

Oberlandesgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 5 WEG, 280, 281; 633ff BGB

- 1. Auch wenn Schallbeeinträchtigungen teilweise auch auf solche Bauteile zurückzuführen sind, die zum Gemeinschaftseigentum zählen, ist ein Wohnungseigentümer aktivlegitimiert.**
- 2. Die Nutzung des Sondereigentums ist betroffen, die zwar aus einem Mangel des Gemeinschaftseigentums entsteht, jedoch Folgen nur für den betreffenden Sondereigentümer hat. Entsprechendes gilt auch für Schallmängel des Gemeinschaftseigentums, die sich beim Sondereigentum eines einzelnen auswirken.**
- 3. Die individuelle Rechtsverfolgungskompetenz des einzelnen Erwerbers/Eigentümers bezieht sich als sog. geborene Ausübungsbefugnis (also ohne einen vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft) allerdings nur auf die primären Mängelrechte (§§ 634 Nr. 1, 2, 635, 637 BGB).**
- 4. Die Ansprüche auf Nacherfüllung (§ 635 BGB) oder Selbstvornahme (§ 637 BGB) kann der einzelne Erwerber grundsätzlich alleine geltend machen, also auch die hierzu erforderlichen Voraussetzungen (insbesondere durch die Fristsetzung zur Nacherfüllung) schaffen.**
- 5. Die Durchführung der Selbstvornahme kann allerdings nur nach Maßgabe eines Mehrheitsbeschlusses erfolgen, es sei denn, die Gemeinschaft hat einen Wohnungseigentümer zur Selbstvornahme ermächtigt. Nach einer erfolgten Selbstvornahme können diejenigen Eigentümer, die sie vorgenommen haben, vom Veräußerer Aufwendungsersatz direkt an sich verlangen.**
- 6. Die Gemeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss, gestützt auf § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG, diese primären Erfüllungsansprüche an sich ziehen, so dass dann der einzelne Wohnungseigentümer diese Ansprüche nicht mehr geltend machen kann. Die Gemeinschaft kann auf diesem Wege auch beschließen, von einer Vergemeinschaftung oder von der Verfolgung weitere Mängelansprüche abzusehen.**
- 7. Sowohl hinsichtlich des Gestaltungsrechts der Minderung als auch hinsichtlich des "kleinen" Schadensersatzanspruches kann nach einem entsprechenden Mehrheitsbeschluss allein die Gemeinschaft bestimmen, ob sie diese Rechte bzw. Ansprüche verlangen will. Sie kann aber auch durch Beschluss den einzelnen Eigentümer zur Geltendmachung des Anspruchs ermächtigen (BGHZ 74, 258; BGH NJW 2007, 1952).**

OLG Karlsruhe, Urteil vom 14.08.2015; Az.: 13 U 218/13

Der 13. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Karlsruhe hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juni für Recht erkannt:

Tenor:

I. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Landgerichts Freiburg vom 08.11.2013 - 2 O 347/11 - wie folgt abgeändert:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die in der im Anwesen XX, befindlichen Wohnung Nr. 4 vorhandenen Sanitäreinrichtungen in der Weise einzurichten, dass die Installation dem Stand der Technik im Errichtungszeitpunkt entspricht, so dass insbesondere eine dem Stand der Technik im Errichtungszeitpunkt entsprechende Schallisolierung erreicht wird und nachteilige Schallübertragungen innerhalb der Wohnung vermieden werden.

2. Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Kläger 20.703,97 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.05.2010 zu zahlen.

3. Die Beklagte wird verurteilt, den im Anwesen XX zur Wohnung Nr. 5 gehörigen Dunstabzug fachgerecht in einer Weise einzurichten, dass Geruchs- und Geräusch-Beeinträchtigungen für die Bewohner der benachbarten Wohnung Nr. 4 der Kläger ausgeschlossen sind.

4. Die Beklagte wird ferner verurteilt, an die Kläger vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 1.196,42 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 % Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.10.2011 zu zahlen.

5. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Die weitergehende Berufung der Kläger wird zurückgewiesen.

III. Die Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

IV. Von den Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen haben die Beklagte 86 %, die Kläger 14 % zu tragen.

V. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Kläger aus Ziff. 11 gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 4.500,00 EUR, aus Ziff. 13 in Höhe von 1.700,00 EUR sowie im Übrigen in Höhe von 110 % der aufgrund des Urteils vollstreckbaren Beträge abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leisten.

Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten (Kosten) ebenfalls durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

VI. Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf 30.603,97 EUR (2.500,00 EUR + 1.500,00 EUR + 400,00 EUR + 1.000,00 EUR + 500,00 EUR + 4.000,00 EUR +

10.000,00 EUR + 10.703,97 EUR) festgesetzt.

VII. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen. Hiergegen haben beide Parteien Berufung eingelegt, die Kläger mit dem Ziel einer vollständigen Verurteilung der Beklagten gemäß den Klaganträgen, die Beklagte mit dem Ziel der vollständigen Klagabweisung.

Die Kläger stellen folgende Anträge:

