

Landgericht Hamburg

Az.: 313 O 210/14

Verkündet am 25.02.2022

██████ JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

In der Sache

- 1) - Kläger -
- 2) - Kläger -
- 3) - Klägerin -
- 4) - Klägerin -
- 5) - Klägerin -
- 6a) - Klägerin -
- 6b) - Klägerin -
- 7) - Klägerin -
- 8) - Klägerin -
- 9) - Kläger -
- 10) - Klägerin -
- 11) - Kläger -
- 12) - Klägerin -

Prozessbevollmächtigter zu 1 - 12:Rechtsanwalt **Rolf-Peter Dröge**, Gestüt Hohenufer, 25485 Langeln, Gz.: 44/14

gegen

[REDACTED] 22765 Hamburg

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED] 22765 Hamburg, Gz. [REDACTED]

Nebenintervenient:

Dipl.-Ing. [REDACTED] 22459 Hamburg

Prozessbevollmächtigte:Rechtsanwälte [REDACTED] Rechtsanwälte [REDACTED] 20459 Hamburg, Gz.: [REDACTED]
[REDACTED]

erkennt das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 13 - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. [REDACTED] als Einzelrichter am 25.02.2022 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 07.12.2021 für Recht:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] 20257 Hamburg, 199.700,00 € nebst Zinsen hierauf in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.01.2013 auf das Konto der Eigentümergeinschaft bei der [REDACTED] Bank – IBAN: [REDACTED] – BIC: [REDACTED] zu bezahlen.
2. Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger einen weiteren Betrag in Höhe von 7.910,43 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 18.06.2020 zu bezahlen.
3. Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten i.H.v. 2.833,15 € nebst Zinsen hierauf in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 02.09.2014 zu bezahlen.
4. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
5. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 1), 4), 5) und 8) jeweils 3 %, die Kläger zu 2), 3), 9), 10), 11) und 12) jeweils 1,5 %, die Klägerinnen zu 6a), 6b) und 7) jeweils 1 % und der Beklagte 76 %. Hiervon ausgenommen sind die Kosten des Nebenintervenienten, von diesen tragen der Kläger zu 1), 4), 5) und 8) jeweils 3 %, die Kläger zu 2), 3), 9), 10), 11) und 12) jeweils 1,5 %, die Klägerinnen zu 6a), 6b) und 7) jeweils 1 % und der Nebenintervenient 76 %.
6. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 269.860,43 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Kläger machen Kostenvorschuss für die Beseitigung von Mängeln an einer WEG-Anlage geltend.

Das Grundstück [REDACTED] in 20257 Hamburg ist mit zwei Häusern bebaut ist, namentlich dem sog. „Vorderhaus“ (Nr. [REDACTED] und dem „Hinterhaus“ ([REDACTED]), wobei das Vorderhaus über zwei Eingänge (Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] verfügt. Im Jahr 1993 wurde das Grundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt (UR-Nr. 2020/1993 V des Hamburgischen Notars Dr. [REDACTED] vom 18.05.1993). Der Beklagte erwarb im Jahr 1999 sämtliche Miteigentumsanteile von der [REDACTED] KG.

Der Beklagte begann 2009 mit Umbau und Sanierung des Vorderhauses. Zu den Baumaßnahmen gehörten u.a. die Zusammenlegung von Wohnungen, der Anbau zusätzlicher Balkone, der Ausbau und die Aufstockung des Dachgeschosses und die Neuordnung der Abstellräume im Keller. Der Beklagte beauftragte mit den Baumaßnahmen als Generalunternehmerin die Fa. [REDACTED] GmbH, die wiederum als Architekten den Zeugen [REDACTED] beauftragte. Ab Frühjahr 2010 schaltete der Beklagte – nachdem die Generalunternehmerin ihre Tätigkeit beendet hatte – den Nebenintervenienten [REDACTED] als bauleitenden Architekten ein.

Der Beklagte änderte die Teilungserklärung mit notarieller Urkunde vom 20.10.2009 (UR-Nr. 2178/2009 V des Hamburgischen Notars Dr. [REDACTED] vgl. Anlage K 3), wobei diese Änderung am 26.03.2010 ins Grundbuch eingetragen wurde. Für die Baubeschreibung, in der Einzelheiten der Umbau- und Renovierungsarbeiten festgehalten sind, errichtete der Beklagte am 20.10.2009 eine weitere notarielle Urkunde (UR-Nr. 2179/2009 V des Hamburgischen Notars [REDACTED] vgl. Anlage K 4). Für den Vertrieb der Wohnungen bediente sich der Beklagte der Maklerfirma [REDACTED] die im Januar 2010 ein Verkaufsexposé erstellte (Anlage K 5).

Der Beklagte veräußerte die 8 Wohnungen des Vorderhauses in 8 notariellen Kaufverträgen mit Herstellungsverpflichtung (Anlage K 14) zwischen dem 13.11.2009 und 04.06.2010 an die Kläger. Im Einzelnen sind dies folgende Kaufverträge (nachfolgend auch: „KV“):

[REDACTED]	Whg 1	KV am 13.11.2009	UR-Nr. [REDACTED] 2009
[REDACTED]	Whg 2	KV am 07.12.2009	UR-Nr. [REDACTED] 2009
[REDACTED]	Whg 3	KV am 07.12.2009	UR-Nr. [REDACTED] 2009
[REDACTED]	Whg 4	KV am 27.11.2009	UR-Nr. [REDACTED] 2009
[REDACTED]	Whg.5	KV am 04.06.2010	
[REDACTED]	Whg 6	KV am 08.12.2009	UR-Nr. [REDACTED] 2009

██████████	Whg.7	KV am 15.04.2010	UR-Nr. ██████ 2010
██████████	Whg.8	KV am 04.06.2010	UR-Nr. ██████ 2010

Die Flächen im Hinterhaus behielt der Beklagte für sich.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge waren die Renovierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum im Vorderhaus, namentlich an Treppenhäusern, Balkonen auf der Gebäuderückseite, Fassade auf der Gebäuderückseite und Wärmedämmverbundsystem (nachfolgend: „WDVS“) an den Giebelseiten noch nicht fertiggestellt.

Die Kläger wurden wie folgt als Miteigentümer ins Grundbuch von Eimsbüttel, Amtsgericht Hamburg, Band ██████ (Wohnungsgrundbuch), eingetragen:

██████████	Bl. ██████	93/1000-Miteigent.	Whg 1	am 14.05.2010
██████████	Bl. ██████	96/1000-Miteigent.	Whg 2	am 31.05.2010
██████████	Bl. ██████	55/1000-Miteigent.	Whg 3	am 17.05.2010
██████████	Bl. ██████	55/1000-Miteigent.	Whg 4	am 07.06.2010
██████████	Bl. ██████	53/1000-Miteigent,	Whg.5	am 06.08.2010
██████████	Bl. ██████	55/1000-Miteigent.	Whg 6	am 20.05.2010
██████████	Bl. ██████	104/1000-Miteigent.	Whg.7	am 03.09.2010
██████████	Bl. ██████	104/1000-Miteigent.	Whg.8	am 09.08.2010

Die Wohnung Nr.1 (██████████) ist im Keller- und Erdgeschoss des Hauses Nr. ██████ belegen.

Die Wohnung Nr.2 (██████████) ist im Keller- und Erdgeschoss des Hauses Nr. ██████ belegen.

Die Wohnung Nr.3 (██████████) ist im 1. Obergeschoss des Hauses Nr. ██████ belegen.

Die Wohnung Nr.4 (██████████) ist im 1. Obergeschoss des Hauses Nr. ██████ belegen.

Die Wohnung Nr.5 (██████████) ist im 2. Obergeschoss des Hauses Nr. ██████ belegen.

Die Wohnung Nr.6 (██████████) ist im 2. Obergeschoss des Hauses Nr. ██████ belegen.

Die Wohnung Nr.7 (██████████) ist im 3. Ober- u. Dachgeschoss des Hauses Nr. ██████ belegen.

Die Wohnung Nr.8 (██████████) ist im 3. Ober- u. Dachgeschoss des Hauses Nr. ██████ belegen.

Die einzelnen Wohnungen wurden an folgenden Tagen an die Kläger übergeben:

Wohnung Nr.1 (██████████) am 10.03.2010

Wohnung Nr. 2 (██████████) am 09.03.2010

Wohnung Nr.3 (██████████) am 13.03.2010

Wohnung Nr.4 (██████████) am 06.03.2010

Wohnung Nr.5 () am 01.08.2010

Wohnung Nr.6 () am 06.03.2010

Wohnung Nr.7 () am 01.08.2010

Wohnung Nr.8 () am 01.08.2010

Die Abnahmen des jeweiligen Sondereigentums erfolgten in engem zeitlichen Zusammenhang hierzu.

Das Gemeinschaftseigentum wurde im Sommer 2011 an die damalige Verwalterin, die Fa. () GmbH, übergeben. Diese Firma hatte die Verwaltung bis Ende 2013 inne. Am 30.08.2011 wurde ein Termin zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums durchgeführt, an dem u.a. der Beklagte und die Kläger () und () teilnahmen. Hierzu erstellte der Privatsachverständige () ein Protokoll (Anlage K 20). Die Treppenhäuser wurden im Frühjahr 2012 fertiggestellt. Am 15.03.2012 wurde hierzu eine Besichtigung durchgeführt. Eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch alle Erwerber ist nicht erfolgt.

Der hiesige Bevollmächtigte der Kläger forderte den Beklagten mit Schreiben vom 31.05. und 09.08.2012 sowie 09.08.2012 und 04.01.2013 (Anlagenkonvolut K 9) zur Mängelbeseitigung auf.

Einige der Kläger reichten gesonderte Klagen wegen Ansprüchen auf Mängelbeseitigung bzw. entsprechenden Kostenvorschuss wegen Mängeln am Sondereigentum gegen den Beklagten ein. Die Verfahren sind wie folgt anhängig bzw. anhängig gewesen

()	317 O 28/12 = 335 O 24/15 (=4 U 46/21)
()	329 O 77/12 (= 8 U 42/18)
()	321 O 12/12 (= 4 U 78/18)

Im Objekt befindet sich eine Gasuhr mit der im Klagantrag zu 2) genannten Zählernummer.

