

Oberlandesgericht Hamm

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 254, 278, 280, 633ff BGB, 315, 538 Abs. 2 Nr. 1, 547 Nr. 6 ZPO

- 1. Der Berufungsantritt kann nicht ohne Weiteres nachträglich erweitert werden, da der Berufungsantrag ein Teil der fristgebundenen Berufungsbegründung ist. Ist die Frist abgelaufen, kann grundsätzlich der Antritt nicht mehr erweitert werden.**
- 2. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn die Anfechtungsgründe weitergehen als der ursprüngliche Berufungsantrag und der erweiterte Berufungsantrag durch die fristgerecht vorgetragene Anfechtungsgründe gedeckt ist.**
- 3. Zwar begründet das Fehlen der Unterschrift einen erheblichen Verfahrensfehler, der nach § 538 Abs. 2 Nr. 1 ZPO eine Aufhebung und Zurückverweisung begründen kann (vgl. BGH NJW 2011, 769; OLG Brandenburg, Urt. v. 18.12.2013 - 4 U 176/11). Aber selbst ein Verfahrensfehler, der einen absoluten Revisionsgrund nach § 547 Nr. 6 ZPO begründete (vgl. BGH NJW-RR 2007, 141), führt keineswegs zwingend zu einer Aufhebung und Zurückverweisung an das Landgericht.**
- 4. Ein Minderwert einer Wohnung besteht, soweit infolge der durchgeführten Mängelbeseitigungsmaßnahmen nunmehr eine höhere Trittstufe eingebaut worden ist, die wiederum den Austausch der ursprünglichen Fenster gegen kleinere Fenster notwendig machte.**
- 5. Der Unternehmer, der durch die mangelhafte Leistung und die Weigerung der Mängelbeseitigung innerhalb der ihm gesetzten Frist das Risiko gesetzt hat, dass im Rahmen der dann durch den Besteller veranlassten Mängelbeseitigung auch Maßnahmen ergriffen werden, die sich in einer nachträglichen Bewertung als nicht erforderlich erweisen, trägt das sog. Einschätzungs- und Prognoserisiko.**
- 6. Damit können auch diejenigen Kosten erstattungsfähig sein, die für einen erfolglosen oder sich später als unverhältnismäßig teuer herausstellenden Versuch aufgewendet wurden.**
- 7. Ein Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz des Bestellers gegen die Beklagte den Werkunternehmer kann auch auf den entgangenen Mietzins während der Mängelbeseitigungsarbeiten gemäß §§ 633, 634 Nr. 4, 636, 280 Abs. 1 BGB gestützt werden.**

OLG Hamm, Urteil vom 25.11.2014; Az.: 24 U 43/13

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 21.02.2013 verkündete Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Münster teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass die Beklagte der Klägerin zur Erstattung des Minderwerts des von ihr im April 2004 erworbenen Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links des Objekts N-Straße in N, verpflichtet ist, der sich daraus ergibt, dass im Zuge einer Instandsetzung der Dachterrassenebene die dort angeordneten Terrassentüren umgestaltet werden mussten, so dass ein fast ebener Ausgang auf die Dachterrasse nicht mehr möglich ist, sondern eine mindestens 20 cm hohe Innenstufe angeordnet werden musste.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.450,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 03.09.2010 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte einschließlich der durch die Nebenintervention auf Seiten der Klägerin verursachten Kosten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

(abgekürzt gemäß §§ 540 Abs. 1, Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1, 543, 544 ZPO, § 26 Nr. 8 Satz 1 EGZPO)

A.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig.

I. Fristgerechte Berufungsbegründung

Der Zulässigkeit der Berufung steht nicht entgegen, dass die Klägerin diese nicht selbst begründet hat. Denn die innerhalb der vom Senat nachgelassenen Frist zur Begründung der Berufung eingegangene Rechtsmittelbegründung des Streithelfers der Klägerin wirkt gemäß §§ 74 Abs. 1, 67 ZPO zugleich als solche der Hauptpartei (vgl. Zöller/Vollkommer, ZPO, 30. Aufl., § 67 ZPO Rn 5).