1. Unter teilweiser Abänderung des Urteils des Landgerichts Freiburg vom 08.11.2013, Az. 2 O 347/11 wird die Beklagte verurteilt, im Anwesen E. L. in der den Klägern gehörenden Wohnung Nr. 4 einen Dunstabzug einzurichten.
2. Unter teilweiser Abänderung des Urteils des Landgerichts Freiburg vom 08.11.2013, 2 O 347/11 wird die Beklagte verurteilt, den im Anwesen E. L. zur Wohnung Nr. 5 gehörenden Dunstabzug fachgerecht in der Weise einzurichten, dass Geruchs- und Geräusches-Beeinträchtigungen für die Bewohner der benachbarten Wohnung der Kläger ausgeschlossen sind.
3. Unter teilweiser Abänderung des Urteils des Landgerichts Freiburg vom 08.11.2013, Az. 2 O 347/11 wird die Beklagte verurteilt, an der südlichen Außenwand der unter Ziff. 1 genannten Eigentumswohnung einen Außenwasseranschluss zu installieren.
4. Unter teilweiser Abänderung des Urteils des Landgerichts Freiburg vom 08.11.2013, Az. 2 O 347/11 wird die Beklagte verurteilt, im Badezimmer der in Ziff. 1 genannten Eigentumswohnung im Bereich des Waschmaschinenanschlusses eine Steckdose zu installieren.
5. Unter teilweiser Abänderung des Urteils des Landgerichts Freiburg vom 08.11.2013, Az. 2 O 347/11 wird die Beklagte verurteilt, an der Südseite der unter Ziff. 1 genannten Eigentumswohnung an der Grenze zu der benachbarten Eigentumswohnung Nr. 5 eine Sichtschutzwand zu errichten.
6. Unter teilweiser Abänderung des Urteils des Landgerichts Freiburg vom 08.11.2013, Az. 2 O 347/11 wird die Beklagte verurteilt, an den Kläger weitere 10.000,00 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.05.2010 zu bezahlen.
7. Unter teilweiser Abänderung des Urteils des Landgerichts Freiburg vom 08.11.2013, Az. 2 O 347/11 wird die Beklagte verurteilt, an die Kläger weitere

vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von EUR 408,41 zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Landgerichts Freiburg vom 27.09.2013, AZ. 2 O 347/11 abzuändern und die Klage abzuweisen.

Beide Parteien beantragen jeweils,

die Berufung der Gegenseite zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

II.

Beide Berufungen sind zulässig. Die Berufung der Kläger ist teilweise begründet. Die Berufung der Beklagten ist unbegründet.

1. Berufung der Beklagten:

Die Berufung der Beklagten hat keinen Erfolg, denn soweit diese durch das angefochtene Urteil verurteilt wurde, ist dies zu Recht erfolgt. Dem Landgericht sind insoweit keine Rechts- oder Verfahrensfehler unterlaufen. Es ist von zutreffenden Feststellungen ausgegangen.

Zunächst ist hervorzuheben, dass die Kläger aus abgetretenem Recht klagen. Der Erstkäufer H. hat ihnen in § 5 des notariellen Kaufvertrages vom 30.06.2009 (K 02) sämtliche ihm gegen die Beklagte zustehenden Gewährleistungs-Ansprüche abgetreten. Mit gesondertem Abtretungsvertrag vom 31.05.2010 (K 03) ist diese Abtretung auf sämtliche Ansprüche des Zedenten gegen die Beklagte erstreckt worden, die in sachlichem und rechtlichem Zusammenhang mit einer nicht mangelfreien bzw. nicht vollständigen Erfüllung des Vertrages vom 29.09.2005 stehen.

Die Kläger haben damit alle Ansprüche des Herrn H. erworben, die diesem zum Zeitpunkt der Abtretungen gegen die Beklagte zustanden, und zwar unabhängig davon, ob dieser selbst solche Ansprüche geltend machen wollte oder geltend gemacht hätte.

Herr H. hat unstreitig gegenüber der Beklagten keinen Verzicht bzgl. seiner Gewährleistungsansprüche bzw. Schadensersatzansprüche erklärt. Auch aus § 640 Abs. 2 BGB lässt sich kein Verlust seiner Nacherfüllungsansprüche feststellen.

Zum Zeitpunkt der Abtretungen waren die Ansprüche des Herrn H. gegen die Beklagte auch nicht verjährt. Bezüglich der Mängelansprüche gilt hier gemäß § 634

a Abs. 1 Nr. 2 BGB die 5-jährige Verjährungsfrist, die hier weder zum Zeitpunkt der genannten Abtretungen abgelaufen war noch bei Einreichung der Klage durch die Kläger, egal, ob man auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die Wohnungseigentümergeinschaft am 16.02.2007 (K 10) oder bereits auf die Abnahme des Sondereigentums durch den Erstkäufer H. am 29.09.2006 (B 2) abstellt.

Denn in letzterem Fall lief die Verjährungsfrist gem. §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB mit Ende des 29.09.2011 ab. Die Klage ging an diesem Tag bei Gericht ein. Da sie auch "demnächst", nämlich am 10.10.2011, der Beklagten zugestellt wurde, wird der Zeitpunkt der Zustellung gem. § 167 ZPO auf den 29.09.2011 zurückbezogen, so dass sie noch vor Ablauf der Verjährungsfrist zugestellt wurde und gem. § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB die Verjährung gehemmt hat.

a) Ansprüche wegen mangelhaft installierter Sanitäreinrichtungen (Schall).

Das Landgericht hat zu Recht entschieden, dass den Klägern der geltend gemachte Nacherfüllungsanspruch gem. §§ 634 Nr. 1, 635 BGB zusteht.

Korrekturweise ist das Landgericht von der Aktivlegitimation der Kläger ausgegangen.

Die Kläger machen eine Schallbeeinträchtigung innerhalb ihrer Wohnung durch mangelhaft ausgeführte Sanitärinstallationen nicht in anderen Wohnungen, sondern innerhalb ihrer eigenen Wohnung geltend.

Gemäß der bereits vom Landgericht zitierten Fundstelle (Griwotz in: Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 63) können Leitungen, die sich lediglich im Bereich einer Wohnungseinheit befinden und diese versorgen, ab der Abzweigung vom gemeinsamen Strang Sondereigentum sein. Dies ist gem. § 3 der Teilungserklärung in Ziff. f und h hier auch ausdrücklich so geregelt worden.

Aber auch, wenn hier die geltend gemachten Schallbeeinträchtigungen teilweise auch auf solche Bauteile zurückzuführen wären, die zum Gemeinschaftseigentum zu zählen wären, wären die Kläger aktivlegitimiert.