Am 24.10.2014 erstattete der Bezirksschornsteinfeger () einen Prüfbericht über die Heizungsanlage des Objekts (Anlage K 10). Er setzte der WEG () mit Schreiben vom 28.10.2014 (Anlage K 11) eine Mängelbeseitigungsfrist bis zum 13.11.2014. Der hiesige Bevollmächtigte der Kläger setzte dem Beklagten mit Schreiben vom 10.12.2014 (Anlage K 12) eine Mängelbeseitigungsfrist hinsichtlich von Mängeln an der Heizung bis zum 17.12.2014. Am 30.01.2015 führte der Bezirksschornsteinfeger mit dem Beklagten und dem Kläger () sowie dem aktuellen Verwalter der WEG () Herrn () einen Ortstermin wegen der gerügten Mängel an der Heizungsanlage durch und erstellte für diesen Termin ein Protokoll (Anlage K 18= Anlage K 27).

Der frühere Kläger zu 6) verstarb im Jahr 2019. Seine Erben sind die Klägerin zu 7) sowie die Klägerinnen 6a und 6b, () geb. () und () (vgl. den gemeinsamen Erbschein des Amtsgerichts () Bl. 1527 ff. d.A.). Die Erbengemeinschaft () veräußerte die Wohnung Nr.1 an die Eheleute () (vgl. Anlagen K 67 und K 69).

Der Kläger zu 1) veräußerte die Wohnung Nr.8 an () () am 11.6.2019 (vgl. Anlage K 65 und K 66). Diese veräußerten die Wohnung weiter an die

Eheleute [REDACTED] (vgl. Anlage K 68).

Die Kläger machen geltend, der Kläger zu 1) führe den Rechtsstreit entsprechend den Regelungen in den Verträgen zur Veräußerung der Wohnung Nr.8 auf seine eigenen Kosten im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft fort. Hinsichtlich der ursprünglichen Kläger zu 6) und 7) hat der Klägervertreter im Schriftsatz vom 11.08.2020 (Bl. 1856 f. d.A.) vorgetragen, dass er auch die Erwerber [REDACTED] vertrete und eine Berichtigung des Aktivrubrums entsprechend der neuen Eigentümerverhältnisse beantrage.

Die Kläger machen geltend, der Beklagte habe sich in den Erwerbsverträgen zu einer Kernsanierung des Vorderhauses bzw. zu einer Totalsanierung, einer „Sanierung bis auf den Grund“ verpflichtet. Sie behaupten, im Rahmen der Verkaufsverhandlungen sei ihnen von dem durch den Beklagten beauftragten Makler wie auch von dem Beklagten selber versprochen worden, dass es sich um ein hochwertig und aufwendig saniertes Objekt handle. Diese Aussagen sowie die Angaben im Verkaufsexposé hätten zu der Kaufentscheidung der Kläger geführt. Tatsächlich sei eine solche umfassende Sanierung auch durch den Beklagten und nicht durch den vorherigen Eigentümer ausgeführt worden. Wegen der Einzelheiten des klägerischen Vorbringens zum Umfang der Sanierungsmaßnahmen wird auf die Seite 1 ff. und 6 des Schriftsatzes vom 11.02.2015 (Bl. 93 ff. und 98 d.A.) sowie die Seiten 1 ff. des Schriftsatzes vom 11.04.2016 (Bl. 284 ff. d.A.) und den Schriftsatz vom 27.03.2017 (Bl. 500 ff. d.A.) Bezug genommen. Die Kläger verweisen insbesondere darauf, dass sämtliche Decken geöffnet worden seien, sämtliche Versorgungsleitungen entfernt und neu gelegt, das Dachgeschoss von einem Kriechboden zu bewohnbarem Wohnraum ausgebaut worden sei und auch der Keller als Wohnung ausgebaut worden sei.

Die Kläger behaupten, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sei am 29.08.2011 lediglich von den anwesenden Klägern [REDACTED] erklärt, indessen mit Ausnahme der Treppenhäuser. Die anderen Eigentümer seien bei der Abnahme auch nicht etwa durch Dritte vertreten worden.

Die Kläger machen geltend, das gesamte Objekt weise zahlreiche, umfangreiche und erhebliche Mängel am Gemeinschaftseigentum auf. Sie behaupten hierzu im Einzelnen:

(Mangel 1) Das Dach sei undicht. Es regne in das Wohnzimmer der Wohnung [REDACTED] im 4. Obergeschoss hinein. Die Kosten der Mängelbeseitigung betragen 1.000,00 €.

(Mangel 2) Der Aufbau der Böden bzw. Decken sei in allen Wohnungen nicht fachgerecht ausgeführt. Die Fußböden in allen Wohnungen seien nicht nach den derzeit geltenden DIN-Vorschriften ordnungsgemäß wärmeisoliert. Trittschalldämmung und Luftschalldämmung seien nicht vorhanden. Der alte Fußbodenaufbau mit Stroh- und Lehmeinschlag sei vom Beklagten entfernt worden, ohne dass ein Ersatz zur Stabilisierung, zum Wärmeschutz oder zur Schalldämmung wieder eingebaut worden wäre. In den Wohnungen [REDACTED] (Küche), [REDACTED] (Küche), [REDACTED] und [REDACTED] sei vorhandener Fußboden herausgerissen und durch neuen Fußboden ersetzt worden. Zwischen dem 3. und 4. OG seien aufgrund der Sanierung durch den Beklagten keinerlei Fußboden oder Fußbodenaufbau mehr vorhanden gewesen. Auch die Fußböden zwischen dem 3. OG und dem 2. OG seien geöffnet worden. Für diese baulichen Maßnahmen des Beklagten seien die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt des Umbaus 2009/2010 anwendbar. Sie hätten vom Beklagten bei seiner Neuerstellung der Fußböden beachtet werden müssen. Die Kosten der Mängelbeseitigung betragen 30 € pro m², mithin bei einer Geschossdeckenfläche von 750 m² 22.500,00 €.

(Mangel 3) Alle Fenster der jeweiligen Eigentumswohnungen seien mangelhaft.

Der Einbau der Fenster sei mangelhaft erfolgt. Er entspreche nicht den einschlägigen Wärmedämm- und Schallschutzvorschriften, sie seien undicht und nicht richtig eingeschäumt. Die Rahmen seien durchgehend trocken auf die Fassade aufgestellt worden, anschließend sei Putz ohne Abdichtung aufgebracht worden, so dass man in den zur [REDACTED] gelegenen Wohnungen jedes auf der Straße gesprochene Wort höre. Wärmebildaufnahmen des Privatsachverständigen [REDACTED] belegten den unzulässigen Austritt von Wärme im Bereich der neu eingebauten Fenster und die fehlerhafte Dämmung. Die Kläger beziehen sich insoweit auf den als Anlage K 6 (und K 16) vorgelegten Untersuchungsbericht des Privatsachverständigen [REDACTED] vom 10.02.2012.

Auch seien die Fensterflügel nicht fachgerecht montiert worden. Die Fenster seien für die jeweiligen Halterungen zu schwer. Die Längsstreben seien mit offensichtlich ungeeignetem Baumarktmaterial verschraubt, was die Instabilität der Fenster zur Folge habe. Ungeeignet seien auch die zum Einbau der Fenster verwendeten Winkel. Wegen des diesbezüglichen Klägervorbringens wird auf Seite 7 des Schriftsatzes vom 25.03.2015 (Bl. 134 d.A.) Bezug genommen.

Schließlich seien die Austrittsstufen der Balkontüren zu den Balkonen und Loggien nicht fachgerecht. Sie bestünden nur aus einfachen, nicht trittfesten Sohlbänken, was unzulässig sei. Auch sei die Schwellenhöhe des Eintritts, insbesondere auf den vorderen Balkonen, nicht ausreichend, um einen Feuchtigkeitsschutz zu gewährleisten.

Wegen des klägerischen Vortrags zu den von diesem Rechtsstreit betroffenen Fenstern und Fenstertüren wird auf die Seiten 7 und 8 der Klagschrift sowie Seite 8 f. des Schriftsatzes vom 11.02.2015 (Bl. 100 f. d.A.) und Seite 7 f. des Schriftsatzes vom 25.03.2015 (Bl. 134 f. d.A.) Bezug genommen. Die Kläger machen geltend, bei ihrer Aufstellung der betroffenen Fenster hätten sie die im Verfahren [REDACTED] gegen [REDACTED] zum Gegenstand gemachten Fenster, namentlich die Balkontür und das Fenster in dem von der Straße aus gesehen rechten Zimmer und das von der Straße aus gesehen rechte Fenster im linken Zimmer, sowie die vom Kläger [REDACTED] selbst ersetzten Fenster (drei Fenster zur Straße) und die ebenfalls selbst ersetzte Balkontür außer Betracht gelassen (vgl. Schriftsatz vom 18.10.2016, Bl. 395 f. d.A.).

Die Kosten der Mängelbeseitigung an den Fenstern, so die Kläger, betragen 67.000,00 €. Es sei insoweit eine komplette Erneuerung der Fenster erforderlich, weil kein Fensterbauer bereit sei, die bereits 10 Jahre verbauten Fenster nach der Sanierung wieder einzubauen. Ohne einen Ausbau der Fenster, die Ausführung der Abdichtungsarbeiten an die Folien, das Ausschäumen und Verklotzen sei eine Mängelbeseitigung nicht möglich. Dies zeige insbesondere die bereits durchgeführte Sanierung derjenigen Fenster in der Wohnung [REDACTED] die Gegenstand der rechtskräftig abgeschlossenen Einzelklage der Klägerin Boesche gewesen seien (vgl. Schriftsatz vom 22.09.2021, Seite 1 ff., Bl. 2237 ff. d.A.).

(Mangel 4) Das WDVS an den Giebelseiten und an der rückwärtigen Fassade sei mangelhaft. Aufgrund der nicht fachgerechten Anbringung der Balkonkonstruktion und der Anbringung der Sohlbänke ohne ausreichende Überstände an der rückwärtigen Fassade sei Wasser zwischen das Mauerwerk und das WDVS eingedrungen und habe das gesamte WDVS unbrauchbar gemacht, so dass es ersetzt werden müsse. Das WDVS entspreche nicht den Brandschutzvorschriften, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz zwischen den Etagen (vgl. Schriftsatz vom 30.10.2017, Seite 2, Bl. 846 d.A.). Das WDVS zum Hinterhof und zu den Giebelseiten genü-

ge ferner nicht den Anforderungen der ENEC 2010 Effizienzhaus 100. Die Kläger beziehen sich auch insoweit auf den als Anlage K 6 vorgelegten Untersuchungsbericht des Privatsachverständigen [REDACTED] vom 10.02.2012.

Die Kosten der Beseitigung dieses Mangels, so die Kläger, betragen 69.000,00 €, womit gleichzeitig die Mängel (6) und (14) beseitigt würden.