II. Zulässigkeit der Erweiterung der Berufungsanträge

1. Die Erweiterung der Berufungsanträge in der mündlichen Verhandlung vom 21.10.2014, welche sich der Streithelfer der Klägerin bereits in der Berufungsbegründungsschrift vom 24.06.2013 ausdrücklich vorbehalten hatte, ist zulässig. Die anfängliche Beschränkung der Berufung enthält grundsätzlich keinen Rechtsmittelverzicht hinsichtlich des nicht angefochtenen Teils (BGH NJW-RR 1998, 572). Gleichwohl kann der Berufungsangriff nicht ohne Weiteres nachträglich

erweitert werden, da der Berufungsantrag ein Teil der fristgebundenen Berufungsbegründung ist. Ist die Frist abgelaufen, kann grundsätzlich der Angriff nicht mehr erweitert werden. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn die Anfechtungsgründe weitergehen als der ursprüngliche Berufungsantrag und der erweiterte Berufungsantrag durch die fristgerecht vorgetragenen Anfechtungsgründe gedeckt ist (Eichele/Hirtz/Oberheim/Eichele, Berufung im Zivilprozess, 4. Aufl., Kap. E. Rdn. 252). Eine Erweiterung der Berufungsanträge nach Ablauf der Berufungsbegründungsfrist ist daher zulässig, soweit auch der erweiterte Antrag mit der ursprünglichen Berufungsbegründung gerechtfertigt wird und der Berufungskläger nicht neue Gründe nachschieben muss (BGH NJW 1993, 269, 270; Eichele/Hirtz/Oberheim/Hirtz, a. a. O., Kap. H. Rdn. 36; Musielak/Ball, ZPO, 11. Aufl., § 520, Rnr. 25).

Diese Voraussetzungen sind im Streitfall erfüllt, denn der zunächst allein mit der Berufung verfolgte Schadensersatzanspruch wegen der erfolgten Mietminderung hängt von den gleichen Voraussetzungen ab wie die mit der Erweiterung der Berufungsanträge nunmehr zusätzlich begehrte Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten hinsichtlich des Minderwerts wegen der erfolgten Sanierungsmaßnahmen. Der Streithelfer der Klägerin weist in seinem Berufungsbegründungsschriftsatz vom 24.06.2013 zutreffend darauf hin, dass die Entscheidung des Landgerichts, soweit es den Klageantrag zu 1. abgewiesen hat, auf denselben Erwägungen beruht, aus denen es auch dem Klageantrag zu 2. nur zum Teil entsprochen hat, nämlich der Wertung, dass entsprechend dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. T die tatsächlich durchgeführten Mängelbeseitigungsarbeiten nicht erforderlich gewesen seien. Mithin wird auch der erweiterte Antrag mit der ursprünglichen Berufungsbegründung gerechtfertigt, ohne dass die Klägerin bzw. deren Streithelfer neue Gründe nachschieben muss.

2. Soweit die Beklagte im Schriftsatz vom 06.11.2014 die Auffassung äußert, die Form der in der mündlichen Verhandlung vom 21.10.2014 vorgenommenen Berufungserweiterung sei unzulässig und der nunmehr gestellte Antrag sei nicht hinreichend konkret, vermag der Senat dem nicht zu folgen.

Der Prozessbevollmächtigte des Streithelfers der Klägerin hat den Antrag in der mündlichen Verhandlung schriftlich niedergelegt und unterzeichnet. Der Antrag wurde verlesen und gemäß § 160 Abs. 5 ZPO als Anlage zum Protokoll genommen. Die Form der Antragstellung entspricht den prozessualen Anforderungen des § 297 Abs. 1 S. 2 ZPO und ist daher nicht zu beanstanden.

