

Oberlandesgericht Brandenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 6 Satz 5 WEG, 253 ZPO

- 1. Für die Ermittlung der Parteien durch Auslegung ihrer Bezeichnung sind nicht nur die im Rubrum der Klageschrift enthaltenen Angaben, sondern auch der gesamte Inhalt der Klageschrift einschließlich etwa beigefügter Anlagen zu berücksichtigen, wobei die fehlerhafte Bezeichnung der Partei unschädlich ist, wenn trotz des entsprechenden Mangels in Anbetracht der jeweiligen Umstände letztlich keine vernünftigen Zweifel an dem wirklich Gewollten bestehen.**
- 2. Von der fehlerhaften Parteibezeichnung zu unterscheiden ist die irrtümliche Benennung einer falschen Person als Partei; diese wird Partei, weil es entscheidend auf den Willen des Klägers so, wie er objektiv geäußert ist, ankommt.**
- 3. Wird die Klageschrift im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft mit ausdrücklicher Herausnahme der Person des Beklagten, der insoweit noch als Antragsgegner bezeichnet ist, eingereicht, existiert eine rechts- und parteifähige Personenmehrheit in diesem Sinne nicht, denn der Beklagte ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft.**
- 4. Zwar kann der einzelne Wohnungseigentümer wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft Nacherfüllungsansprüche in der Weise geltend machen, dass er die Zahlung eines Kostenvorschusses an die Eigentümergeinschaft verlangt.**
- 5. Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte jedoch an sich, begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit. Dies schließt ein selbständiges Vorgehen der Erwerber aus, die ihre Befugnis verlieren, Rechte selbständig geltend zu machen.**

OLG Brandenburg, Urteil vom 10.09.2015; Az.: 12 U 64/14

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das am 23. Januar 2014 verkündete Urteil der 4. Zivilkammer - Einzelrichter - des Landgerichts Frankfurt (Oder), Az.: 14 O 267/11, abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits - einschließlich der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens vor dem Landgericht Frankfurt (Oder) zum Az. 13 OH 8/09 - haben die Kläger zu tragen, wobei die Kläger zu 1. bis 3. als Gesamtschuldner, der Kläger zu 4., der Kläger zu 5., die Kläger zu 6. und 7. als Gesamtschuldner, der Kläger zu 8., der Kläger zu 9., der Kläger zu 10. und die Klägerin zu 11. jeweils zu 1/8 für die Kostenerstattung haften.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Klägerseite nimmt den Beklagten auf Zahlung eines Kostenvorschusses zur Mängelbeseitigung betreffend die Erneuerung des Sanierputzes in den Kellerräumen des Hauses B. in S. in Anspruch. Wegen der Einzelheiten zum erstinstanzlichen Sachverhalt wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils verwiesen.

Mit am 23.01.2014 verkündetem Urteil hat das Landgericht den Beklagten verurteilt, an die als Klägerin angesehene Wohnungseigentümergeinschaft "WEG B." in S. 11.905,00 EUR nebst 5 % Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 23.09.2011 zu zahlen. Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, ein Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft auf Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung sei gegeben. Der Sanierputz sei nach den Feststellungen des im selbständigen Beweisverfahren bestellten Sachverständigen L. bei zu hoher Luftfeuchtigkeit und in zu geringer Dicke aufgebracht worden und weise daher eine deutlich überhöhte kapillare Leitfähigkeit auf. Dadurch werde seine Funktion, baustoffschädigende Salze einzulagern und für einen begrenzten Zeitraum von der Putzoberfläche fernzuhalten, beeinträchtigt und es komme früher zu Ausblühungen und Salzflecken an der Putzoberfläche. Es liege auch nicht ein unverhältnismäßiger Aufwand der Mängelbeseitigung vor. Der Beklagte habe nicht bewiesen, dass der Wert der Abstellräume im Keller lediglich jeweils 520,00 EUR betrage. Die Funktionsbeeinträchtigung des Sanierputzes sei ferner erheblich, während die Erneuerung des Putzes keinen besonderen Aufwand erfordere. Eine Vorteilsausgleichung sei nicht vorzunehmen, da nicht festgestellt werden könne, dass der Sanierputz für einen bestimmten Zeitraum uneingeschränkt funktionstauglich gewesen sei. Die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens seien Teil der Kosten des vorliegenden Hauptsacheverfahrens zwischen den Parteien. Im Wege der Auslegung ergebe sich, dass der ursprüngliche Klageantrag hinsichtlich der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens lediglich als überflüssige Anregung anzusehen sei. Die Beweisaufnahme in dem selbständigen Beweisverfahren habe zwar einen Mangel zutage gefördert, dessen Beseitigung in etwa Kosten in derjenigen Höhe verursacht habe, die die Wohnungseigentümergeinschaft ihrem Beweisantrag zugrunde gelegt habe. Ziel