Die Nutzung des Sondereigentums ist betroffen z.B. bei einer Geruchsbelästigung, die zwar aus einem Mangel des Gemeinschaftseigentums entsteht, jedoch Folgen nur für den betreffenden Sondereigentümer hat. Entsprechendes gilt auch für Schallmängel des Gemeinschaftseigentums, die sich beim Sondereigentum eines einzelnen auswirken (Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 4. Aufl., 11. Teil Rn. 344 m.w.N).

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat Ansprüche wegen einer aus nicht ordnungsgemäß erfolgter Sanitärinstallation innerhalb der Wohnung der Kläger folgenden Schallproblematik auch nicht an sich gezogen. Der in dem Verfahren des Landgerichts Freiburg 8 O 79/12 zwischen der WEG und der Beklagten geschlossene Teilvergleich bezieht unstreitig eine Mängelbehebung innerhalb der Wohnung der Kläger nicht mit ein, weil nach dem Sachverständigengutachten R./H. nicht festgestellt wurde, dass von den Installationen in deren Wohnung

Schallbeeinträchtigungen auf andere Wohnungen ausgehen (K 36).

Ohne Erfolg beruft sich die Beklagte auch auf TOP 25 des Protokolls der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 17.11.2014 (KB 15). Hieraus ergibt sich nämlich gerade, dass die Berechtigung der Kläger zur Geltendmachung des hier streitgegenständlichen Mangels nicht in Frage gestellt wird. Im Gegenteil wird hier nur geregelt, dass die Kläger dann, wenn das Urteil im vorliegenden Verfahren in diesem Punkt zu ihren Gunsten ausgeht, sie bzw. die Beklagte auch berechtigt sein sollen, Leitungen zu sanieren, die innerhalb der Wohnung Nr. 4 im Estrich und der Fliesen und in den Wänden und somit auch im Gemeinschaftseigentum der WEG liegen.

Zu Recht hat das Landgericht hier auch, gestützt auf das im vorliegenden Verfahren eingeholte Gutachten des Sachverständigen R. vom 18.07.2013 (1, 207 f.), einen sanierungsbedürftigen Mangel festgestellt.

Zwar hat der Sachverständige R. hinsichtlich der von den Leitungen und Armaturen innerhalb der Wohnung der Kläger ausgehenden Schallbeeinträchtigungen keine Messungen in der Wohnung der Kläger vorgenommen und sich in seinem Gutachten auch weitgehend auf seine im Verfahren LG Freiburg 14 OH 10/08 erstellten Gutachten gestützt. Er hat sich auf die in diesem Verfahren bereits gewonnenen Erkenntnisse über die in der Wohnungseigentumsanlage insgesamt nicht dem Stand der Technik entsprechend eingebrachten Sanitärinstallationen bezogen und hier insbesondere auf die Wohnung 1/08, die über der klägerischen Wohnung liegt, abgestellt. Er hat ausgeführt, dass in jener Wohnung die Schmutzwasserleitung in die Geschosdecke über der Wohnung der Kläger eingelegt worden ist. Die Trinkwasserleitungen wurden nicht mit einer körperschalldämmenden Umhüllung versehen und an den Armaturenanschlüssen wurden keine sog. Schalldämmsets angebracht. Bei einer Beplankung im Trockenbau würde aufgrund der fehlenden Schalldämmsets keine Schallweiterleitung entstehen. Bei der hier gewählten und seit mehr als 12 Jahren nicht mehr üblichen Ausmauerung mit Mörtel und Kalksandsteinen werde aber eine direkte und gut schalleitende Verbindung vom Armaturenanschluss zum Mauerwerk hergestellt mit der Folge, dass die beim Wasserdurchlauf zwangsweise erzeugte Körperschallschwingung ungedämmt auf das Mauerwerk (Wände, Decken, Fußboden) übertragen und als Luftschall hörbar werde.

Bei einem Vergleich der Ausschreibung (Leistungsverzeichnis) mit den tatsächlich zu installierenden Abschluss- und Trinkwasserleitungen habe er erkannt, dass der Sanitärplaner versäumt habe, genügend schalldämmendes Material auszuschreiben. Hinzu komme, dass das zur Trinkwasserversorgung ausgeschriebene Kunststoffschutzrohr keine körperschalldämmende Wirkung besitze und deshalb zur Verlegung innerhalb einer ausgemauerten Vormauerung einem körperschalldämmenden Material hinsichtlich des Schallschutzes unterlegen sei.

Zwar stellt der Sachverständige bei der Beantwortung der im Beweisbeschluss gestellten Fragen unter Ziff. 6 seines Gutachtens auf die Schallmessungen des Sachverständigen H. ab, die ergeben hätten, dass in schutzbedürftigen Wohnräumen der Kläger Nutzergeräusche aus fremden Wohnungen hörbar seien,

deren Schallpegel teilweise deutlich über den Mindestanforderungen gemäß der "DIN 4109" lägen. Wesentlich ist aber seine weitere Aussage, dass der Mindestschallschutz nur dann überschritten werde, wenn die Abwasser- und Trinkwasserleitungen ohne Schallentkoppelungselemente installiert und wenn nach der Sanitärmontage mit einer seit Jahren nicht mehr üblichen Ausmauerung mit Mörtel und Kalksandsteinen eine direkte und gut schalleitende Verbindung mit dem Baukörper hergestellt worden sei.

Er hält es deshalb für zwingend erforderlich, dass, um den Mindestschallschutz in der Wohnung einzuhalten, nicht nur die in dem anderen Verfahren festgestellten Schallbeeinträchtigungen aus Nachbarwohnungen bei der Benutzung von deren sanitären Objekten durch entsprechende Sanierungsarbeiten in diesen Wohnungen durchzuführen sind, sondern ebenfalls in der Wohnung der Kläger die von ihm auf S. 15 unter Ziff. 6.4 aufgelisteten Sanierungsarbeiten.