(Mangel 5) Die gesamte Balkonkonstruktion an der rückwärtigen Fassade führe das Oberflächenwasser nicht ordnungsgemäß ab, weil die Holzbeplankung Lücken aufweise. Die Balkone seien zur Fassade nicht richtig abgedichtet. Die Kläger beziehen sich auch wegen der Mängel an den rückwärtigen Balkonen auf den als Anlage K 6 vorgelegten Untersuchungsbericht des Privatsachverständigen [REDACTED] vom 10.02.2012. Die Kosten der Beseitigung dieses Mangels, so die Kläger, betragen 25.000,00 €, womit zugleich auch der Mangel (15) beseitigt werde.

(Mangel 6) Für die Herstellung des Schachts zur Führung der Leitungen der Solaranlage (an der Giebelseite des Hauses 32) seien nicht zulässige OSB-Platten verwendet worden. Die Kosten für die Beseitigung dieses Mangels seien in den Kosten zur Beseitigung des Mangels 4 (WDVS) enthalten.

(Mangel 7) Das gesamte Gebäude sei nicht den Vorschriften entsprechend abgedichtet, und zwar insbesondere an den Außenwänden zur [REDACTED]. Ins Tiefparterre (Kellergeschoss) dringe daher sowohl in der Wohnung [REDACTED] als auch in der Wohnung [REDACTED] Feuchtigkeit ein.

Der Beklagte habe im Jahr 2009/2010 die vertikale Abdichtung erneuert, um die Souterrainwohnungen vor Feuchtigkeit zu schützen, was indes misslungen sei. Der Beklagte habe am Vorderhaus umfangreiche Abdichtungsarbeiten durchgeführt, die allerdings so mangelhaft seien, dass Feuchtigkeit insbesondere in das Souterrain eindringe. Da das Tiefparterre vertraglich jeweils zu Wohnzwecken diene, sei diese mangelhafte Abdichtung nicht zulässig. Die Souterrainwohnungen [REDACTED] und [REDACTED] seien beiden Erwerbern auch als Wohnraum verkauft worden.

Das ganze Objekt verfüge außerdem nicht über eine Horizontalsperre; die Außen- und Innenwände des gesamten Gebäudes seien nicht durch eine waagerechte Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt. Eine Horizontalabdichtung hätte aber erfolgen müssen, da die Souterrainflächen der Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED] zu Wohnzwecken dienen,

Die Kläger beziehen sich wegen der Abdichtungsmängel außerdem auf eine gutachterliche Stellungnahme des Privatsachverständigen Dr.-Ing. [REDACTED] vom 18.06.2010 (Anlage K 8) und das gerichtliche Sachverständigengutachten des Sachverständigen [REDACTED] im Rechtsstreit der Eheleute [REDACTED] gegen den Beklagten.

Die Kosten der Beseitigung der Mängel an der Abdichtung, so die Kläger, betragen 35.250,00 €. Hiervon entfielen 24.000,00 € auf die Einbringung einer Horizontalsperre und 11.250,00 € auf die vertikale Abdichtung des gesamten Gebäudes

(Mangel 8) Die Heizungsanlage sei zu gering dimensioniert, was sich insbesondere dadurch bemerkbar mache, dass der Wasserdruck des Warmwassers im Dachgeschoss nicht ausreichend hoch sei. Wenn in den unteren Etagen Warmwasser genutzt werde, komme im Dachgeschoss nur noch kaltes Wasser an. Die Kosten der Beseitigung dieser Mängel an der Heizung, so die Kläger, betragen 7.500,00 €.

(Mangel 9) Die jeweiligen Treppenhäuser seien ebenfalls nicht ordnungsgemäß saniert.

Die Putzarbeiten entsprächen nicht dem Qualitätsstandard Q 3.

Die Treppenstufen in beiden Treppenhäusern seien nicht ordnungsgemäß. Sie seien nach wie vor ausgetreten und gäben an den Trittkanten nicht den nötigen Halt, so dass akute Sturzgefahr bestehe. Es sei sowohl der Belag der Treppenstufen als auch die Kante der Treppenstufen zu erneuern.

Die gesamten Malerarbeiten in beiden Treppenhäusern, d.h. an den Treppenstufen, am Treppenaufgang, am Treppengeländer sowie an den Wänden, seien unsauber, soweit die Bearbeitung von Holzteilen in Rede stünden. Es sei einfach der vorhandene Farbanstrich übergestrichen worden, so dass man den alten Anstrich sehe und sich „Nasen“ bildeten.

Der Brandschutz im Treppenhaus, insbesondere der horizontale Abschluss beider Treppenhäuser, sei nicht ausreichend. Wegen des weiteren diesbezüglichen Vorbringens der Kläger wird auf die Seiten 1 und 2 des Schriftsatzes vom 17.10.2019 (Bl. 1396 f. d.A.) Bezug genommen. Das Fehlen eines Brandschutzkonzepts gehe zu Lasten des Beklagten (vgl. Schriftsatz vom 17.08.2020, Seite 2 ff., Bl. 1862 ff. d.A.).

Die Kosten für die Beseitigung der Mangel betragen 10.000,00 € je Treppenhaus, insgesamt mit hin 20.000,00 €, womit zugleich der Mangel (10), (11) und (18) erledigt seien.

(Mangel 10) Die zu den jeweiligen gehörenden Wohnungseingangstüren seien falsch eingebaut. Sie seien nicht dicht und entsprächen auch nicht den einschlägigen Vorschriften des Brandschutzes. Die Spaltöffnungen in den Wohnungseingangstüren machten den Brand- und Schallschutz obsolet (vgl. Schriftsatz vom 30.10.2017, Seite 4, Bl. 8484 d.A.). Die Kosten für die Beseitigung dieses Mangels seien in den Kosten für die Beseitigung des Mangels 9 enthalten.

(Mangel 11) Die Trennwände zwischen dem Treppenhaus und den Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED] entsprächen ebenfalls nicht den einschlägigen Vorschriften des Brandschutzes. Die Kosten der Beseitigung dieses Mangels seien ebenfalls in den Kosten für die Beseitigung des Mangels 9 enthalten.

(Mangel 12) Die Tür zum Heizungskeller lasse sich nicht vollständig öffnen. Die Kosten für die Beseitigung der Mangel betragen 500,00 €.

(Mangel 13) Die Fallrohre wiesen eine unzulässige Umlenkung um 90 Grad auf. Die Kosten für die Beseitigung der Mangel betragen 200,00 €.

(Mangel 14) Im Treppenhaus [REDACTED] seien giebelseitig rechts vom Fensterbereich zwischen dem 1. und dem 2. OG Feuchteschäden vorhanden. Die Kosten der Beseitigung dieses Mangels seien ebenfalls in den Kosten für die Beseitigung des Mangels 4 enthalten.

(Mangel 15) Die Geländer der gesamten Balkonkonstruktion wiesen Flugrosterscheinungen auf, ebenso das Schutzgitter vor den Treppenhausfenstern im Dachgeschoss bei den Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED]. Die Kosten der Beseitigung dieses Mangels seien ebenfalls in den Kosten für die Beseitigung des Mangels 5 enthalten.

(Mangel 16) Die Balkone an der Vorderfassade seien zu den Wohnungen hin nicht ordnungsgemäß abgedichtet. Feucht sei es in den Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED] im Bereich der jeweiligen Er-

ker. Ungenügend seien ferner die Abdichtungsarbeiten an den Erkern der Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED] auf denen oben für die Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED] Balkonflächen zur [REDACTED] Straße hin geschaffen worden. Diese Bereiche seien nach unten hin nicht ordnungsgemäß abgedichtet, so dass die Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED] ebenfalls Schäden durch eindringendes Wasser nähmen.

In der Wohnung [REDACTED] gebe es außerdem aufgrund der mangelhaften Abdichtung des Erkers Durchfeuchtungen im Deckenbereich des straßenseitigen Wohnzimmers, und zwar in der Fläche unterhalb der Dachterrasse der darüber liegenden Wohnung. Zwar sei angeblich dieser Mangel im September 2010 durch Erneuerung der Abdichtung behoben worden, tatsächlich aber dringe nach wie vor Feuchtigkeit im Bereich des Wohnzimmers ein, so dass sich Schimmel gebildet habe. Wegen des klägerischen Vorbringens zu den Feuchtigkeitsproblemen in der Wohnung [REDACTED] wird auf die Seite 4 des Schriftsatzes vom 11.02.2015 (Bl. 96 d.A.) Bezug genommen.

Die Kosten für die Beseitigung der Mangel beziffern die Kläger auf 2.000,00 €, d.h. 1.000,00 € pro Balkonabdichtung,

(Mangel 17) Auch die Sockelabdichtung zum Erdreich (Vertikalsperre) sei nicht sachgerecht bzw. teilweise nicht vorhanden. Die Kosten der Beseitigung dieses Mangels seien ebenfalls in den Kosten für die Beseitigung des Mangels 7 enthalten.

(Mangel 18) Die Hauseingangstür entspreche nicht den Anforderungen an Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz. Die Kosten der Beseitigung dieses Mangels seien ebenfalls in den Kosten für die Beseitigung des Mangels 9 enthalten.

(Mangel 19) Im Bereich des Hauses [REDACTED] werde das Oberflächenwasser nicht ordnungsgemäß abgeführt, so dass die Kellerräume [REDACTED] und [REDACTED] bei starkem Regen überschwemmt würden. Die Kosten für die Beseitigung der Mangel betragen 500,00 €. Die Kläger haben zunächst vorgetragen, der betroffene Bereich gehöre nicht ausschließlich zum Hinterhaus (vgl. Seite 3 des Schriftsatzes vom 17.10.2019, Bl. 1398 d.A.). Mit Schriftsatz vom 17.08.2020 (Seite 5, Bl. 1865 d.A.) haben die Kläger vorgetragen, dass der rückwärtige Hinterhof zwar nicht Kaufgegenstand gewesen sei, dass der Beklagte als Eigentümer des betroffenen Fläche indessen dafür Sorge tragen müssen, dass die Rückseite des Vorderhauses keinen Schaden durch Wasser nehme.

(Mangel 20) Der in die jeweiligen Bäder eingebrachte Fußboden sei, soweit er zum Gemeinschaftseigentum gehöre, auf die vorhandene Holzbalkendecke (Altbaubestand) nicht fachgerecht aufgebracht worden. Die Fußböden in den Bädern aller Wohnungen seien nicht ordnungsgemäß abgedichtet worden. Zudem senke sich der Fußboden im 4.OG [REDACTED] und [REDACTED] besonders an den Giebelseiten ab, insbesondere an den Kanten.