des selbständigen Beweisverfahrens sei indes vorrangig gewesen, eine unzureichende Abdichtung der Kellerwände und die daraus folgende Beeinträchtigung der Kellerräume in ihrer Funktion als Abstellräume feststellen zu lassen. Eine solche Feststellung sei nicht getroffen worden. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils Bezug genommen.

Der Beklagte hat gegen das ihm am 28.01.2014 zugestellte Urteil mit am 24.02.2014 beim Oberlandesgericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und das Rechtsmittel mit am 20.03.2014 eingegangenen Schriftsatz begründet.

Der Beklagte bezieht sich auf sein erstinstanzliches Vorbringen nebst Beweisangeboten. Er erhebt zum einen die Einrede der Verjährung. Der Beklagte ist der Ansicht, hinsichtlich der mangelhaften Qualität des Sanierputzes habe das von der Klägerseite eingeleitete selbständige Beweisverfahren nicht zu einer Hemmung der Verjährung geführt. Das selbständige Beweisverfahren sei ausschließlich auf die Feuchtigkeit im Keller sowie in den Kellerwänden, im Kellerfußboden und auf die Funktionsbeeinträchtigung der Kellerräume durch diese Feuchtigkeit gerichtet gewesen. Die Klage sei auch unzulässig. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe Ansprüche der Eigentümer lediglich wegen der festgestellten Kellerfeuchtigkeit und nicht wegen Mängeln am Sanierputz an sich gezogen. Das Landgericht habe zudem seinen Vortrag übergegangen, den Kaufinteressenten sei mitgeteilt worden sei, dass am Keller des Altgebäudes Veränderungen nicht vorgenommen würden. Unzutreffend sei dementsprechend das Aufbringen des Sanierputzes als Teil der geschuldeten Leistung gewertet worden. Auch wenn man der Ansicht der Klägerseite folge, es sei die Erstellung funktional einwandfreier Abstellräume geschuldet, setze dies nicht ein Verputzen der Wände voraus. Der von der Klägerseite geplante Austausch des Sanierputzes würde zudem nicht zum Erreichen des von der Klägerseite beabsichtigten Ziels - der Erstellung funktional einwandfreier Abstellräume bzw. der Beseitigung der Feuchtigkeit im Keller - führen. Dies ergebe sich bereits aus den Feststellungen des Sachverständigen im selbständigen Beweisverfahren. Die Qualität des Putzes sei nicht ursächlich für die von der Klägerseite gerügte Feuchtigkeit im Keller. Vielmehr bewirke der Sanierputz, dass Wasser aus der Wand zur Putzoberfläche transportiert werde. Unzutreffend sei auch die Kostenentscheidung des landgerichtlichen Urteils. Der von der Klägerseite zunächst angekündigte Zahlungsantrag über den Gesamtbetrag von 25.255,17 EUR sei nicht auslegungsfähig. Er sei eindeutig und unmissverständlich. Die Klägerseite habe dies auch selbst so gesehen und in ihrer Klagebegründung die Forderung hinsichtlich der Gerichtskosten und der Anwaltskosten des selbständigen Beweisverfahrens in Höhe von 13.950,17 EUR auf § 280 Abs. 1 BGB gestützt. Auch den Streitwert habe die Klägerseite mit 25.255,17 EUR beziffert. Aus der Erklärung der Klagerücknahme ergebe sich ebenfalls, dass die Klägerseite von einer insoweit zunächst rechtshängigen Klage ausgegangen sei. Zu Unrecht habe das Landgericht ihm - dem Beklagten - ferner die Hälfte der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens auferlegt. Gegenstand des selbständigen Beweisverfahrens sei die von der Klägerseite begehrte Feststellung der Durchfeuchtung von Kellerwänden und Fußboden gewesen sowie die Feststellungen, ob diese Durchfeuchtung die Funktion der Kellerräume beeinträchtige und welcher Kostenaufwand zur Beseitigung der Durchfeuchtung erforderlich sei. Das selbständige Beweisverfahren habe ergeben, dass der Klägerseite gegen ihn kein Anspruch auf Abdichtung der Kellerwände zustehe und