Schließlich ergibt sich der Inhalt der erstinstanzlich zuletzt von der Klägerin gestellten Anträge aus dem Tatbestand der angefochtenen Entscheidung sowie aus dem Sitzungsprotokoll vom 24.01.2013, so dass eindeutig feststeht, über welche Berufungsanträge der Senat zu entscheiden hat.

B.

Die Berufung der Klägerin ist zudem begründet.

I. Zulässigkeit einer eigenen Sachentscheidung

Der Senat ist an einer eigenen Sachentscheidung nicht gehindert, obwohl die Einzelrichterin die angefochtene Entscheidung entgegen § 315 Abs. 1 ZPO nicht unterzeichnet hat.

1. Die grundsätzlich zulässige Nachholung der fehlenden Unterschrift scheidet im Streitfall aus, da die 5-Monatsfrist der §§ 517, 548 ZPO als hierfür äußerste zeitliche Grenze (vgl. BGH NJW 2006, 1881, 1882, Tz. 14; Zöller/Vollkommer, a. a. O., § 315 ZPO Rn 2) seit der Verkündung der angefochtenen Entscheidung am 21.02.2013 bereits verstrichen ist.

Gleichwohl stellt das erstinstanzliche Verfahren eine Grundlage für das Berufungsverfahren dar. Denn das Urteil ist infolge der Verkündung gemäß § 310 ZPO kein Entwurf mehr, sondern trotz fehlender Unterschrift existent geworden (BGH NJW 1998, 609, 610; Zöller/Vollkommer, a. a. O., Rn 3 m.w.N.).

2. Zwar begründet das Fehlen der Unterschrift einen erheblichen Verfahrensfehler, der nach § 538 Abs. 2 Nr. 1 ZPO eine Aufhebung und Zurückverweisung begründen kann (vgl. BGH NJW 2011, 769, Tz. 14 a.E.; Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 18.12.2013 - 4 U 176/11; Musielak/Musielak, a. a. O., § 315, Rn. 11). Aber selbst ein Verfahrensfehler, der - wie im Streitfall - einen absoluten Revisionsgrund nach § 547 Nr. 6 ZPO begründete (vgl. BGH NJW-RR 2007, 141, 142, Tz. 9), führt keineswegs zwingend zu einer Aufhebung und Zurückverweisung an das Landgericht. Eine Anwendung des § 547 Nr. 6 ZPO auf das Berufungsverfahren kommt nicht in Betracht (BGH NJW 2011, 769, 770, Tz. 19). Vielmehr geht das Gesetz gemäß § 538 Abs. 1 ZPO im Grundsatz davon aus, dass das Berufungsgericht die notwendigen Beweise zu erheben und in der Sache selbst zu entscheiden hat. Eine die Ausnahme darstellende Aufhebung des Urteils nebst Zurückverweisung an das Gericht des ersten Rechtszuges setzt gemäß § 538 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO neben einem wesentlichen Verfahrensmangel und einem Antrag einer Partei (§ 538 Abs. 2 S. 1 ZPO a. E.) voraus, dass aufgrund des Verfahrensmangels eine umfangreiche oder aufwändige Beweisaufnahme notwendig ist. Das war vorliegend nicht der Fall. Zudem hat keine Partei die Aufhebung und Zurückverweisung der Sache an das Landgericht beantragt.

II. Feststellungsklage hinsichtlich der Wertminderung

Die Feststellungsklage hinsichtlich der Wertminderung der Wohnung ist zulässig.

Das nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse liegt vor, da die Klägerin ein berechtigtes rechtliches Interesse an der Feststellung des Bestehens der Schadensersatzverpflichtung der Beklagten hat. Auch kann die Klägerin nicht auf die Leistungsklage verwiesen werden, da die Feststellung der Minderung des Verkehrswertes der Wohnung mit Schwierigkeiten verbunden ist und derzeit durch die Klägerin nicht ohne Weiteres beziffert werden kann.