In der Klagschrift haben die Kläger zunächst vorgetragen, die Mängelbeseitigungskosten beliefen sich auf 1.000,00 € je Wohnung zzgl. jeweils 1.000,00 € wegen der beiden Bodenabsenkungen. Insgesamt würden mithin Kosten von 10.000,00 € entstehen. Im Schriftsatz vom 17.10.2019 (Seite 5 oben, Bl. 1400 d.A.) haben die Kläger dann vorgetragen, die Mängelbeseitigungskosten betrügen 10.000,00 € pro Bad, ohne dass indessen in dem genannten Schriftsatz hieraus weitere prozessuale Konsequenzen gezogen worden sind.

Die o.g. Gasuhr werde bei der Firma [REDACTED] GmbH noch auf den Namen des Beklagten geführt, woraus sich der Klagantrag zu 2) rechtfertige.

Hinsichtlich des Klagantrages zu 3) tragen die Kläger vor, der Bezirksschornsteinfeger [REDACTED] habe ausweislich seines Prüfberichts vom 24.10.2014 (Anlage K 10) weitere Mängel an der Heizungsanlage des Objekts festgestellt. Der Bezirksschornsteinfeger habe insbesondere mitgeteilt, dass nicht zu ermitteln sei, ob ein F90- Schacht durchgängig durch die Etagen errichtet worden sei. Die Abgasführung der Heizungsanlage sei nicht sach- und fachgerecht erfolgt. Die Kosten für die Mängelbeseitigung betrügen ausweislich des Angebots der Fa. [REDACTED] (Anlage K 61) über 7.119,71 €. Die Kläger hätten an die Fa. [REDACTED] für die Untersuchung des Zustands der Abgasführung 790,72 € entrichten müssen..

Die Kläger haben ursprünglich einen Vorschuss i.H.v. 247.950,00 € begehrt. Sie haben in der Folge den Zahlungsantrag zu 1) mehrfach erhöht. Mit einem nach Schluss der mündlichen Verhandlung am 10.01.2022 eingereichten Schriftsatz haben die Kläger geänderten Vortrag zur Zusammensetzung des geltend gemachten Vorschussbetrages (Klagantrag zu 1) gehalten.

Die Kläger haben hinsichtlich der Heizungsabluft zunächst mit den Klaganträgen zu 3) und 4) beantragt, den Beklagten zu verurteilen, zu Händen der Wohnungseigentumsverwalterin [REDACTED] Immobilien, Inhaber [REDACTED] 20259 Hamburg, einen Nachweis über die Führung des F90-Schachtes von der Heizung des Objekts [REDACTED] aus bis zum Dachgeschoss zu führen und auszuhändigen und, soweit der F90-Schacht nach Vorlage der Unterlagen mangelhaft sein sollte, den Beklagten zu verurteilen, einen ordnungsgemäßen F90-Schacht herzustellen. Mit Schriftsatz vom 14.05.2020 (Bl. 1634 d.A.) haben die Kläger dann zunächst zusätzlich beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger einen weiteren Betrag in Höhe von 790,72 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen, sowie hilfsweise den Beklagten zu verurteilen, einen weiteren Kostenvorschuss in Höhe von 7.119,71 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen. Mit Schriftsatz vom 19.05.2020 (Bl. 1643 d.A.) haben die Kläger dann erklärt, der im Schriftsatz vom 14.05.2020 gestellte Antrag ersetze die ursprünglichen Klaganträge zu 3) und 4).

Die Kläger beantragen mithin zuletzt:

1. den Beklagten zu verurteilen, an die Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] [REDACTED] 20257 Hamburg, 261.950,00 € nebst Zinsen hierauf in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz als Kostenvorschuss seit dem 04.01.2013 auf das Konto der Eigentümergeinschaft bei der [REDACTED] – IBAN: [REDACTED] - BIC: [REDACTED] zu bezahlen;
2. den Beklagten zu verurteilen, an der Umschreibung des Gaszählers der [REDACTED] GmbH Zählernummer [REDACTED] auf die Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] (Vorderhaus) mitzuwirken.
3. den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger einen weiteren Betrag in Höhe von 790,72 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen, sowie den Beklagten zu verurteilen, einen weiteren Kostenvorschuss in Höhe von 7.119,71 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.
4. den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger vorgerichtliche Anwaltsvergütung als Verzugsfolgen in Höhe von 9.342,57 € nebst Zinsen hierauf in Höhe

von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte bestreitet die Aktivlegitimation der Kläger [REDACTED] und [REDACTED]

Der Beklagte macht geltend, die von den Klägern behaupteten Mängel bestünden nicht und die in Ansatz gebrachten Mängelbeseitigungskosten seien nicht angemessen. Im Einzelnen trägt der Beklagte vor:

(Zu Mangel 1): Das Dach sei nicht undicht. Soweit an der Decke am Unterzug in der Küche des Klägers [REDACTED] eine geringfügige Verfärbung sichtbar sei, handele es sich um einen alten, durch Kondensatbildung entstandenen Fleck.

(Zu Mangel 2): Die jeweiligen Fußböden in den Wohnungen seien entsprechend der Baualterklasse wärmeisoliert und trittschallgedämmt, der Boden-/Deckenaufbau sei fachgerecht und altersklassengerecht ausgeführt. Maßnahmen nach derzeit geltenden DIN-Vorschriften seien nicht geschuldet. Es handele sich bei den Decken um Altbausubstanz, weshalb auch ein Gewährleistungsausschluss wirksam vereinbart worden sei. Insbesondere seien vom Beklagten auch nicht etwa sämtliche Decken geöffnet und Stroh- und Lehmeinschübe entfernt worden. Vielmehr seien lediglich an den Stellen die Decken geöffnet worden, wo dies unumgänglich gewesen sei, z.B. bei allen Bädern. Dort seien die vorhandenen Fußbodenbeläge entfernt worden, sodann sei eine Fußbodenerwärmung sowie ein neuer Fliesenbelag eingebaut worden. In den Souterrainräumen (Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED] sei ein Estrichaufbau mit Wärmedämmung für die Fußbodenheizung eingebaut worden, darüber sei ein Fertigparkett gelegt worden, ohne dass etwas geöffnet oder entfernt worden wäre. In den Dachgeschosswohnungen [REDACTED] und [REDACTED] seien auf der oberen Ebene neue Fußbodenbeläge auf die vorhandene Dielung verlegt worden, nachdem zuvor eine Unterkonstruktion aus Spanplatten mit Wärmedämmung und Schallschutz verlegt worden sei. Auch hier habe es keine Schüttung oder Dämmung gegeben, die hätte entfernt werden können. In allen anderen Räumen aller anderen Wohnungen seien lediglich die vorhandenen Dielen geschliffen, an Fehlstellen ergänzt und versiegelt worden, ohne dass die Fußböden geöffnet worden seien. In der Wohnung [REDACTED] sei auf Wunsch der Klägerin [REDACTED] in der Küche ein neuer Fußbodenbelag verlegt worden, aber auch hier, ohne dass eine Schüttung oder Dämmung herausgenommen worden wären.

(Zu Mangel 3): Die Fenster seien nicht mangelhaft oder mangelhaft eingebaut. Keines der Markenfenster (SCHÜCO) müsse ausgetauscht werden. Es habe lediglich der Kläger [REDACTED] bemängelt, dass die 3-fach-verglaste Fenster in seiner Wohnung schwergängig seien und die Halterungen bzw. Scharniere verbogen gewesen seien. Daraufhin sei am 18.09.2012 ein Vertreter der Fa. SCHÜCO vor Ort gewesen und habe Sanierungsempfehlungen gegeben, die zu Kosten von allenfalls 150,00 € geführt hätten. Es sei auch nur die straßenseitigen Fenster in der Wohnung [REDACTED] betroffen gewesen, nicht aber die Fenster zum Hof und auch keine Fenster in anderen Wohnungen. Der Kläger [REDACTED] habe entgegen der Empfehlung der Fa. SCHÜCO, die eine Nachbesserung angeraten habe, die Fenster und die Balkontür zur Straße insgesamt austauschen lassen, wofür die Kosten nach dem Vorstehenden nicht ersatzfähig seien.

(Zu Mangel 4): Das WDVS zum Hof und an den Giebelfassaden sei fachgerecht aufgebracht worden und weder mangel- noch schadhaft. Alle Sohlbänke und die Balkonkonstruktion seien fachgerecht und mangelfrei an der Fassade angebracht worden. Es dringe nirgendwo Wasser ein. Die Sohlbänke seien im November und Dezember 2011 durch die Fa. [REDACTED] fachgerecht neuinstalliert worden.

(Zu Mangel 5): Die gesamte Balkonkonstruktion sei ordnungsgemäß erstellt; das Oberflächenwasser werde technisch einwandfrei abgeführt. Das Oberflächenwasser werde auf der obersten Balkonebene (Wohnung [REDACTED]) gesammelt und von dort ordnungsgemäß über Abwasserrohre geführt. Für die darunterliegenden Balkone sei eine solche Entwässerung nicht erforderlich, da sie jeweils überdacht seien und Seitenwände besäßen, Ferner sei 2011 auf der Unterseite aller Balkone eine Abdeckung montiert worden, so dass nunmehr auch ein umstürzendes Glas nicht mehr seinen Inhalt auf den darunterliegenden Balkon entleeren könne, wobei sich alle Kläger mit dieser Lösung einverstanden erklärt hätten.

(Zu Mangel 6): Die für die Herstellung des Leitungsführungsschachtes der Solaranlage verwendeten OSB-Platten entsprächen den technischen Anforderungen.

(Zu Mangel 7): In die Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED] dringe kein Wasser ein. Es gebe keine Feuchtigkeit in den Souterrainräumen, die einen baulichen Mangel darstelle. Soweit hier ein Mangel der Altbausubstanz vorliegen sollte, greife der vertraglich vereinbarte Gewährleistungsausschluss. Es sei bereits im Jahr 2002 eine Vertikalsperre in Form einer Beschichtung mit Bitumen im Bereich des im Erdreiche stehenden Mauerwerks bis zum Fundament aufgebracht worden. Während der laufenden Renovierungsarbeiten sei zudem von innen in der Wohnung [REDACTED] eine Horizontal-sperre in Form von Bohrlochinjektionen eingebracht worden. Die vorgenannten Abdichtungsarbeiten seien ordnungsgemäß und unter Beachtung des Standes der Technik erfolgt. Im Übrigen diene das Tiefparterre vertraglich nicht zu Wohnzwecken, es sei vielmehr als „Kellergeschoss“ verkauft worden, d.h. zur Nutzung als Keller, Hobby- und Abstellraum.

(Zu Mangel 8): Die Heizungsanlage sei ausreichend dimensioniert. Der Wasserdruck sei überall ausreichend dimensioniert. Der Wasserdruck sei überall ausreichend. Eine Erhöhung des Wasserdrucks könne auch durch eine Druckerhöhungsanlage erreicht werden. Im Übrigen beruhe ein eventuell unzureichender Wasserdruck auf unzureichender Wartung seitens der Kläger.