Das im vorliegenden Verfahren eingeholte Gutachten des Sachverständigen R. bildet deshalb eine ausreichende Grundlage für die Feststellung, dass die Sanitärinstallationen auch im Bereich der Wohnung der Kläger - ebenso wie im gesamten Bereich der Wohnungseigentumsanlage - nicht dem Stand der Technik entsprechen, deshalb mangelhaft i.S.d. § 633 BGB sind und, insbesondere wegen der fehlenden Schallentkoppelungselemente, zwangsläufig zur Überschreitung des Mindestschallschutzes führen.

Die Beklagte hat nicht behauptet, dass die Sanitärinstallationen im Bereich der Wohnung der Kläger auf andere Art und Weise als in den anderen Wohnungen, nämlich allein dort dem Stand der Technik entsprechend, ausgeführt worden seien. Hierfür gibt es auch keinerlei Anhaltspunkte.

Die Beklagte hat die Folgerung des Sachverständigen, dass Sanierungsarbeiten auch im Bereich der Wohnung der Kläger auszuführen seien, nicht mit Gegenargumenten angegriffen. Die in der mündlichen Verhandlung hypothetisch aufgeworfene Frage, ob ein Anspruch auf Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auch dann bestehe, wenn dadurch nur eine kaum spürbare Verbesserung schalltechnisch erreicht werde, stellt sich aufgrund der eindeutigen Aussage des Gutachtens, dass bei der Nichtanbringung von Schallentkoppelungselementen und der Sanitärmontage mit einer seit Jahren nicht mehr üblichen Ausmauerung mit Mörtel und Kalksandstein der Mindestschallschutz zwangsläufig überschritten werde, nicht.

Auch geht es hier nicht um eine Frage der Verhältnismäßigkeit.

Unabhängig davon, dass die Beklagte hier gar nicht die erforderliche Einrede gem. § 635 Abs. 3 BGB erhoben hat, stellt hier die wie beschrieben auch in der Wohnung der Kläger zu unterstellende mangelhafte Installation der Sanitäreinrichtungen einen erheblichen Mangel dar, der z.B. auch bei einem Weiterverkauf der Wohnung zu offenbaren wäre, so dass der durch die Sanierung entstehende Aufwand für die Beklagte in jedem Fall von dieser zu tragen ist ebenso wie sie nach dem Teilvergleich in dem Verfahren zwischen ihr und der Wohnungseigentümergeinschaft diesen auch in den übrigen zu sanierenden Wohnungen tragen muss.

Im Ergebnis kann den Klägern eine Sanierung der Sanitärinstallationen in ihrer Wohnung nicht versagt werden, auch wenn von dieser - aufgrund welcher Umstände auch immer - keine direkten schalltechnisch nachteiligen Auswirkungen auf andere Wohnungen ausgehen.

b) Fehlende Einebnung Sondernutzungsfläche Südseite

Hier hat das Landgericht den Klägern zu Recht einen Schadensersatzanspruch nach §§ 634 Nr. 4, 636, 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 und 2 BGB in Höhe von 10.703,97 EUR zugesprochen. Die Berufungsangriffe der Beklagten führen zu keiner abweichenden Beurteilung.

Auch insoweit sind die Kläger aktivlegitimiert.

Der von den Klägern geltend gemachte Zahlungsanspruch wegen der von ihnen veranlassten und durchgeführten Maßnahmen zur Gestaltung der ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Fläche an der Südseite ihrer Wohnung ergibt sich, wie schon das Landgericht dargelegt hat, sowohl aus § 637 Abs. 1 BGB (Kosten der Selbstvornahme), als auch als sog. "kleiner Schadensersatz" aus §§ 634 Nr. 4, 636, 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 u. 2 BGB.

Vorliegend ist das Gemeinschaftseigentum betroffen, auf dem aber ein Sondernutzungsrecht der Kläger begründet wurde, das in der Zuweisung von nicht sondereigentumsfähigen Räumen, Grundstücks- und Gebäudeteilen an einen Wohnungseigentümer zur alleinigen Nutzung unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer besteht.

Dennoch sind, soweit es um Mängel im Bereich des Sondernutzungsrechts geht, diese ihrer Natur nach Mängel am Gemeinschaftseigentum.

Aus den jeweiligen Erwerbs- und Errichtungsverträgen haben die einzelnen Erwerber auch einen individuellen Anspruch auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums, was uneingeschränkt für die ursprünglichen Vertragspartner (Ersterwerber) gilt. Einzelrechtsnachfolger (Zweiterwerber) können diese Ansprüche geltend machen, wenn sie ihnen abgetreten worden sind. Letzteres ist hier der Fall.

Die individuelle Rechtsverfolgungskompetenz des einzelnen Erwerbers/Eigentümers bezieht sich als sog. geborene Ausübungsbefugnis (also ohne einen vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft) allerdings nur auf die primären Mängelrechte (§§ 634 Nr. 1, 2, 635, 637 BGB). Die Ansprüche auf Nacherfüllung (§ 635 BGB) oder Selbstvornahme (§ 637 BGB) kann der einzelne Erwerber grundsätzlich alleine geltend machen, also auch die hierzu erforderlichen Voraussetzungen (insbesondere durch die Fristsetzung zur Nacherfüllung) schaffen. Die Durchführung der Selbstvornahme kann allerdings nur nach Maßgabe eines Mehrheitsbeschlusses erfolgen, es sei denn, die Gemeinschaft hat einen Wohnungseigentümer zur Selbstvornahme ermächtigt. Nach einer erfolgten Selbstvornahme können diejenigen Eigentümer, die sie vorgenommen haben, vom Veräußerer Aufwendungsersatz direkt an sich verlangen. Die Gemeinschaft kann

durch Mehrheitsbeschluss, gestützt auf § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG, diese primären Erfüllungsansprüche an sich ziehen, so dass dann der einzelne Wohnungseigentümer diese Ansprüche nicht mehr geltend machen kann. Die Gemeinschaft kann auf diesem Wege auch beschließen, von einer Vergemeinschaftung oder von der Verfolgung weitere Mängelansprüche abzusehen (s. zu Vorstehendem: Heinemann in: Jennißen, WEG, 3. Aufl. § 21 Rn. 11 m.w.N.).