Die Feststellungsklage ist auch begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen entsprechenden Schadensersatzanspruch gemäß §§ 633, 634 Nr. 4, 636, 280 Abs. 1 BGB, womit das für die Feststellungsklage erforderliche Rechtsverhältnis zwischen den Parteien besteht.

1. Anwendbarkeit von Werkvertragsrecht

Der von den Parteien am 14.04.2004 geschlossene und als "Kaufvertrag über eine errichtete Eigentumswohnung" bezeichnete Vertrag ist ein Erwerbsvertrag, der nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Hinblick auf die - hier betroffene - Bauerrichtungspflicht nebst Planungsleistungen nach Werkvertragsrecht zu beurteilen ist (vgl. Koeble, in: Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts (3. Aufl.), 11. Teil Rdnr. 109, 131 ff. m.w.N.). Im vorliegenden Fall finden damit die §§ 631 ff. BGB Anwendung.

2. Mangelhaftigkeit der Wohnung: Feuchtigkeitseintritt

Dass die streitgegenständliche Wohnung gemäß § 633 BGB mangelhaft erstellt worden ist - was zugleich eine Pflichtverletzung der Beklagten begründet -, steht nach dem Ergebnis der erstinstanzlich durchgeführten Beweisaufnahme fest. Der Sachverständige Dipl.-Ing. T hat in seinem Gutachten vom 30.08.2011 handwerkliche Ausführungsfehler - und damit Sachmängel im Sinne des § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB bzw. § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB - als Ursache für den Feuchtigkeitseintritt und die Feuchteschäden in der Wohnung der Klägerin festgestellt (vgl. S. 15a f. des Gutachtens vom 30.08.2011). Diese Feststellungen greift die Beklagte im Berufungsverfahren nicht an.

Dabei kann hier die zwischen den Parteien streitige Frage dahinstehen, ob neben den feststehenden Abdichtungsmängeln noch weitere Sachmängel (insbesondere ein Verstoß des Null-Grad-Daches gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik) vorliegen. Letzteres wird erst bei der Frage des Umfangs der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen relevant.

3. Verschulden der Beklagten

Das Verschulden der Beklagten wird gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB vermutet. Ein etwaiges Verschulden der von ihr beauftragten Planer oder Handwerksunternehmen ist ihr gemäß § 278 S. 1 BGB zuzurechnen. Entlastet hat sich die Beklagte im gesamten Prozess nicht.

4. Anspruchsumfang

Die Klägerin kann die Feststellung auch im begehrten Umfang verlangen. Eine Ersatzpflicht der Beklagten im Hinblick auf einen Minderwert der Wohnung besteht, soweit infolge der durchgeführten Mängelbeseitigungsmaßnahmen nunmehr eine höhere Trittstufe eingebaut worden ist, die wiederum den Austausch der ursprünglichen Fenster gegen kleinere Fenster notwendig machte.

Entgegen der Ansicht der Beklagten scheidet dieser Anspruch nicht daran, dass die Klägerin eine - für sie erkennbare - "völlig überteuerte Sanierung" mit vermeidbaren Zuständen (hohe Trittstufe, kleinere Fenster) sowie mit der Folge eines Verstoßes gegen § 249 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB (keine Erforderlichkeit der Mängelbeseitigung) bzw. gegen ihre Schadensminderungspflicht (§ 254 Abs. 2 Satz 1 BGB) durchgeführt hätte.

a) Erforderlichkeit der vorgenommenen Mängelbeseitigungsmaßnahmen

Dabei muss der Senat die zwischen den Parteien umstrittene Frage, welche Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung der Feuchtigkeitsmängel tatsächlich erforderlich waren, nicht entscheiden. Im vorliegenden Fall traf die Beklagte nämlich das Risiko, dass die Klägerin bei der letztlich veranlassten Mängelbeseitigung auch Maßnahmen ergreift, die sich bei nachträglicher Bewertung als nicht erforderlich erweisen (sog. Einschätzungs- und Prognoserisiko).