(Zu Mangel 9): Das Treppenhaus weise keine Mängel auf. Die Putzarbeiten seien ordnungsgemäß; die Malerarbeiten entsprächen dem Standard Q 3. Der Brandschutz sei gewährleistet. Wegen des diesbezüglichen Vorbringens der Beklagtenseite, insbesondere zur fehlenden Erforderlichkeit des Brandschutzkonzepts, wird auf die Schriftsätze der Nebenintervention vom 17.10.2019 (Seite 2, Bl. 1404 d.A.) und 18.05.2021 (Bl. 2143 ff. d.A.) Bezug genommen. Die Treppenstufen im Treppenhaus 32 seien ordnungsgemäß hergestellt. Nirgendwo bestehe Absturzgefahr.

(Zu Mängeln 10 und 11): Die Wohnungseingangstüren seien korrekt eingebaut und entsprächen den Brandschutzvorschriften. Das gelte auch für die Trennwände zwischen dem Treppenhaus und den Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED].

(Zu Mangel 12): Die Tür zum Heizungskeller lasse sich ausreichend öffnen. Im Übrigen hätten die Kläger im Abnahmetermin diesen Punkt auch nicht beanstandet.

(Zu Mangel 13): Die Fallrohre für Schmutzwasser wiesen keine unzulässige Umlenkung auf; so-

weit die Kläger sich auf eine Fotografie aus dem Privatgutachten [REDACTED] bezögen, sei dort ein Regenwasserfallrohr abgebildet, für welches eine 90 Grad-Umlenkung zulässig sei.

(Zu Mangel 14): Im Treppenhaus 32 seien keine Feuchtigkeitsschäden vorhanden, die dem Beklagten anzulasten seien.

(Zu Mangel 15): An den verzinkten Geländern der Balkone seien nur geringfügige, innerhalb der Norm liegende Flugrosterscheinungen zu beobachten. Damit habe der Beklagte aber nichts zu tun, vielmehr hätten die Kläger es versäumt, die Geländer streichen zu lassen.

(Zu Mangel 16): Ein an der Erkerecke der Wohnung [REDACTED] befindlicher feuchter Fleck sei einschließlich der Feuchtigkeitsursache nach der Abnahme der Wohnung fachgerecht beseitigt worden. In der Wohnung [REDACTED] dringe keine Feuchtigkeit im Erdgeschoss mehr ein; es gebe auch keine Durchfeuchtung an der linken Außenwand der Küche und keine nicht ordnungsgemäße Abdichtung der Balkonanschlüsse. Alle Anforderungen an die Balkonabdichtung seien erfüllt.

(Zu Mangel 17): Die Sockelabdichtung zum Erdreich (Vertikalsperre) sei ordnungsgemäß; im Übrigen schulde er, so der Beklagte, auch keine Herstellung einer Vertikalsperre.

(Zu Mangel 19): Das Oberflächenwasser werde im Kellerbereich ordnungsgemäß abgeführt. Der rückwärtige Hofbereich sei nicht Gegenstand von Nutzungsrechten der Klägerin, sondern stehe allein im Eigentum des Beklagten.

(Zu Mangel 20): Die Fußböden in den Bädern gehörten nicht zum Gemeinschaftseigentum; im Übrigen seien sie ordnungsgemäß und mangelfrei hergestellt worden. Es seien auf die Holzbalkendecken in allen Bädern Stahlblechplatten, darauf der Estrich mit der Fußbodenerwärmung, darauf eine Abdichtungslage und darauf die Fliesen aufgebracht worden. Dieser Aufbau entspreche dem Stand der Technik (vgl. Schriftsatz der Nebenintervention vom 17.10.2019, Seite 3, Bl. 1405 d.A.). Havarien in den Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED] hätten mit einem fehlerhaften Bodenaufbau nichts zu tun, sondern seien von den durch die Kläger beauftragte Handwerker verursacht worden.

Schließlich macht der Beklagte geltend, dass die Kläger ggf. die der Altbausubstanz anhaftenden Mängel hinnehmen müsse. Die baulichen Maßnahmen, zu denen sich der Beklagte verpflichtet habe, stellten keine Kernsanierung des Gebäudes im Sinne der hierzu ergangenen Rechtsprechung dar. Eine solche grundlegende Sanierung sei bereits im Jahr 1986 erfolgt, als sämtliche Steigeleitungen erneuert, moderne Gas-Etagenheizungen und isolierverglaste Fenster eingebaut worden seien. Es seien den Klägern auch vor Abschluss der Kaufverträge keine hochwertige und aufwändige Sanierung versprochen worden.

Der Beklagte erhebt den Einwand der doppelten Rechtshängigkeit. Wegen der Einzelheiten wird auf Seite 6 der Klagerwiderung vom 28.10.2014 (Bl. 48 d.A.) Bezug genommen.

Der Beklagte hat in der Klagerwiderung (Seite 1, Bl. 43 d.A.) die Verjährungseinrede erhoben. Er macht geltend, die von den Klägern geltend gemachten Erfüllungsansprüche verjährten in der dreijährigen Frist des § 195 BGB.

Hinsichtlich des Klagantrages zu 2) ist der Beklagte der Auffassung, dass eine Umschreibung der Gasuhr auf eine WEG Vorderhaus mangels deren Rechtsfähigkeit nicht in Betracht komme. Er behauptet weiter, der aktuelle Energieversorger, die Energieversorgung [REDACTED] und die [REDACTED]

■■■■ GmbH führten die Gasuhr korrekt unter der Bezeichnung „WEG ■■■■
■■■■

Hinsichtlich des Klagantrages zu 3) macht der Beklagte geltend, die Zu- und Ablufführung der Heizungsanlage sei von der Fachfirma ■■■■ geplant, geliefert und eingebaut worden. Sie sei entsprechend den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt worden. Auch die Ablufführung der Heizung sei in einen Schornsteinzug eingezogen und über Dach geführt worden. Dieser sei aus 11,5 cm breiten Steinen gemauert und mit einer Putzstärke von ca. 20 mm versehen worden (vgl. Schriftsatz des Beklagten vom 19.01.2015, Bl. 92 d.A.). Der Beklagte macht geltend, er schulde nicht die Aushändigung eines Nachweises über die Führung eines F-90-Schachtes, auch nicht aufgrund einer Nebenpflicht aus dem Kaufvertrag. Der Beklagte hat im Hinblick auf die in der Anlage K 61 angebotenen Arbeiten die Einrede der Verjährung erhoben.

Die Kläger machen geltend, ihre Ansprüche seien nicht verjährt. Mangels Abnahme habe die Verjährungsfrist noch nicht einmal zu laufen begonnen.

Die Kläger machen außerdem zur Frage der doppelten Rechtshängigkeit geltend: Im Rechtsstreit des Klägers ■■■■ gegen den Beklagten gehe es lediglich um die mangelhafte Verschraubung und Versiegelung der Dielung. Die beiden Fenster zur Straße und die Balkontür zur Straße in der Wohnung ■■■■ seien Gegenstand des Rechtsstreits der Klägerin ■■■■ gegen den Beklagten; diese seien aber ausdrücklich vom hiesigen Rechtsstreit ausgenommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschlüssen vom 21.04.2016 (Bl. 290 ff. d.A.) in der Fassung vom 12.08.2016 (Bl. 355 ff. d.A.), vom 03.04.2018 (Bl. 952 ff. d.A.), 12.02.2019 (Bl. 1125 f. d.A., Bl. 1131 f. d.A. und Bl. 1134 f. d.A.), 30.04.2019 (Bl. 1237 f. d.A.), 06.12.2019 (Bl. 1492 ff. d.A.), 01.10.2020 (Bl. 1878 ff. d.A.) und 07.12.2020 (Bl. 1945 f. d.A.) durch Einholung von schriftlichen Sachverständigengutachten der Sachverständigen ■■■■ und ■■■■. Wegen des Beweisergebnisses wird auf die schriftlichen Gutachten des Sachverständigen ■■■■ vom 08.09.2017 (Bl. 764 ff. d.A.), 24.06.2019 (Bl. 1284 ff. d.A.) und 01.05.2020 (Bl. 1605 ff. d.A.), auf die schriftlichen Gutachten des Sachverständigen ■■■■ vom 24.07.2017 (Bl. 595 ff. d.A.), 25.06.2020 (Bl. 1681 ff. d.A.) und 08.04.2021 (Bl. 2056 ff. d.A.) sowie die schriftlichen Gutachten der Sachverständigen ■■■■ und ■■■■ vom 30.10.2019 (Bl. 1422 ff. d.A.), 06.02.2020 (Bl. 1521 ff. d.A.), 14.10.2020 (Bl. 1899 ff. d.A.), 02.08.2021 (Bl. 2171 ff. d.A.) und 29.11.2021 (Bl. 2323 ff. d.A.) verwiesen. Der Sachverständige ■■■■ ist zu seinem Gutachten mündlich angehört worden. Insoweit wird auf das Terminsprotokoll vom 13.09.2018 (Bl. 1060 ff. d.A.) verwiesen. Der Sachverständige ■■■■ ist zu seinem Gutachten ebenfalls mündlich angehört worden. Insoweit wird auf die Terminsprotokolle vom 05.09.2019 (Bl. 1361 ff. d.A.) und 07.12.2021 (Bl. 2332 ff. d.A.) verwiesen.

Gemäß Beweisbeschluss vom 01.10.2020 (Bl. 1878 ff. d.A.) sind außerdem die Zeugen ■■■■ und ■■■■ vernommen worden. Wegen des Beweisergebnisses wird auf die Terminprotokolle vom 30.11.2020, Seite 4 ff. (Bl. 1935 ff. d.A.) und 15.03.2021 (Bl. 2039 ff. d.A.) verwiesen.

Im Übrigen wird zur Ergänzung des Parteivorbringens auf die von den Parteien zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist ganz überwiegend zulässig (dazu A.) und hat auch in der Sache überwiegend Erfolg (dazu B.)

A. Die Klage ist ganz überwiegend zulässig, lediglich hinsichtlich eines Teils des Klagantrages zu 1) ist die Klage wegen doppelter Rechtshängigkeit unzulässig.

Hinsichtlich des Verfahrens der Klägerin zu 5) gegen den Beklagten ist die hiesige Klage unzulässig, soweit mit der hiesigen Klage Kosten der Mängelbeseitigung an der Wohnungseingangstür (hiesiger Mangel 9) und an der Abdichtung des rückwärtigen Balkons (hiesiger Mangel 5) geltend gemacht werden. Über die betreffenden Mängel hat die Zivilkammer 29 im Urteil vom 11.05.2018 (Az. 329 O 77/12) unter f) bzw. d) entschieden, so dass die Kläger nicht erneut die Gerichte mit diesen Mängeln befassen können. Die straßenseitigen Fenster in der Wohnung [REDACTED] sind demgegenüber ausdrücklich von der hiesigen Klage ausgenommen worden.

