ebenfalls ohne Erfolg wendet sich die Beklagte gegen den vom Landgericht als unstreitig festgestellten Minderungsanspruch iHv. 9.400,00 EUR für die Schäden am Boden der Tiefgarage (Mangel Nr. 4). Auch insoweit ist die Beklagte mit ihrem nunmehrigen Bestreiten nach §§ 314, 529, 531 ZPO präkludiert (s.o. unter aa.).	40
Die Klägerin hat im Übrigen ausweislich der Klageschrift ihre Klageforderung allein auf Minderung gestützt. Im Einklang hiermit ist auch das Landgericht im angefochtenen Urteil durchgängig von einem klägerischen Minderungsbegehren ausgegangen. Selbst wenn es sich insoweit tatsächlich um ein dann in Betracht zu ziehendes - dem Grunde und der Höhe nach allerdings unstreitiges (s.o.) - Verlangen nach Schadensersatz statt der Leistung in Form des kleinen Schadensersatzes nach §§ 634 Nr. 4, 281 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB gehandelt hätte, wären die insoweit erfolgten rechtlichen Darlegungen der Beklagten zum Abnahmeerfordernis aufgrund des auch dann anzunehmenden Abrechnungsverhältnisses zwischen den Parteien nicht frei von Rechtsirrtum (vgl. BGH NJW 2017, 1607, 1609).	41
Entgegen der Ansicht der Beklagten kommt eine Anwendung von § 249 Abs. 2 S. 2 BGB nicht in Betracht, da die schadensersatzrechtliche Wertung zur Umsatzsteuer auf die Minderung nicht übertragbar ist (vgl. MüKoBGB/Busche, 7. Aufl. 2018, BGB § 638 Rn. 11 mwN).	42
ee.	43
Die obige Präklusionswirkung nach §§ 314, 529, 531 ZPO gilt zu Lasten der Beklagten zumindest auch insoweit, soweit sie nunmehr entgegen der landgerichtlichen Feststellung	44

pauschal in Abrede stellt, dass der zuerkannte Anspruch wegen der im Eingangsbereich verlegten Bodenfliesen (Mangel Nr. 5) in Höhe des vom Landgericht als unstreitig angesehenen Minderungsbetrages von 660,00 EUR bestehe. Wegen des darüber hinaus tenorierten Betrages fehlt jede inhaltliche Auseinandersetzung der Beklagten in der Berufungsbegründung mit den landgerichtlichen Erwägungen.

ff. 45

Wegen des fehlenden Bikeports (Mangel Nr. 7) ist der erstmalig in zweiter Instanz gehaltene Vortrag der Beklagten, der diesbezüglich zugesprochene Minderungsbetrag sei entgegen der Feststellung des Landgerichts im angefochtenen Urteil nicht unstreitig oder eingeräumt worden, abermals nach §§ 314, 529, 531 ZPO unbeachtlich. Unbeschadet dessen ist auch hier nicht nachvollziehbar, warum sich das Fehlen des zwischen den Parteien vereinbarten Bikeports nicht wertmindernd auswirken soll. Bei der gegenteiligen Behauptung der Beklagten handelt es sich wiederum um eine solche ins Blaue hinein. 46

c. 47

Einer Überprüfung hält schließlich auch die Annahme des Landgerichts stand, dass die Beklagte - über die von der Klägerin selbst vorgenommene Anrechnung von Restkaufpreisansprüchen hinaus - nicht die Aufrechnung mit weitergehenden Restkaufpreisansprüchen erklären kann. Denn dem hier geltend gemachten Minderungsanspruch wegen des Gemeinschaftseigentums kann der Bauträger nicht Vergütungsansprüche gegen die einzelnen Erwerber entgegenhalten (vgl. BGH, NJW 1992, 435; OLG Karlsruhe, Urt. v. 01.02.1989 - 7 U 279/87, zit. nach juris; OLG Nürnberg, Urt. v. 17.09.1999 - 6 U 4530/98, zit. nach juris; Kniffka/Koeble, a.a.O., Rn. 429; Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 490). Damit gehen auch die Rechtsausführungen der Beklagten zu einem ihr vermeintlich zustehenden Zurückbehaltungsrecht fehl. Ausweislich des einstimmigen Beschlusses der Wohnungseigentümer vom 27.10.2014 (TOP 5; Anlage K16) bestand im Übrigen Einigkeit unter diesen darüber, dass der Minderungsbetrag für die Mängel am Gemeinschaftseigentum dafür eingesetzt werden sollte, die Mängel zu beseitigen. Die allgemeinen, gegenläufigen Erwägungen der Beklagten zum Minderungsanspruch entbehren daher vorliegend einer tatsächlichen Grundlage. 48

2. 49

Im Ergebnis hat die Berufung somit offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Es wird anheimgestellt, die Berufung im Kosteninteresse zurückzunehmen. 50

Der Beklagten wird Gelegenheit zur Stellungnahme binnen **drei Wochen** gegeben. 51