aa) Abzustellen ist hinsichtlich der Erforderlichkeit von Mängelbeseitigungsmaßnahmen auf den Aufwand und die Kosten, die der Besteller bei verständiger Würdigung im Zeitpunkt der Mängelbeseitigung als vernünftiger, wirtschaftlich denkender Bauherr aufgrund sachkundiger Beratung oder Feststellung für erforderlich halten durfte und konnte, wobei es sich insgesamt um vertretbare Maßnahmen der Schadensbeseitigung oder Mängelbeseitigung handeln muss (vgl. BGH NJW-RR 2003, 1021, 1022). Zu den erforderlichen Mängelbeseitigungskosten gehören alle Kosten, die nach einer solchermaßen gewonnenen Auffassung des Bestellers durch Maßnahmen entstehen, mit deren Hilfe die aufgetretenen Mängel mit Sicherheit beseitigt werden können. Alle Reparaturen, die der Besteller im Zeitpunkt der Mängelbeseitigung als vernünftig wirtschaftlich denkender Bauherr aufgrund fachlicher, sachkundiger Beratung aufwenden musste, sind erstattungsfähig. Der Erstattungsanspruch des Bestellers ist erst dann gemindert, wenn die Grenzen des von ihm für erforderlich haltbaren Aufwandes überschritten sind und er bei der Auswahl des Drittunternehmers die erforderliche Sorgfalt nicht beachtet hat (vgl. Kniffka, in: Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts (3. Aufl.), 6. Teil Rdnr. 138 m.w.N.). Im Übrigen trägt der Unternehmer, der durch die mangelhafte Leistung und die Weigerung der Mängelbeseitigung innerhalb der ihm gesetzten Frist das Risiko gesetzt hat, dass im Rahmen der dann durch den Besteller veranlassten Mängelbeseitigung auch Maßnahmen ergriffen werden, die sich in einer nachträglichen Bewertung als nicht erforderlich erweisen, das sog. Einschätzungs- und Prognoserisiko. Damit können auch diejenigen Kosten erstattungsfähig sein, die für einen erfolglosen oder sich später als unverhältnismäßig teuer herausstellenden Versuch aufgewendet wurden (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 07.06.2011 - 21 U 100/10; OLG Bamberg, Urteil vom 01.04.2005 - 6 U 42/04).

bb) Nach diesen Grundsätzen kann vorliegend dahingestellt bleiben, ob unter Berücksichtigung der von der Beklagten erhobenen Einwände tatsächlich eine Sanierung nach Vorgabe des Streithelfers der Klägerin angezeigt und damit objektiv erforderlich gewesen ist oder ob entsprechend den Empfehlungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. T eine Sanierung ohne Aufbringung einer starken Gefälledämmung mit der Notwendigkeit neuer Fenster-/Balkon-Terrassentürelemente und der damit verbundenen Erhöhung der Trittstufe ausgereicht hätte.

Selbst wenn hier zugunsten der Beklagten unterstellt würde, dass nicht sämtliche von dem Streithelfer der Klägerin in seinem Gutachten aufgeführten und empfohlenen Maßnahmen zur Mängelbeseitigung erforderlich waren, vielmehr mit weniger Aufwand ein vertragsgerechter Zustand hätte hergestellt werden können, geht dies nicht zulasten der Klägerin. Die Klägerin konnte sich auf das Gutachten ihres Streithelfers verlassen und auf dessen Empfehlung hin die Mängelbeseitigung