Hinsichtlich des Verfahrens des Klägers zu 1) fehlt es an Überschneidungen der Mangelbehauptungen, da im dortigen Verfahren lediglich der Bodenbelag des rückwärtigen Balkons bzw. des Badezimmers zum Klaggegenstand gemacht worden sind, nicht aber die darunter befindliche, dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnende Abdichtung.

Hinsichtlich des Verfahrens der Kläger zu 2) und 3) gegen den Beklagten ist die hiesige Klage unzulässig, soweit mit der hiesigen Klage Kosten der Mängelbeseitigung an der Wohnungseingangstür (hiesiger Mangel 9) geltend gemacht werden. Über die betreffenden Mängel hat die Zivilkammer 35 im Urteil vom 25.05.2021 (Az. 335 O 24/15) unter (n) entschieden, so dass die Kläger nicht erneut die Gerichte mit diesen Mängeln befassen können. Im Übrigen fehlt es aber an Überschneidungen der Mangelbehauptungen, da im dortigen Verfahren lediglich der Bodenbelag des rückwärtigen Balkons zum Klaggegenstand gemacht worden sind, nicht aber die darunter befindliche, dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnende Abdichtung. Die Feuchtigkeitsprobleme im Bereich des straßenseitigen Erkerbalkons sind von der Zivilkammer 35 dem hiesigen Rechtsstreit (hiesiger Mangelpunkt 16) zugeordnet worden.

Der Kläger zu 1) besitzt trotz zwischenzeitlich erfolgter Veräußerung seines Wohnungseigentums die erforderliche Prozessführungsbefugnis. Ohnehin hat diese im laufenden Rechtsstreit erfolgte Veräußerung im Hinblick auf § 265 Abs.2 ZPO keinen Einfluss auf die Prozessführungsbefugnis. Hier steht dem Beklagten aber auch nicht etwa gemäß § 265 Abs.3 ZPO ein Recht zum Widerspruch gegen die Fortführung des Rechtsstreits durch den Kläger zu 1) zu, da der Kläger zu 1) aufgrund der vertraglichen Regelungen mit den Ersterwerbern (Anlage K 66, § 11 Nr.3) und den Zweiterwerbern (Anlage K 68, § 9 a.E.) jedenfalls auch zur hiesigen Prozessführung ermächtigt worden ist und den Erwerbern der hiesige Rechtsstreit bekannt ist.

Hinsichtlich der Rechtsnachfolge betreffend den verstorbenen früheren Kläger zu 6) hatte das Gericht das Aktivrubrum zu berichtigen. Einen Parteiwechsel auf die Erwerber der früheren Wohnung [REDACTED] hat der Klägervertreter nicht erklärt, er hat ausdrücklich lediglich eine Berichtigung des Aktivrubrums beantragt. Prozessparteien sind danach weiterhin die Klägerinnen zu 6a), 6b) und 7), an deren Prozessführungsbefugnis indessen im Hinblick auf § 265 Abs.2 und 3 ZPO keine Bedenken bestehen. Zwar sind in dem vorgelegten Kaufvertrag der Erwerber [REDACTED] die

hiesigen Ansprüche an die Erwerber abgetreten worden. Da der hiesige Rechtsstreit indessen den Erwerbern bekannt ist, greift § 265 Abs.3 ZPO nicht zu Lasten der Klägerinnen zu 6a), 6b) und 7). Im Übrigen verlangen die Klägerinnen Leistung an die WEG als solche, so dass auch insoweit keine Zulässigkeitsbedenken (und im Übrigen auch keine Bedenken hinsichtlich der Aktivlegitimation) bestehen.

B. Die Klage ist hinsichtlich des Klagantrages zu 1) überwiegend in der Sache begründet (dazu I.), der Klagantrag zu 2) hat in der Sache keinen Erfolg (dazu II.), der Klagantrag zu 3) hat in vollem Umfang Erfolg (dazu III.), während der Klagantrag zu 4) überwiegend in der Sache begründet ist (dazu IV.).

I. Der Klagantrag zu 1) hat in der Sache überwiegend Erfolg. Die Kläger können gemäß §§ 634 Nr.2, 637 Abs.3 BGB in Höhe eines Betrages von 199.700,00 € Kostenvorschuss für Mängelbeseitigung verlangen.

Dabei hatte das Gericht seiner Entscheidung die Vorgaben des Klägervertreters zur Zusammensetzung der Kostenvorschussforderung aus der Klagschrift und den im Jahr 2015 erfolgten Klagerweiterungen zugrunde zu legen, nicht aber die erst die geänderte Zusammensetzung aus dem nach Schluss der mündlichen Verhandlung eingereichten Schriftsatz vom 10.01.2022, der gemäß § 296a S.1 ZPO außer Betracht zu bleiben hatte.

1. Wegen der Undichtigkeit im Bereich des Wohnzimmers im 4. Obergeschoss der Wohnung [REDACTED] (Mangelpunkt 1) können die Kläger nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme, namentlich aufgrund der plausiblen Angaben des dem Gericht als besonders zuverlässig, gründlich und erfahren bekannten Sachverständigen [REDACTED] den begehrten Kostenvorschuss i.H.v. 1.000,00 € verlangen. Aufgrund der thermografischen Untersuchungen des Sachverständigen Hankammer steht fest, dass die Luftdichtheitsschicht im Bereich der Wohnung [REDACTED] erhebliche Lücken aufweist, was in diesem neu erstellten Bereich als Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik zu werten ist (2. Ergänzungsgutachten, Seite 20, Ziff. 5.5.4.7, Bl. 2075 d.A.). Die Kosten der Beseitigung dieses Mangels werden nach Angaben des Sachverständigen [REDACTED] den Betrag von 1.000,00 € übersteigen (2. Ergänzungsgutachten, Seite 20, Ziffer 5.5.4.10, Bl. 2075 d.A.). Ein höherer Vorschuss konnte trotz entsprechender Darlegungen des Sachverständigen im Hinblick auf § 308 Abs.1 S.1 ZPO nicht zugesprochen werden.

2. Ein Anspruch der Kläger wegen der geltend gemachten Mängel bezüglich des Aufbaus der Böden bzw. Decken (Mangelpunkt 2) besteht demgegenüber nicht. Insoweit liegt kein Sachmangel der Leistungen des Beklagten i.S.v. § 633 BGB vor. In der notariell beurkundeten „Allgemeinen Baubeschreibung“ wird ausdrücklich klargestellt, dass ein aktueller Schallschutzstandard nicht geschuldet ist. Das vertraglich konkret eingegrenzte Pflichtenprogramm, welches den Klägern auch bei der Beurteilung der Angemessenheit des von ihnen zu zahlenden Kaufpreises bekannt war, kann nicht durch die allgemeine Überlegung überlagert werden, dass hier eine „Kernsanierung“ versprochen. Die konkrete Beschaffenheitsvereinbarung ist insoweit vorrangig. Darüber hinaus haben die Kläger den Hinweis des Gerichts aus dem Beschluss vom 12.08.2016 (Bl. 357 d.A.) nicht aufgegriffen und ihre Behauptung einer nachträglichen Verschlechterung des Schallschutzstandards durch die in den Jahren 2009 bis 2012 erfolgten Arbeiten nicht weiter vereinzelt. Die Kammer behandelt daher den diesbezüglichen Vortrag der Kläger, wie im o.g. Beschluss angekündigt, als „ins Blaue hinein erfolgt“ und damit als unbeachtlich. Eine weitere Beweisaufnahme zu dieser Fragestellung war

nicht angezeigt.

3. Wegen der verschiedenen unter dem Mangelpunkt 3 von den Klägern gerügten Mängel der Fenster des Gebäudes können die Kläger vom Beklagten nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme einen Kostenvorschuss in der vollen begehrten Höhe von 67.000,00 € verlangen. Der dem Gericht ebenfalls aus diversen Begutachtung als besonders versiert und gründlich bekannte Sachverständige [REDACTED] hat die Mangelbehauptungen der Kläger bestätigt.

a) Dies gilt zunächst hinsichtlich der Schäden an den Fensterflügeln der straßenseitigen Sprossenfenster des Fabrikats Schüco Corona CT Flügel Cava. An diesen Fenstern sind die Glasleisten massiv zu lang und anstelle eines funktionstüchtigen Sprossenverbinders nur ein einfacher Stuhlwinkel verbaut. Bei den straßenseitigen Sprossenfenstern ist daher die Sprossenbindung bzw. die Verklotzung nicht ordnungsgemäß (vgl. Ausgangsgutachten [REDACTED] Seiten 26 bis 34 sowie 85 f.). Der Sachverständige hat weiter ausgeführt (Seite 86 des Ausgangsgutachtens), dass ein Komplettaustausch der Fensterflügel nicht erforderlich ist (vgl. 2. Ergänzungsgutachten, Seite 18, Bl. 1613 R d.A.) und bei den 25 betroffenen Fensterflügeln pro Flügel mit Kosten für Materialaufwand und Arbeitszeit i.H.v. 147 € zzgl. MWSt, d.h. ca. 175 € zu rechnen ist. Dies ergibt einen Nachbesserungsaufwand von 4.375,00 € brutto für diese Mangelbehauptung.

b) Sodann ist bei den straßenseitigen Fenstern im Altbestand nach den Feststellungen des Sachverständigen [REDACTED] die äußere Schlagregendichtigkeit nicht gewährleistet. Dies hat der Sachverständige aufgrund eigener Untersuchungen vor Ort festgestellt (vgl. Seiten 35 ff. des Ausgangsgutachtens, Bl. 781 ff. d.A.). Mangelbegründend ist hier bezüglich der Fenster der unzulässige Einsatz einer Dreiecksfuge, unter der keine weitere Abdichtung vorhanden ist (vgl. Terminprotokoll vom 13.09.2018, Seite 4, Bl. 1063 d.A., sowie 1. Ergänzungsgutachten, Seite 48, Bl. 1307 d.A., 2. Ergänzungsgutachten, Seite 23, Bl. 1616 d.A.). Im Staffelgeschoss (Geschossaufstockung) ist die untere Fuge an den Türen nicht ordnungsgemäß (vgl. 2. Ergänzungsgutachten, Seite 24 unten/25 oben, Bl. 1616 f. d.A.). Den Nachbesserungsaufwand für die Überarbeitung der äußeren Anschlüsse dieser Fenster bzw. Türen hat der Sachverständige im Termin vom 13.09.2018 nachvollziehbar mit 6.189,19 € brutto ermittelt (vgl. Anlage zum Protokoll vom 13.09.2018, Bl. 1069 d.A.). Der Sachverständige hat im 1. Ergänzungsgutachten insbesondere auch ausführlich erläutert, warum hier mit einem Gerüst gearbeitet werden muss.