insoweit ein Mangel nicht vorliege. Damit besteht jedoch kein Zusammenhang zwischen dem ursprünglich im selbständigen Beweisverfahren gerügten Mangel und dem jetzigen Streit um den unzureichenden Putz. Dementsprechend hätten die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens in vollem Umfang der Klägerseite auferlegt werden müssen.

Der Beklagte beantragt,

unter Aufhebung des am 23.01.2014 verkündeten Urteils des Landgerichts Frankfurt (Oder) zum dortigen Az.: 14 O 267/11 die Klage abzuweisen und die Kosten des vor dem Landgericht Frankfurt (Oder) zum dortigen Az.: 13 OH 8/09 geführten Beweissicherungsverfahrens der Klägerin aufzuerlegen.

Die Klägerseite beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Klägerseite verteidigt das landgerichtliche Urteil. Sie ist der Ansicht, die Klage sei von der Wohnungseigentümergeinschaft "WEG B." in S. erhoben worden. Der Kostenvorschussanspruch sei nicht verjährt. Die Hemmungswirkung hinsichtlich der Verjährung habe sich auch auf die vom Sachverständigen festgestellten Mängel erstreckt. Im selbständigen Beweisverfahren sei die mangelhafte Bauausführung hinsichtlich der Sanierputzarbeiten festgestellt worden. Dieser Mangel sei mitursächlich für die in den Kellerwänden aufgetretene Feuchtigkeit. Die Klage sei auch zulässig. Der Beschluss der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 29.09.2009 erfasse sämtliche Ansprüche zur Mängelbeseitigung im Hinblick auf die Kellerfeuchtigkeit. Die Leistungen des Beklagten wiesen einen Mangel auf. Der Beklagte habe diese nicht entsprechend dem Stand der Technik erbracht. Die Funktion des Sanierputzes, die Feuchtigkeit in der Kellerwand jedenfalls für eine begrenzte Zeit aus der Wand abzutransportieren, werde durch die mangelhafte Verarbeitung nicht erbracht. Zudem beeinträchtigten die gerügten Putzabplatzungen die Tauglichkeit des Kellers. Die Klägerseite ist weiter der Ansicht, die mangelhafte Qualität des Sanierputzes sei ursächlich für die festgestellte Feuchtigkeit. Soweit ein ordnungsgemäßer Sanierputz nicht ausreichend sei, die Feuchtigkeit aus der Wand zu transportieren, käme zudem die Trockenlegung der Außenwände in Betracht. Der Beklagte habe die Herstellung funktional einwandfreier Abstellräume geschuldet. Dies sei hier nach den Feststellungen des Sachverständigen nicht gegeben. Ggf. sei der Kostenvorschuss nicht ausschließlich zum Neuauftragen des Sanierputzes, sondern auch zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Beseitigung der Feuchtigkeit zu verwenden. Denn aufgrund seiner Verpflichtung, Abstellräume und nicht Kellerräume herzustellen, sei der Beklagte gehalten gewesen, die erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen durchzuführen. Nicht zu beanstanden sei die im Urteil getroffene Kostenentscheidung. Jedenfalls die hälftigen Kosten des Beweisverfahrens habe der Beklagte zu tragen, denn die Feuchtigkeit im Keller sei zumindest auch auf den unzureichenden Sanierputz zurückzuführen. Die Verurteilung des Beklagten in die Kosten des Hauptsacheverfahrens sei ebenfalls nicht zu beanstanden.