in der vorgeschlagenen Art und Weise durchführen lassen. Bei dem Streithelfer der Klägerin handelt es sich um einen - senatsbekannt gewissenhaften und fähigen - öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der - auch schon vor dem Senat - gerichtliche Gutachten im Rahmen von privaten Bauprozessen erstattet. Anhaltspunkte, die darauf hindeuten, dass die Klägerin bei der Auswahl des Sachverständigen ihren Sorgfaltspflichten in eigenen Angelegenheiten nicht hinreichend nachgekommen ist oder die es nahelegen, dass sie Zweifel an der Richtigkeit der in dem Gutachten enthaltenen Bewertungen hätte haben müssen, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Es ist sogar unstreitig, dass die nach den Vorgaben des Streithelfers der Klägerin durchgeführte Sanierung zum Erfolg (Beseitigung des Feuchtigkeitseintritts) geführt hat. Wenn im Nachhinein festgestellt werden könnte, dass entgegen der Einschätzung des Streithelfers der Klägerin auch andere - evtl. kostengünstigere - Mängelbeseitigungsmaßnahmen zu dem gewünschten Erfolg hätten führen können, ginge dies nicht zulasten der Klägerin, sondern läge im Risikobereich der Beklagten (vgl. Kniffka, in: Kniffka/Koeble, a. a. O.).

cc) Der Beklagten war dabei entgegen ihrem Antrag im Schriftsatz vom 03.11.2014 keine Frist zu weiterem Vortrag zu den erforderlichen Mängelbeseitigungsmaßnahmen durch Vorlage einer Stellungnahme des Fachverbandes des Dachdeckerhandwerks zu gewähren. Im Senatstermin vom 21.10.2014 hatte die Beklagte allein eine Frist zur Stellungnahme zur Antragsenerweiterung beantragt, die der Senat gewährt hat. Entgegen der Ansicht der Beklagten war ihr auch aus dem Grundsatz der prozessualen Gleichbehandlung keine weitere Stellungnahmegelegenheit mit der Möglichkeit einzuräumen, im Berufungsverfahren erneut und erweitert zu Aspekten vorzutragen, die bereits von Anfang an Gegenstand dieses Rechtsstreits waren. Denn auf die nunmehr von der Beklagten angesprochenen Aspekte kommt es ebenfalls im Rahmen des den Schadensersatz wegen Mietausfalls betreffenden Berufungsantrags an, zu welchem die Beklagte bereits ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme hatte. Im Übrigen hatte der Streithelfer der Klägerin die Antragsenerweiterung bereits in der Berufungsbegründungsschrift vom 24.06.2013 in Aussicht gestellt, so dass die Beklagte zur vorbereitenden Einholung der angekündigten Stellungnahme hinreichend Zeit zur Verfügung gestanden hätte. Die Beklagte wäre daher schon aus Gründen der Prozessförderungspflicht (vgl. § 282 ZPO) verpflichtet gewesen, den nunmehr beabsichtigten Vortrag früher zu halten.

Nach den obigen Ausführungen dürfte der beabsichtigte weitere Vortrag im Übrigen nicht entscheidungserheblich sein, weil es nicht auf die objektive Erforderlichkeit der durchgeführten Sanierungsarbeiten, sondern nur darauf ankommt, ob die Klägerin die Maßnahmen subjektiv für erforderlich halten durfte.

b) Mitverschulden der Klägerin

Der Klägerin ist schließlich auch kein Mitverschulden an der Schadensentstehung gemäß § 254 Abs. 2 S. 1 BGB vorzuwerfen. Nach o.g. Grundsätzen scheidet ein Verstoß der Klägerin gegen ihre Schadensminderungspflicht durch die Vornahme der von ihrem Streithelfer empfohlenen Sanierungsmaßnahmen aus. Selbst ein etwaiger schuldhafter Fehler des Streithelfers der Klägerin würde sich nicht nach § 254 Abs. 2 S. 2 BGB i.V.m. § 278 S. 1 BGB zu ihren Lasten auswirken, da der Streithelfer der Klägerin nicht deren Erfüllungsgehilfe im Verhältnis zur Beklagten

ist. Die für die Herstellung erforderlichen Kosten umfassen auch den Mehraufwand, der dadurch entsteht, dass der mit der Schadensbeseitigung beauftragte Dritte unsachgemäß arbeitet und deshalb vermeidbare Kosten entstehen (vgl. MünchKommBGB/Oetker, 6. Aufl., § 249 Rdnr. 395).