c) Mangelhaft ist ferner die Abdichtung der straßenseitigen Balkontüren in den Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED] was der Sachverständige [REDACTED] ebenfalls vor Ort ermittelt und in seinem Ausgangsgutachten (Seiten 39 ff., Bl. 783 ff. d.A.) dokumentiert hat. Die Kosten für den von ihm empfohlenen Austausch, d.h. für die Erneuerung der Türen, hat der Sachverständige im Termin vom 13.09.2018 nachvollziehbar mit 2.023,00 € brutto ermittelt (vgl. Anlage zum Protokoll vom 13.09.2018, Bl. 1069 d.A.).

d) Mangelhaft ist schließlich auch die innere bauliche Situation der Fenster; in allen Geschossen mit Ausnahme des Staffelgeschosses ist die innere Abdichtung zur Erzielung der Luftdichtheit nicht ordnungsgemäß erstellt worden, teilweise fehlt die erforderliche innere luftdichte Abdichtung komplett. Die Anschlussfugen wurden teilweise überhaupt nicht bzw. nur unzureichend gedämmt. In den Anschlussfugen fand sich teilweise unzulässigerweise harter Werkstoff, d.h. Putz bzw. Mörtel; bei 13 Fenstern sind die Mindestfugenbreiten unterschritten (1.

Ergänzungsgutachten, Seite 47, Bl. 1307 d.A.). Diese Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik hat der Sachverständige [REDACTED] aufgrund seiner eigenen örtlichen Untersuchungen festgestellt (vgl. Seite 52 ff. des Ausgangsgutachtens sowie Seite 10 ff. des 1. Ergänzungsgutachtens, Bl. 1288 ff. d.A.).

Die mangelhafte innere Abdichtung der Fenster betrifft sowohl die Straßenseite als auch die Hofseite (vgl. Protokoll vom 13.09.2018, Seite 5, Bl. 1064 d.A.). Ebenfalls umfasst sind die Fenster in den Treppenhäusern (vgl. 2. Ergänzungsgutachten, Seite 7, Bl. 1608 d.A.).

Die Kosten für die Sanierung, d.h. für das Öffnen der Laibung, das Ergänzen der Wärmedämmung, die Herstellung der luftdichten Abdichtung, das Verschließen der Laibung etc. hat der Sachverständige nachvollziehbar mit 33.022,50 € ermittelt (vgl. Anlage zum Terminprotokoll vom 13.09.2018, Bl. 1069 d.A.). Hinzu kommen nach den Feststellungen des Sachverständigen 1.702,89 € (brutto) für die Entfernung von Putz (Mörtel) aus den Fugen an 38 Fenstern und die Herstellung der Mindestfugenbreite bei 13 Fenstern (vgl. Seite 48 des 1. Ergänzungsgutachtens, Bl. 1307 d.A.).

e) Die straßenseitigen Türen im Souterrain sitzen zu tief. Eine Entwässerung des Rahmens ist nicht mehr möglich. Die Entwässerungsfräsung liegt im Beton. Der Anschluss widerspricht der DIN 18915. Die Türen müssen ausgetauscht werden. Auch die Fenster im Souterrain sitzen zu tief, so dass die Entwässerung ebenfalls nicht ordnungsgemäß möglich ist. Diese Fenster müssen nach den Feststellungen des Sachverständigen [REDACTED] ausgetauscht werden (vgl. Seite 47 unten/48 oben des 1. Ergänzungsgutachtens, Bl. 1307 d.A.). Die Kosten für den Austausch der sechs vorgenannten Elemente sind mit 4.852,20 € brutto anzusetzen (vgl. Seite 48 des 1. Ergänzungsgutachtens, Bl. 1307 d.A.).

f) Die Summe der Kosten für Bearbeitung der Einzelmängel a) bis e) beläuft sich auf 52.164,78 € (brutto). Im Hinblick darauf, dass nach Angaben des Sachverständigen diese Beträge Regiekosten nicht berücksichtigen (vgl. Seite 6 unten des Terminprotokolls vom 13.09.2019) und hier mehrere Gewerke an der Sanierung zu beteiligen sind, und unter weiterer Berücksichtigung des Umstandes, dass der Sachverständige [REDACTED] jeweils angegeben hat, dass die von ihm ausgeworfenen Beträge mit einer Toleranz von +/- 30 % zu sehen sind (vgl. z.B. Seite 49 des 1. Ergänzungsgutachtens, Bl. 1308 d.A.), hat die Kammer keine Bedenken, den Klägern den zum Mangelpunkt 3 (Fenster) geforderten Betrag von 67.000,00 € als Vorschuss zuzusprechen.

4. Wegen der mangelhaften Abdichtung der Fensterbänke in die rückwärtige WDVS-Fassade (Mangelpunkt 4) können die Kläger vom Beklagten nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme einen Kostenvorschuss i.H.v. 69.000,00 € verlangen. Dass im Hinblick auf dieses Bauteil die anerkannten Regeln der Technik nicht beachtet worden sind, hat der Sachverständige Hankammer bereits in seinem Ausgangsgutachten ausführlich und nachvollziehbar dargelegt (vgl. Ziffer 5.2.10.10 des Ausgangsgutachtens, Seite 33, Bl. 627 d.A.). Im ersten Ergänzungsgutachten hat der Sachverständige im Abschnitt 5.4 und insbesondere in der Anlage GA1 zum ersten Ergänzungsgutachten ausführlich begründet, dass mit Mängelbeseitigungskosten i.H.v. 75.000,00 € zu rechnen ist. § 308 Abs.1 S.1 ZPO hindert indessen den Ansatz dieses höheren Betrages, da die Kläger keine prozessualen Konsequenzen aus den Angaben des Sachverständigen gezogen haben. Da die Kläger auch wegen des Mangelpunktes 6 und wegen des Brandschutzes am WDVS zwischen den Geschossen ihren Zahlungsantrag nicht erhöht haben, hatten die Kosten für die Beseitigung dieser letztgenannten Mängel, zu denen sich der Sachverständige in den Abschnitten 5.10 bzw. 5.2 des 1.

Ergänzungsgutachtens Ausführungen gemacht hat, ebenfalls außer Betracht zu bleiben.

5. Wegen der Abführung des Oberflächenwassers auf den rückwärtigen Balkonen (Mangel punkt 5) können die Kläger nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme einen Kostenvorschuss i.H.v. 22.500,00 € verlangen. Nach den Feststellungen des Sachverständigen [REDACTED] denen sich die Kammer anschließt, entspricht die Entwässerungssituation in diesem Bereich nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik (vgl. Ausgangsgutachten Hankammer, Ziff. 5.3.9.8, Seite 46, Bl. 640 d.A.). Die Kosten für die Sanierung sind mit 5.000,00 € pro Etage bzw. 2.500,00 € pro Balkon anzusetzen (vgl. Ausgangsgutachten [REDACTED] Ziff. 5.3.9.9, Seite 46 f., Bl. 640 f. d.A.). Da über die Entwässerung des Balkons der Klägerin zu 5. bereits anderweitig entschieden worden ist, haben die Kosten für diesen Balkon außer Betracht zu bleiben, so dass sich im Hinblick auf die verbleibenden 11 Balkone ein Zahlbetrag von 22.500,00 € ergibt. Da nach Angaben der Kläger die Kosten für Beseitigung des Mangelpunktes 15 (Flugrosterscheinungen mit von den Mängelbeseitigungskosten 5 umfasst sind, muss eine endgültige Aufklärung der Mangelhaftigkeit der Balkonkonstruktion im Hinblick auf die Korrosion nicht erfolgen.

6. Wegen der Horizontal- und Vertikalabdichtung (Mangel punkte 7 und 17) stehen den Klägern Mangel ansprüche gegenüber dem Beklagten nicht zu. Die Kammer geht davon aus, dass sich aus den vorgelegten Baubeschreibungen, namentlich der Allgemeinen Baubeschreibung (Anlage K 4) keine Pflicht des Beklagten zur Erneuerung der Abdichtungsmaßnahmen ergibt. Das vertraglich konkret eingegrenzte Pflichtenprogramm, welches den Klägern auch bei der Beurteilung der Angemessenheit des von ihnen zu zahlenden Kaufpreises bekannt war, kann nicht durch die allgemeine Überlegung überlagert werden, dass hier eine „Kernsanierung“ versprochen war oder die Souterrainwohnungen zu Wohnzwecken angeboten wurden. Die konkrete Beschaffenheitsvereinbarung ist insoweit vorrangig. Die Kläger konnten im Rahmen der Beweisaufnahme auch nicht den ihnen obliegenden Nachweis führen, dass der Beklagte tatsächlich im Kontext der Vermarktung der Wohnungen an die hiesigen Kläger tatsächlich doch Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich der Vertikal- und Horizontalabdichtung vorgenommen hat. Die Aussagen der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] sind zu solchen Arbeiten in den Jahren 2009 bis 2012 unergiebig gewesen.

7. Wegen des zu geringen Wasserdrucks des Warmwassers (Mangel punkt 8) können die Kläger vom Beklagten den begehrten Kostenvorschuss in voller Höhe von 7.500,00 € verlangen. Die Sachverständigen [REDACTED] und [REDACTED] haben bereits in ihrem Ausgangsgutachten vom 30.10.2019 festgestellt, dass die Trinkwarmwasserversorgung in den Wohnungen im 4. Obergeschoss mangelhaft ist (vgl. Seite 7 ff. des Gutachtens, Bl. 1428 d.A.). Die dem Gericht aus zahlreichen Begutachtungen als besonders sachkundig, erfahren und zuverlässig bekannten Sachverständigen haben diese Feststellung aufgrund sorgfältiger Erhebungen vor Ort getroffen und diese auch jederzeit plausibel und nachvollziehbar begründet. Die Sachverständigen haben auch aufgezeigt, dass die Kosten zur Behebung dieses Mangels den von den Klägern angesetzten Betrag erreichen, wobei zum einen eine Sanierungsplanung, zum anderen die handwerkliche Ausführung anzusetzen ist, wobei sogar mit bis zu 9.000,00 € als Kosten zu rechnen sei (vgl. Ergänzungsgutachten vom 14.10.2020, Bl. 1899 f. d.A.). Alternativ kommt der Einbau einer Druckerhöhungsanlage in Betracht, für die indessen ebenfalls kein Betrag von weniger als 7.500,00 € ausreichend wäre (vgl. Ergänzungsgutachten vom 02.08.2021, Seite 1 f., Bl. 2171 f. d.A.). Eine Behebung des Mangels durch eine Erhöhung des Netz-Anschlussdrucks durch den Trinkwasserversorger kommt nicht in Betracht, wie die Sachverständigen nach gründlicher Prüfung nachvollziehbar dargelegt haben (vgl. Ergänzungsgutachten vom 02.08.2021,

Seite 2 f., Bl. 2172 f. d.A.).

