
Datum: 19.05.2011
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 U 238/10
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2011:0519.7U238.10.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 27 O 99/10

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Köln vom 30.11.2010 – 27 O 99/10 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

(abgekürzt gem. §§ 313 a I, 540 II ZPO)

Gründe:

Die in förmlicher Hinsicht nicht zu beanstandende Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.
Das Landgericht hat dem Klagebegehren zu Recht statt gegeben.

Der Senat teilt die Auffassung des Landgerichts, dass § 7 des Bauträgervertrages den streitgegenständlichen Forderungen der Klägerin nicht entgegensteht. Zur Vermeidung überflüssiger Wiederholungen kann zunächst auf die Ausführungen im angefochtenen Urteil verwiesen werden. Zu Recht hat das Landgericht auf die spezielle Situation des jetzigen Schlafraums abgestellt: Hier ist nicht nur – wie in den übrigen Wohnungen – vorhandene Altbau-Wohnsubstanz bloß modernisiert worden, sondern aus ursprünglichem Nicht-Wohnraum ist erst überhaupt (neuer) Wohnraum geschaffen worden. Die erstmalige Schaffung von Wohnraum im Bereich des Anbaus ist ihrer Bedeutung nach einem Neubau

1

2

3

vergleichbar mit der Folge, dass die werkvertragliche Haftung auch die dort vorhandene, auf die Qualität als Wohnraum maßgeblich Einfluss nehmende Altbausubstanz erfasst. Insbesondere durften die Erwerber die berechnete Erwartung hegen, dass bei der Neuschaffung von Wohnraum aus einem vorher nicht zu Wohnzwecken errichteten und geeigneten Nebengebäude der aktuelle Standard eingehalten würde. Dies kommt schließlich auch in der Baubeschreibung selbst zum Ausdruck, wenn es dort unter Hinweis darauf, dass derzeit nur ein Teil der Einheit als Wohnung ausgebaut ist, heißt, es sei grundsätzlich von der "Veränderung des derzeitigen Bauzustands" auszugehen. Aus der Sicht des Erwerbers einer teilweise noch als Wohnraum auszubauenden Einheit darf dies vernünftigerweise dahingehend verstanden werden, dass der geschuldete Wohnungsausbau nach den aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Baukunst ausgeführt werden wird.

Die Nichteinbringung der nach dem aktuellen Stand der Bautechnik erforderlichen Einbringung von horizontalen und vertikalen Feuchtigkeitssperren stellt sich daher auch ungeachtet dessen, dass es *bislang* nicht wieder zu Feuchtigkeiterscheinungen gekommen ist, als Mangel dar. Denn nur bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik hat der Erwerber die Gewähr, dass die Werkleistung auch in Zukunft keinen Mangel zeigen wird (vgl. Schleswig Holsteinisches Oberlandesgericht, Urt. v. 7.3.2002 – 7 U 38/98 -).

Demgemäß kann es auf die zwischen den Parteien streitige Ursache der ursprünglich aufgetretenen Feuchteschäden nicht ankommen. Den im vorliegenden Hauptsache-Prozess erhobenen Einwänden der Beklagten gegen das im selbständigen Beweisverfahren eingeholte Gutachten des Sachverständigen C. war aus diesem Grunde nicht nachzugehen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 I, 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Gegenstandswert für das Berufungsverfahren: 17.300,00 €.