Die Akten 13 OH 8/09 des Landgerichts Frankfurt (Oder) lagen vor und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

II.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, §§ 511, 513, 517, 519, 520 ZPO. Die Berufungsbegründung genügt den Anforderungen des § 520 Abs. 3 ZPO. Der Beklagte stützt sein Rechtsmittel unter anderem darauf, das Landgericht habe verkannt, dass die Klägerseite zur Geltendmachung eines Kostenvorschussanspruchs wegen des geltend gemachten Mangels am Sanierputz der Kellerwände bereits nicht aktivlegitimiert sei. Die Eigentümergeinschaft habe lediglich Ansprüche wegen der Kellerfeuchtigkeit an sich gezogen, dies umfasse jedoch Ansprüche wegen der behaupteten Mängel am Sanierputz nicht. Der Beklagte macht damit einen Rechtsfehler geltend, auf dem das Urteil beruhen kann, §§ 513, 546 ZPO.

2. Auch in der Sache hat das Rechtsmittel Erfolg. Die Klage ist bereits unzulässig.

a) Die Klage ist nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft "WEG B." in S. erhoben worden, sondern von den im Rubrum als Kläger aufgeführten Personen, bei denen es sich um einzelne Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft handelt.

Wer Partei eines Zivilrechtsstreits ist, ergibt sich aus der in der Klageschrift gewählten Parteibezeichnung, die als Teil einer Prozesshandlung grundsätzlich der Auslegung zugänglich ist. Maßgebend ist, welcher Sinn dieser prozessualen Erklärung bei objektiver Würdigung des Erklärungsinhalts beizulegen ist; deshalb ist bei objektiv unrichtiger oder mehrdeutiger Bezeichnung grundsätzlich diejenige Person als Partei anzusehen, die erkennbar durch die fehlerhafte Parteibezeichnung betroffen werden soll (BGH BauR 2011, S. 1041; NJW-RR 2008, 582; Vollkommer in Zöller, ZPO, Kommentar, 30. Aufl., vor § 50, Rn. 6 f). Für die Ermittlung der Parteien durch Auslegung ihrer Bezeichnung sind nicht nur die im Rubrum der Klageschrift enthaltenen Angaben, sondern auch der gesamte Inhalt der Klageschrift einschließlich etwa beigefügter Anlagen zu berücksichtigen, wobei die fehlerhafte Bezeichnung der Partei unschädlich ist, wenn trotz des entsprechenden Mangels in Anbetracht der jeweiligen Umstände letztlich keine vernünftigen Zweifel an dem wirklich Gewollten bestehen (BGH, a. a. O.; Vollkommer, a. a. O.). Auch die irrtümliche Angabe einer tatsächlich existierenden (juristischen oder natürlichen) Person bleibt folgenlos, solange sich aus dem Inhalt der Klageschrift und den Anlagen unzweifelhaft entnehmen lässt, welche Partei tatsächlich gemeint ist (BGH, a. a. O.; Vollkommer, a. a. O.). Von der fehlerhaften Parteibezeichnung zu unterscheiden ist die irrtümliche Benennung einer falschen Person als Partei; diese wird Partei, weil es entscheidend auf den Willen des Klägers so, wie er objektiv geäußert ist, ankommt (BGH, a. a. O.).

Danach ergibt sich, dass vorliegend die Klage nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft "WEG B." in S. erhoben worden ist. So ist die Klageschrift - wie zuvor der Antrag im selbständigen Beweisverfahren und anders als im landgerichtlichen Urteil wiedergegeben - im Namen der