Im vorliegenden Fall haben die Kläger nach Fristsetzung und Ablehnung des Nacherfüllungsanspruchs durch die Beklagte eine Selbstvornahme gem. § 637 BGB vorgenommen und verlangen die dadurch verursachten Kosten von der Beklagten.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat diesen primären Erfüllungsanspruch nicht durch Mehrheitsbeschluss an sich gezogen.

Vielmehr ist in dem im Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 07.12.2009 festgehaltenen Beschluss unter 3. TOP- "Südseite Garten/Klärung Sondernutzungsrecht Herr S."(II, 165-169) die Ermächtigung der Kläger zu sehen, eine Selbstvornahme hinsichtlich der auf dem Gelände ihres Sondernutzungsrechts auszuführenden Arbeiten vorzunehmen, um eine Gartenhütte, Pavillon so aufstellen zu können, wie es in den Bauplänen eingezeichnet ist.

Zur Geltendmachung der aufgrund ihrer Selbstvornahme entstandenen Kosten in der Form einer Zahlung an sie selbst, sind die Kläger daher aktivlegitimiert.

Dies gilt auch, soweit der Anspruch auf Schadensersatz gestützt wird. Soweit sekundäre Mängelansprüche (§§ 634 Nr. 3, 4, 646, 638 BGB) geltend gemacht werden, stehen diese als sog. gekorene Ausübungsbefugnis der Eigentümergeinschaft zu. Denn sowohl hinsichtlich des Gestaltungsrechts der Minderung als auch hinsichtlich des "kleinen" Schadensersatzanspruches kann nach einem entsprechenden Mehrheitsbeschluss allein die Gemeinschaft bestimmen, ob sie diese Rechte bzw. Ansprüche verlangen will. Sie kann aber auch durch Beschluss den einzelnen Eigentümer zur Geltendmachung des Anspruchs ermächtigen. (s. auch hierzu Heinemann in: Jennißen WEG, a.a.O. Rn. 10 u. 12; BGHZ 74, 258; BGH NJW 2007, 1952).

Die WEG hat auf den entsprechenden Antrag der Kläger im Schreiben vom 11.05.2010 an die Hausverwaltung unter Punkt 4 (KB 08, II, 153 ff.) in der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 02.06.2010 unter 9. Top d (K06) beschlossen, dass die WEG selbst bzgl. der nachträglichen Umgestaltung der Sondernutzungsfläche der Wohnung Nr. 4 keine Ansprüche gegenüber dem Bauträger stellen wird.

Im Zusammenhang mit dem Wortlaut des Antrags in dem genannten Schreiben der Kläger ist dieser Beschluss über den Wortlaut hinaus dahin auszulegen, dass die Kläger ermächtigt werden, den ihrer Meinung nach bestehenden (kleinen) Schadensersatzanspruch wegen nicht vollständiger Ausführungen der Arbeiten im Außenbereich, betreffend ihre Sondernutzungsfläche, im eigenen Namen geltend zu machen und insoweit auch Zahlung an sich selbst zu verlangen.

Insoweit wurde für die Kläger hinsichtlich der Geltendmachung des "kleinen"

Schadensersatzes eine gewillkürte Prozessstandschaft begründet, so dass auch aus diesem Gesichtspunkt ihre Aktivlegitimation besteht.

Der geltend gemachte Zahlungsanspruch ist auch in vollem Umfang begründet.

Gemäß Ziff. 2.15 der Baubeschreibung schuldete die Beklagte das Einplanieren der gesamten Außenanlage, das Ansäen der Rasenfläche und die Bepflanzung mit diversen Pflanzen und Sträuchern. Insgesamt wurde in Bezug auf die Außenanlage auf den Übersichts- und Gestaltungsplan Bezug genommen, in dem die Errichtung eines Gartenhäuschens vorgesehen ist, für das notwendigerweise eine ebene Fläche geschaffen werden musste.

Soweit die Beklagte sich darauf beruft, dass die geschuldeten Arbeiten im Februar 2007 bis auf Kleinigkeiten vollständig erbracht worden seien, war das Landgericht nicht gehalten, den hierzu angetretenen Beweis durch Vernehmung des Herrn R. N. zu erheben. Denn einerseits ergibt sich aus der Mängelliste bzgl. der Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom 16.02.2007 (K 10) dass u.a. gerade das Geländeplanum unvollständig war und Lehmboden statt Humusboden auf der Oberfläche lag. Dass dies nicht nur Kleinigkeiten betraf, ergibt sich bereits daraus, dass es hier heißt: "Evtl. von Abnahme komplett ausnehmen?".

Soweit die Beklagte sich darauf beruft, die Kläger hätten doch eine gebrauchte Immobilie gekauft und genau gesehen, was sie gekauft hätten und wie der Außenzustand sei, ist erneut darauf hinzuweisen, dass die Kläger eben auch sämtliche Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche, die dem Erstkäufer H. zustanden, von diesem abgetreten erhalten hatten und es in Bezug auf solche bestehenden Ansprüche nicht darauf ankommt, welchen Zustand die Außenanlagen zum Zeitpunkt des Wohnungserwerbs der Kläger aufwiesen.

Es ist von Beklagtenseite nicht behauptet worden, dass der Ersterwerber H. ausdrücklich gewünscht habe, den Zustand so zu belassen, wie er sich zu diesem Zeitpunkt darstellte bzw. auf weitergehende Rechte verzichtet hätte.

Auch können sich die Beklagten nicht mit Erfolg auf einen E-Mail-Verkehr zwischen den Klägern und dem Verkäufer H. vor dem Erwerb der Eigentumswohnung durch die Kläger berufen, soweit die Kläger hierin erklärt haben, dass sie Kosten im Hinblick auf die Umgestaltung der Außenfläche selbst tragen würden. Hierin liegt keine bindende Erklärung der Kläger gegenüber der Beklagten, zumal sie nach ihrem Vortrag zu diesem Zeitpunkt über die Rechtslage auch noch nicht im Einzelnen informiert waren.