Anhaltspunkte für ein weiteres Verschulden der Klägerin sind nicht ersichtlich.

5. Verjährung

Ansprüche der Klägerin sind auch nicht verjährt. Das Landgericht hat unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH NJW 2010, 3089, 3092 f., Tz. 34 f.) zutreffend festgestellt, dass dadurch, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Ausübung der gemeinschaftsbezogenen Mängelansprüche wegen Mängeln an der Bausubstanz des Gemeinschaftseigentums an sich gezogen hat, auch Ansprüche der Klägerin, die - wie die vorliegenden - mittelbar hierauf zurückzuführen sind, gehemmt worden sind.

6. Ergebnis

Insgesamt steht der Klägerin gegen die Beklagte daher ein Anspruch auf Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten im Hinblick auf einen Minderwert der Wohnung zu, der sich daraus ergibt, dass infolge der durchgeführten Mängelbeseitigungsmaßnahmen nunmehr eine höhere Trittstufe besteht und deshalb auch kleinere Fenster eingebaut werden mussten.

Vergleichsmaßstab für die Wertminderung der Wohnung ist dabei der Zustand der Wohnung, in dem die Beklagte sie an die Klägerin veräußert hat und wie sie somit Gegenstand der Kaufpreisfindung gewesen ist (also mit einem fast ebenerdigen Ausgang und etwas größeren Fenstern), im Vergleich zum jetzt nach der durchgeführten Mängelbeseitigung vorhandenen Zustand.

III. Schadensersatz wegen entgangenen Mietzinses während der Mängelbeseitigungsarbeiten

1. Weiterhin hat die Klägerin gegen die Beklagte gemäß §§ 633, 634 Nr. 4, 636, 280 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz wegen entgangenen Mietzinses während der Mängelbeseitigungsarbeiten über den bereits vom Landgericht zugesprochenen Betrag von 150,00 Euro hinaus in Höhe von weiteren 1.300,00 Euro, mithin in einer Gesamthöhe von 1.450,00 Euro.

a) Dass die Voraussetzungen eines solchen Schadensersatzanspruchs dem Grunde nach erfüllt sind, ergibt sich aus obigen Ausführungen, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird.

b) Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Ersatz des gesamten, während der Mängelbeseitigungsarbeiten entgangenen Mietzinses i.H.v. 1.450,00 Euro.

Die Mieterin W der Klägerin hat die Miete für den Monat Oktober 2009 i.H.v. 500,00 Euro gemindert, die Mietzinszahlungen für die Monate November und Dezember

2009 sowie Januar 2010 um jeweils 250,00 Euro gekürzt und schließlich den Mietzins für die Monate Februar und März 2010 nochmals um jeweils 100,00 Euro gemindert, mithin für die Zeit von Oktober 2009 bis März 2010 i.H.v. insgesamt 1.450,00 Euro.

Zwar hat der Sachverständige Dipl.-Ing. T hinsichtlich der Beeinträchtigungsdauer - nachdem er in seinem Gutachten vom 30.08.2011 noch von zwei Monaten ausgegangen war - im Senatstermin am 21.10.2014 ergänzend ausgeführt, er gehe nunmehr nach der Kenntnis vom Umfang der durchgeführten Sanierungsarbeiten von einer Zeitspanne von drei Monaten aus, halte aber eine Minderung von 50 % im ersten und dritten Monat der Sanierung nicht für gerechtfertigt.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 101 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Zulassung der Revision war nicht veranlasst, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO nicht vorliegen. Das Urteil hat keine über den Einzelfall hinausgehende, grundsätzliche Bedeutung. Auch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung des Revisionsgerichts.