Wohnungseigentümergeinschaft "WEG B." mit ausdrücklicher Herausnahme der Person des Beklagten, der insoweit noch als Antragsgegner bezeichnet ist, eingereicht worden. Eine rechts- und parteifähige Personenmehrheit in diesem Sinne existiert jedoch nicht, denn der Beklagte ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft "WEG B." in S. Die dementsprechend im Wege der Auslegung zu bestimmende Klägersseite führt dazu, dass als Klägerin nicht die Wohnungseigentümergeinschaft "WEG B." aus S. anzusehen ist, sondern die in der Anlage zur Klageschrift aufgeführten Einzelpersonen K. S., A. S., M. S., M. K., D. Ki., B. F., Dr. G. F., S. W., B. Ka., S. R. und S. G. als Kläger, die wiederum von Frau S. P. vertreten werden. Zwar wird in der Klageschrift durchaus begründet, dass die Aktivlegitimation für die Inanspruchnahme des Beklagten von den Klägern als Einzelpersonen - nach deren Ansicht - auf die Wohnungseigentümergeinschaft übergegangen ist. Der ausdrückliche Wortlaut im Rubrum der Klageschrift hindert den Senat indes an der Auslegung, die Klage solle deshalb auch im Namen der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft erhoben werden. Vielmehr wird aus der gewählten Formulierung die - falsche - rechtliche Ansicht deutlich, dass der Beklagte nicht auf Klägersseite in den Rechtsstreit zu involvieren und deshalb ausdrücklich auszunehmen ist. Diese unzutreffende rechtliche Einordnung ergibt sich auch aus den Beschlüssen der Eigentümerversammlung vom 26.04.2011 zum Tagesordnungspunkt 6 "Kellerfeuchtigkeit", in denen die Umlage der Kosten für das selbständige Beweisverfahren und den Rechtsstreit ebenfalls auf die Mitglieder der Eigentümergeinschaft mit Ausnahme des Beklagten erfolgt ist. Von dieser falschen rechtlichen Bewertung ist die Klägersseite - wohl nicht zuletzt mangels eines Hinweises des Gerichts im selbstständigen Beweisverfahren sowie im erstinstanzlichen Verfahren - zu keinem Zeitpunkt abgerückt. Im Ergebnis besteht daher kein Zweifel daran, dass die Klage nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft unter Einschluss des Beklagten erhoben werden sollte, die gem. § 10 Abs. 6 Satz 5 WEG parteifähig ist, sondern von einer - rechtlich nicht existenten - Teilwohnungseigentümergeinschaft, hinsichtlich der eine Parteifähigkeit nicht gegeben ist. Eine Korrektur dieser falschen rechtlichen Bewertung der Klägersseite gegen deren erkennbaren Willen ist im Wege der Auslegung nicht möglich, so dass die in der der Antragsschrift im selbstständigen Beweisverfahren als Anlage beigefügten Eigentümerliste aufgeführten Einzelpersonen ohne den ausdrücklich ausgenommenen Beklagten als Kläger anzusehen sind.

Eine andere Beurteilung ist auch nicht aufgrund der von den Klägersseite vorgetragenen Erklärung gerechtfertigt, der Passus "mit Ausnahme des Antragsgegners" sei in der Antragsschrift des selbstständigen Beweisverfahrens lediglich versehentlich nicht entfernt worden. Im Entwurf der Antragsschrift seien zunächst die einzelnen Eigentümer mit Ausnahme des Antragsgegners als Antragsteller aufgeführt worden. Nachdem die Eigentümergeinschaft in der kurz vor Einreichung der Antragsschrift durchgeführten Eigentümerversammlung beschlossen habe, die Ansprüche an sich zu ziehen, sei das Rubrum der Antragsschrift dahin geändert worden, dass die einzelnen aufgeführten Eigentümer gelöscht und dafür die Wohnungseigentümergeinschaft "WEG B." als Antragstellerin aufgeführt worden sei. Dabei sei vergessen worden, den Passus "mit Ausnahme des Antragsgegners" zu löschen. Die entsprechende Formulierung sei dann versehentlich auch in die Klageschrift übernommen worden. Wie ausgeführt ist bei der Auslegung der Parteibezeichnung zwar auf den Inhalt der Klageschrift

und etwaige Anlagen zurückzugreifen, die nunmehr erfolgten Ausführungen können jedoch bei der Ermittlung der Person des Klägers durch das Gericht im Zeitpunkt der Klageeinreichung nicht herangezogen werden. Auch erscheinen die Ausführungen wenig glaubhaft. So ist es bereits nicht nachvollziehbar, dass im Anschluss an die namentliche Benennung der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft ohne Erwähnung des Beklagten als Antragsteller im selbstständigen Beweisverfahren der Passus "mit Ausnahme des Antragsgegners" hinzugesetzt wird. Auch eine namentliche Aufführung des Beklagten als Antragsteller, um diesen mit einem Nachsatz wieder aus dem Kreis der Antragsteller zu entfernen, ist wenig wahrscheinlich. Ein solches Vorgehen ist jedenfalls unüblich und erscheint wenig praktikabel. Auch haben die Kläger das vom Landgericht im selbständigen Beweisverfahren im Beschluss vom 04.02.2010 übernommene Rubrum aus der Antragsschrift, in dem gleichfalls der Beklagte aus dem Kreis der Antragsteller ausgenommen worden ist, zu keinem Zeitpunkt beanstandet. Schließlich spricht auch die in den bereits angeführten Beschlüssen der Eigentümerversammlung vom 26.04.2011 erfolgte Umlage der Kosten für das selbständige Beweisverfahren und den Rechtsstreit auf die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft mit Ausnahme des Beklagten gegen ein bloßes Versehen bei der Fassung des Rubrums in der Klageschrift.