Unstreitig ist, dass die Beklagte im Jahre 2006/2007 die Gemeinschaftsfläche hinsichtlich der Sondernutzungsrechte nur zum Teil terrassiert hat und zum Teil nicht. So ist dies z.B. bei der unmittelbaren Nachbarin der Kläger, der Eigentümerin der Wohnung Nr. 5, geschehen, bei der auch zur Abstützung Gabionenwände errichtet wurden. Dies geschah nach dem Vortrag der Beklagten bei den Wohnungseigentümern, die - auf eigene Kosten - ein Gartenhäuschen aufstellen wollten. Dass die Beklagte von diesen Eigentümern für die Durchführung dieser als Terrassierungen durchgeführten Einplanierungen zusätzliche Kosten verlangt habe, weil dies etwa Sonderwünsche gewesen seien, trägt die Beklagte

selbst nicht vor. Vielmehr war sie - wie bereits dargelegt - verpflichtet, die geländemäßigen Voraussetzungen für die Errichtung von Gartenhäuschen zu schaffen, soweit die Eigentümer dies wünschten. Entsprechende Arbeiten hätte die Beklagte also auch auf Wunsch des Eigentümers H. durchzuführen gehabt. Da dessen Rechte durch die Abtretung auf die Kläger übergegangen sind, galt dies auch für den dann entsprechend geäußerten Wunsch der Kläger. Aus den von diesen vorgelegten Lichtbildern (K 29, K 30), ergibt sich, dass diese die Durchführung solcher Geländearbeiten gefordert und dann selbst haben durchführen lassen, die sich insbesondere aus der Gestaltung der Sondernutzungsfläche der Nachbarwohnung Nr. 5 ergaben. Insofern gehörte auch das Abstützen durch Gabionenwände - ebenso wie bei der Wohnung D - dazu.

Die Kläger haben die durchgeführten und von ihnen bezahlten Arbeiten durch Vorlage der Rechnungen K 13 und K 14 substantiiert belegt und hiervon gemäß ihrer Zusammenstellung in K 15 die Positionen herausgenommen, die über die von der Beklagten geschuldeten Einebnungsarbeiten hinaus hingen, z.B. Vergrößerung der Terrasse usw.. Die von der Beklagten zu tragenden Kosten sind damit schlüssig dargelegt und von dieser auch weiterhin nicht substantiiert bestritten. Sie greift im Berufungsverfahren gerade solche Positionen in der Rechnung der Firma M. N. vom 16.12.2009 (K 13) an, die die Beklagten gerade nicht ersetzt verlangen, nämlich das Umsetzen einer Gabione und 18,5 qm für weiteren Plattenbelag.

Soweit die Kläger die Kosten für die Anlage von Betonblockstufen verlangen, haben sie substantiiert dargelegt, dass die Anlage einer Treppe als Zugangsweg zu der Fläche unter dem Balkon erforderlich war. Diese Erforderlichkeit und auch die Tatsache, dass die Beklagte z.B. bei der Wohnung Nr. 12 ebenfalls eine Treppe angelegt hat, ergibt sich aus den vorgelegten Lichtbildern K 29.

Nach alledem ist die Berufung der Beklagten auch in diesem Punkt unbegründet.

2. Berufung der Kläger:

Die Berufung der Kläger hat Erfolg, soweit es um die Positionen "fehlende Sondernutzungsfläche Nord" und "Dunstabzug Wohnung Nr. 5" geht. Bzgl. der weiteren geltend gemachten Positionen ist die Berufung unbegründet, weil insoweit keine Ansprüche bestehen.

a) Fehlende Sondernutzungsfläche Nord:

Entgegen der Ansicht des Landgerichts ergibt sich der geltend gemachte Schadensersatzanspruch der Kläger aufgrund einer vorvertraglichen Pflichtverletzung bzw. Verschuldens bei Vertragsanbahnung der Beklagten aus §§ 311 Abs. 2 Nr. 1, 280 Abs. 1 BGB.

Das Landgericht hat sich in seiner Entscheidung mit einem solchen Anspruch gar nicht beschäftigt, sondern nur festgestellt, dass für die Verpflichtungen der Beklagten aus dem notariellen Kaufvertrag mit Herrn H. allein die Originalurkunde des Notariats Lörrach maßgebend sei, woraus sich die Verpflichtung zur Einräumung einer Sondernutzungsfläche Nord nicht ergebe.

Hier liegen aber die Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch nach den genannten Vorschriften vor, der auch von der erfolgten Abtretung sämtlicher Ansprüche im Zusammenhang mit dem Wohnungskauf erfasst ist.

Es ist unstrittig, dass in den Plänen, die bei den Verkaufsverhandlungen der Beklagten mit dem Erstkäufer H. vorlagen, das zu der von diesem zu erwerbenden Wohnung gehörende Sondernutzungsrecht Nord noch eingezeichnet war mit der Bezeichnung "Hausgarten" (wie auch bei den übrigen Wohnungen - Anlage K 7 und I, 123). Ebenso unstrittig ist, dass die Beklagte dann auch Pläne anfertigen ließ, in denen dieses Sondernutzungsrecht nicht mehr ausgewiesen wurde, weil sie die Auflage hatte, einen Kinderspielplatz zu errichten, der offensichtlich dort erstellt werden sollte (wohl noch nicht realisiert).