8. Wegen der mangelhaften Malerarbeiten und der Mängel an den Treppenstufen im Treppenhaus Nr. 30 (Mangelpunkt 9) können die Kläger vom Beklagten den begehrten Kostenvorschuss i.H.v. 20.000,00 € in vollem Umfang verlangen.

Zwar hat der Sachverständige [REDACTED] die behaupteten Unzulänglichkeiten der Putzarbeiten vor Ort nicht feststellen können (vgl. Ausgangsgutachten, Ziffer 5.4.9.3, S.56, Bl. 650 d.A.). Er hat aber ausführlich begründet, dass die Treppenstufen, namentlich die Kantenprofile, im Haus Nr. [REDACTED] nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen (vgl. Ausgangsgutachten, Ziffer 5.4.10.1, S.56, Bl. 650 d.A.) und die Malerarbeiten in beiden Treppenhäusern aufgrund der vorhandenen Abplatzungen an Treppenwangen, Geländern und Stufen sowie aufgrund vorhandener Farbläufer unzulänglich sind (vgl. Ausgangsgutachten, Ziffer 5.4.11.4 und 5.4.11.5). Die Kosten der Beseitigung allein dieser Mängel hat der Sachverständige in der Anlage GA1 zu seinem 2. Ergänzungsgutachten (Bl. 2081 ff. d.A.) nachvollziehbar mit 23.000,00 € beziffert. In seiner 2. mündlichen Anhörung hat der Sachverständige [REDACTED] diesen Betrag auch gut nachvollziehbar und jederzeit plausibel verteidigt (vgl. Bl. 2330 ff. d.A.), so dass die Kammer keinen Ansatzpunkt hat, den Betrag geringer einzuschätzen. Jedenfalls ist kein Abzug gerechtfertigt, der den erforderlichen Vorschussbetrag auf unter 20.000,00 € absenken würde.

Im Hinblick auf § 308 Abs.1 S.1 ZPO verbietet es sich sodann, weiter aufzuklären, ob der Brandschutz in den Treppenhäusern mangelhaft ist, was der Sachverständige ohne Kenntnis des ursprünglichen Brandschutzkonzeptes nicht beantworten konnte (vgl. Terminprotokoll vom 05.09.2019, Seite 6, Bl. 1366 d.A.). Auch mussten die Mangelbehauptungen 10 und 11, denen die Kläger einen eigenen Wert nicht zugeordnet hatten, nicht weiter aufgeklärt werden.

9. Wegen des nicht ausreichenden Öffnungswinkels der Tür zum Heizungskeller (Mangelpunkt 12) können die Kläger nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme einen Kostenvorschuss i.H.v. 500,00 € verlangen. Der Sachverständige [REDACTED] hat nachvollziehbar erläutert, dass die Ausführung der Tür nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht (vgl. Ziffer 5.5.3.10 des Ausgangsgutachtens [REDACTED] Seite 60, Bl. 654 d.A.). Die Tür ist abweichend von der Planung mangelhaft ausgeführt worden (vgl. Terminprotokoll vom 05.09.2019, Seite 6, 2. Abs., Bl. 1366 d.A.). Die geltend gemachten Kosten sind der Höhe nach angemessen (2. Ergänzungsgutachten, Ziffer 5.3.2, Seite 15, Bl. 2070 d.A., und Terminprotokoll vom 07.12.2021, Seite 4, letzter Absatz, Bl. 2335 d.A.).

10. Wegen der 90 Grad-Umlenkung am unteren Ende des straßenseitigen Fallrohrs (Mangelpunkt 13) können die Kläger nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme einen Kostenvorschuss i.H.v. 200,00 € verlangen. Der Sachverständige [REDACTED] hat nachvollziehbar erläutert, dass die Ausführung der Tür nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht (vgl. Ziffer 5.6.4.6 des Ausgangsgutachtens [REDACTED] Seite 63, Bl. 657 d.A.) und die geltend gemachten Kosten auch der Höhe nach angemessen sind (2. Ergänzungsgutachten, Ziffer 5.4.2, Seite 15, Bl. 2070 d.A., und Terminprotokoll vom 07.12.2021, Seite 5, dritter Absatz, Bl. 2336 d.A.).

11. Wegen der Abdichtung der straßenseitigen Loggien oberhalb der Wohnungen Henke und Klug zu den Wohnungen [REDACTED] und [REDACTED] hin (Mangelpunkt 16) können die Kläger von dem Beklagten die Zahlung des begehrten Betrages von 2.000,00 € verlangen. Der Sachverständige [REDACTED] hat äußerst sorgfältig erläutert, dass und warum die Abdichtungssituation in diesen Bereichen von den anerkannten Regeln der Technik abweicht (1. Ergänzungsgutachten, Abschnitt 5.11,

Seiten 56 bis 84, Bl.1736 ff. d.A.). Angesichts des Ausmaßes schätzt die Kammer aufgrund der langjährigen Erfahrung des Vorsitzenden gemäß § 287 ZPO, dass für jede der beiden Loggien ein Betrag von mindestens 1.000,00 € anfallen wird.

12. Wegen der Abführung des Oberflächenwassers im Bereich des Hauses Nr. [REDACTED] (Mangelpunkt 19) besteht kein Anspruch der Kläger. Der behauptete Mangel konnte vom Sachverständigen nicht mehr festgestellt werden (vgl. Ausgangsgutachten, Ziffer 5.7.3, Seite 64, Bl. 658 d.A.).

13. Die Kläger können sodann nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme wegen der mangelhaften Fußbodenabdichtung (Mangelpunkt 20) im Badezimmer der Wohnung [REDACTED] (Wohnung Nr.8) den begehrten Kostenvorschuss i.H.v. 10.000,00 € vom Beklagten verlangen. Der Sachverständige hat ausführlich untersucht und begründet, warum in technischer Hinsicht insoweit ein Mangel vorliegt (Ausgangsgutachten, Ziff. 5.8.3.12, Seite 70, Bl. 664 d.A.). Er hat insbesondere auch erläutert, dass sich alleine für die Beseitigung des Abdichtungsmangels im Badezimmer [REDACTED] Kosten i.H.v. 20.000,00 € anfallen (vgl. Terminprotokoll vom 05.09.2019, Seite 7, Bl. 1367 d.A.). Da die Kläger indessen eine Klagerhöhung insoweit nicht vorgenommen haben, kommt wegen § 308 ZPO das Zusprechen einer höheren Summe nicht in Betracht. Es muss ferner nicht weiter aufgeklärt werden, ob auch die Fußböden in anderen Wohnungen die behaupteten Mängel aufweisen.

14. Eine Verjährung der mit dem Klagantrag zu 1) verfolgten Ansprüche kommt nicht in Betracht. Die Kläger haben die Klage zuletzt im Jahr 2015 erhöht. Da hier von einer Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums nicht vor dem Frühjahr 2012 ausgegangen werden kann, kommt eine Verjährung selbst dann nicht in Betracht, wenn man die kürzere Verjährungsfrist des § 195 BGB anwenden wollte.

15. Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286 Abs.1, 288 Abs.1 BGB.

II. Der Klagantrag zu 2) ist zwar zulässig, in der Sache aber nicht begründet. Die Kläger sind dem substantiierten Beklagtenvorbringen zur erfolgten Umschreibung des Zählers beim neuen Versorger nicht in erheblicher Weise entgegengetreten. Ein Mitwirkungsanspruch des Beklagten besteht bei dieser Sachlage nicht mehr.

III. Der zulässige Klagantrag zu 3) hat in vollem Umfang Erfolg. Die Kläger können gemäß §§ 634 Nr.2, 637 Abs.3 BGB in Höhe eines Betrages von 7.119,71 € Kostenvorschuss für Mängelbeseitigung und gemäß §§ 634 Nr.4, 280 Abs.1 BGB in Höhe eines Betrages von 790,72 € Schadensersatz wegen der Kosten zur Mangelfeststellung verlangen.

Die Durchführung der Beweisaufnahme hat ergeben, dass das Abgas der Heizungsanlage nicht ordnungsgemäß abgeführt wird (vgl. Ausgangsgutachten [REDACTED] vom 30.10.2019, Seite 10, Bl. 1431 d.A.). Die von den seitens des Beklagten eingeschalteten Firmen verwendeten Bauteile hätten nicht für diesen Zweck verwendet werden dürfen.

Sowohl die in der Anlage K 61 angebotenen Arbeiten als auch die für die Mangelfeststellung aufgewendeten Beträge sind adäquat kausal auf diese Mängel der Werkleistungen des Beklagten zurückzuführen. Die näheren Umstände mussten nicht durch eine umfassende Bauteilöffnung geklärt werden. Vielmehr ist der Beklagte für die von ihm bzw. seinem Subunternehmer geschaffene Mangelsituation und deren Konsequenzen verantwortlich.

Verjährung kommt auch hinsichtlich des Klagantrages zu 3) nicht in Betracht, da die Kläger vor

dem nunmehr geltend gemachten Zahlungsanspruch vorbereitende Ansprüche mit ihren früheren Klaganträgen zu 3) und 4) geltend gemacht haben und damit den Lauf der Verjährung gehemmt haben.

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 288 Abs.1, 291 BGB.

IV. Unter Verzugsgesichtspunkten ist der Beklagte auch zur Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten verpflichtet, indessen nur bezogen auf die berechnete Forderung von 199.700,00 €, d.h. mit einer 1,3-Geschäftsgebühr bezogen auf einen Streitwert von bis zu 200.000,00 €, d.h. 2.360,80 € zzgl. Kostenpauschale und Umsatzsteuer. Der Zinsanspruch hierzu folgt aus §§ 288, 291 BGB.

C. Die Kostenentscheidung ergeht gemäß §§ 92 Abs.1, 100 Abs.1, 101 ZPO. Die Vollstreckbarkeitsentscheidung folgt aus § 709 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.


Elektronische Dokumente müssen

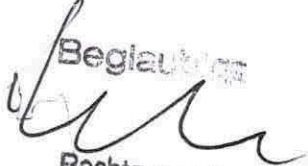
- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.


Vorsitzender Richter am Landgericht

Beglaubigt

Rechtsanwalt