b) Die von einzelnen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft erhobene Klage ist unzulässig. Den Klägern fehlt die Prozessführungsbefugnis, wie der Senat bereits in der Terminsverfügung ausgeführt hat, ohne dass die Kläger den Ausführungen noch entgegengetreten sind. Zwar kann der einzelne Wohnungseigentümer wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft Nacherfüllungsansprüche in der Weise geltend machen, dass er die Zahlung eines Kostenvorschusses an die Eigentümergemeinschaft verlangt. Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte jedoch an sich, begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit. Dies schließt ein selbständiges Vorgehen der Erwerber aus, die ihre Befugnis verlieren, Rechte selbständig geltend zu machen (BGH BauR 2007, S. 1221; Werner/Pastor, Der Bauprozess, 15. Aufl., Rn. 485; Klein in Bärman, WEG, Kommentar, 12. Aufl., Anh. zu § 10, Rn. 36). So liegt der Fall auch hier. Die Wohnungseigentümergeinschaft "WEG B." in S. hat mit Beschluss vom 29.09.2009 die Ansprüche der Gesamtheit der Wohnungseigentümer wegen des Baumangels der festgestellten Kellerfeuchtigkeit ausdrücklich an sich gezogen. Ferner hat die Wohnungseigentümergeinschaft in der Eigentümerversammlung vom 26.04.2011 unter anderem die gerichtliche Durchsetzung der im Ergebnis des selbständigen Beweisverfahrens festgestellten und zur Mangelbeseitigung erforderlichen Maßnahmen beschlossen. Entgegen der Ansicht des Beklagten erfasste bereits der Beschluss vom 29.09.2009 die Ansprüche der Wohnungseigentümer wegen Mängeln am Sanierputz. Der Beschluss der Eigentümerversammlung erging vor dem Hintergrund des schon mehrere Jahre andauernden Streits über die Kellerfeuchtigkeit, hinsichtlich dessen bereits am 25.04.2007 die gutachterliche Stellungnahme der Sachverständigen C. F. eingeholt worden ist. Bereits hier werden als Mangelsymptome unter anderem die an der Innenseite der Kelleraußenwände - mithin auf dem Putz - festgestellte Feuchtigkeit und die aufgetretenen Salzausblühungen aufgeführt. Hinreichend ist insoweit die Beschreibung einer Mangelerscheinung; nach der sog. Symptomtheorie werden hierdurch zugleich auch die Ursachen der Mangelerscheinungen erfasst, ohne dass

eine Beschränkung auf die vom Besteller angegebene oder vermutete Ursache der Mängel erfolgt (vgl. BGH BauR 1989, S. 79; Werner/Pastor, a. a. O., Rn. 101). Vorliegend ist damit auch die vom gerichtlich bestellten Sachverständigen Dipl.-Ing. L. festgestellte, unzureichende Dicke des Sanierputzes und das hierauf beruhende frühzeitige Auftreten von Salzausblühungen Gegenstand der unter dem Begriff Kellerfeuchtigkeit zusammengefassten Mangelbezeichnung gewesen, hinsichtlich derer die Eigentümergemeinschaft die Gewährleistungsansprüche an sich gezogen hat.

3. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 100 Abs. 1, Abs. 2, 708 Nr. 10, 711 Satz 1, 713 ZPO.

Gründe, die eine Zulassung der Revision gem. § 543 Abs. 2 ZPO rechtfertigen, sind nicht gegeben. Mit Rücksicht darauf, dass die Entscheidung einen Einzelfall betrifft, ohne von der höchst- oder obergerichtlichen Rechtsprechung abzuweichen, kommt der Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung zu noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.

Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird auf 11.305,00 EUR festgesetzt, § 47 Abs. 1 GKG.

Wert der Beschwerde für die Kläger: 11.305,00 EUR.