Die Kläger haben unbestritten vorgetragen, dass der Erwerber H. aufgrund der ihm bei den Vertragsverhandlungen vorgelegten Pläne davon ausging, dass er auch auf der nördlichen Fläche vor seiner Wohnung das Sondernutzungsrecht erwerben werde. Unstrittig ist von Seiten der Beklagten vor oder auch in dem Notarstermin kein Hinweis darauf erfolgt, dass in dem zu der Originalurkunde des Notariats gehörenden Plänen das Sondernutzungsrecht nicht mehr enthalten war. Hierzu war sie aber verpflichtet.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich der Erwerber H. bei Abschluss des notariellen Vertrages im Irrtum darüber befand, dass er - anders als die anderen Wohnungseigentümer - keine Sondernutzungsfläche Nord mit erwarb.

Aus der Formulierung in § 1 des notariellen Vertrages vom 29.09.2005 "sowie dem Sondernutzungsrecht an der vor dem Wohnungseigentum gelegenen Gartenfläche mit Freisitz" war dies nicht ohne weiteres erkennbar, auch wenn hier der Begriff "Sondernutzungsrecht" nur im Singular verwandt wurde. Unstrittig gibt es eine Gartenfläche sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich vor der Wohnung. Auch im nördlichen Bereich ist es möglich, einen Freisitz einzurichten.

Die Beklagte hat sich erstmals in der mündlichen Verhandlung im Berufungsverfahren am 12.06.2015 darauf berufen, dass Herr H. vor dem Abschluss des notariellen Vertrages gewusst habe, dass er die Wohnung ohne die Sondernutzungsfläche Nord erwerbe, weil während des Notartermins die Mutterurkunde samt den Plänen nochmals eingesehen worden sei. Dies könne der Notar bestätigen.

Unabhängig davon, dass es sich hier um nicht mehr zu beachtenden neuen Vortrag der Beklagten gem. § 531 Abs. 2 ZPO handelt, der nicht mehr zuzulassen ist, weil der Aspekt des Irrtums des Herrn H. und eine Haftung aus vorvertraglichem Verschulden erstinstanzlich von den Klägern bereits angesprochen worden war, fehlt es dem Vortrag auch an der notwendigen Substantiierung dahingehend, dass Herr H. bei einer so behaupteten allgemeinen Einsichtnahme in die Pläne auch erkannt habe, dass hier nunmehr keine Sondernutzungsfläche (Hausgarten) ausgewiesen war. Es wird nicht behauptet, dass dieser Punkt im Notarstermin thematisiert worden sei.

Aus dieser schuldhaften Pflichtverletzung der Beklagten folgt, dass diese den

Vertrauensschaden zu ersetzen hat. Ist der Vertrag in Folge des vorvertraglichen Verschuldens zu ungünstigen Bedingungen zustande gekommen, hat der Geschädigte nach der Rechtsprechung das Recht, am Vertrag festzuhalten und den entstandenen Vertrauensschaden zu verlangen, der in der Herabsetzung seiner Leistung auf das angemessene Maß und Rückzahlung des Mehrbetrages bestehen kann (BGH NJW 2001, 2875; 2006, 899/02; 2006, 3139/41).

Hier liegt es auf der Hand, dass die Frage, ob zu einer verkauften 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit über 100 qm Wohnfläche plus Terrasse/Balkon eine Sondernutzungsfläche vor dem Haus von 60 qm gehört oder nicht, den Wert der verkauften Wohnung und damit auch den zu zahlenden Kaufpreis beeinflusst.

Das Berufungsgericht geht insoweit ohne Weiteres - ohne dass es der Einholung eines Sachverständigengutachtens bedarf - davon aus, dass hier ein Wertverlust von 10.000,00 EUR auf jeden Fall anzusetzen und damit eine entsprechende Herabsetzung des Kaufpreises vorzunehmen ist. Denn das Sondernutzungsrecht hätte den Eigentümern der Wohnung Nr. 4 erlaubt, auch nördlich der Wohnung einen Freisitz einzurichten und sich hier alleine aufzuhalten, während dieser Vorteil tatsächlich entfallen ist und sogar damit gerechnet werden muss, dass hier noch ein Kinderspielfeld mit dem daraus folgenden Umtrieb errichtet werden kann.

Aus alledem folgt, dass der geltend gemachte Schadensersatzanspruch in Höhe von 10.000,00 EUR begründet ist.

Auch dieser Anspruch ist nicht verjährt, auch wenn dieser der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren gem. § 195 BGB unterliegt. Der Beginn dieser Verjährungsfrist setzt aber gem. § 199 BGB voraus, dass der Gläubiger von dem den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

Die Beklagte hat nichts vorgetragen, was dazu führen könnte, dass der Ersterwerber H. bereits im Jahre 2007 davon erfahren hätte, dass er kein "Sondernutzungsrecht Nord" erworben hatte. Im Gegenteil haben die Beklagten den Vortrag der Klägerseite nicht bestritten, dass Herr H. erst durch E-Mail vom 19.06.2009 erfahren habe, dass ihm kein Sondernutzungsrecht hinsichtlich der nordseitigen Fläche zustehe.

b) Dunstabzug Wohnung Nr. 5

Entgegen der Ansicht des Landgerichts steht den Klägern der geltend gemachte Anspruch zu.

Die Kläger sind auch bzgl. der Geltendmachung dieses Nacherfüllungsanspruchs aktivlegitimiert. Wie bereits oben dargestellt, kann jeder Eigentümer die Primäransprüche aus Mängeln des Gemeinschaftseigentums selbst geltend machen, zumal, wenn sich Geruchs- oder Lärmbelästigungen auf sein Sondereigentum auswirken, wenn nicht die Eigentümergemeinschaft dies durch Beschluss an sich gezogen hat (Kniffka/Koebler, Kompendium des Baurechts, 4. Aufl. 11. Teil Rn.344 m.w.N.).

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat die Geltendmachung dieses Anspruchs nicht an sich gezogen. Gemäß Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 02.06.2010 wurde unter 9. TOP h der Beschluss gefasst, dass die Eigentümergeinschaft Nacherfüllungsansprüche gegenüber dem Bauträger nicht geltend machen wolle(K 06).

Der geltend gemachte Anspruch steht den Klägern auch zu. Entgegen der Auffassung des Landgerichts ist ein Mangel, der sich auf das Sondereigentum der Wohnung Nr. 4 bezieht, darin zu sehen, dass der Dunstabzug der Wohnung Nr. 5 in unmittelbarer Nähe des Schlafzimmerfensters der klägerischen Wohnung liegt und die Abluft der Küche mit den hieraus resultierenden Gerüchen in den an der Nordseite vor den Wohnungen befindlichen Laubengang geleitet wird, wie sich aus den vorgelegten Lichtbildern (KB 01) anschaulich ergibt.

Dass sich aus dieser Anordnung der Dunstabzugsöffnung nicht unerhebliche Geruchsbelästigungen für die Wohnung der Kläger, insbesondere für deren Schlafzimmer ergeben - und zwar unabhängig von dem individuellen Kochverhalten der derzeitigen Eigentümerin der Wohnung Nr. 5 - liegt auf der Hand. Hierzu bedarf es nicht der Einholung eines Sachverständigengutachtens. Auch dass bei Einschaltung des Dunstabzugs Geräusche entstehen, die im Schlafzimmer der Kläger - zumindest bei geöffnetem Fenster - störend hörbar sind, ist ebenfalls offensichtlich.

Die Anordnung der Dunstabzugsöffnung an einer solchen Stelle in einem Mehrfamilienhaus ist nicht fachgerecht und stellt für die durch die Immissionen betroffenen Wohnungseigentümer einen nicht hinzunehmenden Mangel dar. Sie haben deshalb einen Anspruch darauf, dass die Dunstabzugsöffnung an dieser Stelle beseitigt wird. Dabei bleibt es der Beklagten überlassen, wie sie bei Entfernung der Dunstabzugsöffnung an dieser Stelle für die Wohnung Nr. 5 eine andere Lösung findet. In den Protokollen der Eigentümerversammlung sind hierbei schon unterschiedliche Lösungen angedacht worden.

Ein Verlust des Nacherfüllungsanspruchs der Kläger gem. § 640 Abs. 2 BGB durch die Abnahme des Wohnungseigentums durch den Ersterwerber H. ist nicht festzustellen. Die Beklagten selbst haben eine positive Kenntnis des Herrn H. über diesen Mangel bei der Abnahme nicht behauptet. Er folgt auch nicht zwangsläufig daraus, dass das Lüftungsgitter in der Wand erkennbar ist. Dabei muss man nicht zwangsläufig realisieren, dass es sich hier um das Ende des Ablaufschachts für die Dunstabzugshaube handelt. Es könnte auch Abluft aus dem Badezimmer oder dergleichen sein.

c) Weitergehende Ansprüche der Kläger (fehlender Dunstabzug in ihrer Wohnung, fehlender Außenwasseranschluss, fehlende Steckdose im Badezimmer und fehlender Sichtschutz zwischen ihrer und der angrenzenden Terrasse der Wohnung Nr. 5) bestehen dagegen nicht.

Zu Recht hat das Landgericht bei all diesen Positionen darauf abgehoben, dass sich aus der Baubeschreibung nicht ergibt, dass die Beklagte diese Dinge schuldete. Aus der Baubeschreibung ergibt sich für keine dieser geltend gemachten Positionen eine Verpflichtung der Beklagten.

Was den von den Klägern eingeforderten Dunstabzug betrifft, findet sich dessen Erwähnung in der Baubeschreibung (K 10) lediglich unter der Überschrift "Standardinstallation der einzelnen Räume". Hierzu heißt es dann unter dem Abschnitt "Küche": "Anschlüsse für Herd, Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspüler". Hieraus folgt, dass es dabei nur um den Elektroanschluss für einen Dunstabzug geht, wobei sich ein solcher auch lediglich auf einen Dunstabzugsfilter beziehen könnte ohne einen Abluftschacht.

Auf jeden Fall folgt hieraus nicht, dass die Beklagte im Rahmen der von ihr vertragsmäßig zu dem ausgehandelten Preis zu erbringenden Leistungen auch das Anbringen einer Öffnung bzw. eines Schachts für einen Dunstabzug mit Abluft schuldet.

Die Kläger behaupten nicht, dass grundsätzlich in allen anderen Wohnungen der Wohnungseigentumsanlage sich solche Dunstabzüge befinden. Soweit die Beklagte solche bei einigen Wohnungen, wie auch bei der Nachbarwohnung D., eingerichtet hat, trägt sie unwiderlegt vor, dass sie dies auf die individuellen Wünsche der Eigentümer getan habe. Selbst wenn sie hierfür von diesen Eigentümern keine Sonderzahlung verlangt haben sollte, bedeutet dies nicht, dass sie deren Wünsche nicht als Sonderwünsche hätte betrachten können. Jedenfalls können die Kläger sich hier nicht auf einen in diesem Verhältnis nicht geltenden Gleichheitsgrundsatz berufen.

Auch soweit die Kläger geltend machen, dass die Erstellung eines Dunstabzugsschachts in Wohnungen vom Standard der hier streitgegenständlichen Anlage zum allgemeinen Ausstattungsstandard gehöre, bliebe es - wenn man diesen Vortrag entgegen demjenigen der Beklagten als wahr unterstellen würde - dem Bauträger und Verkäufer dennoch unbenommen, dies von den nach dem Gesamtkaufpreis geschuldeten Leistungen auszunehmen und solche Schächte nur auf ausdrücklich geäußerten Sonderwunsch der Erwerber gegen gesonderte Vergütung auszuführen.

Das Gleiche gilt auch für die Anbringung von Sichtschutzwänden zwischen den Terrassen. Unstreitig sind solche auch nicht in der Baubeschreibung enthalten. Soweit die Beklagte vorträgt, dennoch bei den Eigentümern, die dies gewünscht hätten, solche Sichtschutzwände kulanter Weise ohne Berechnung gesonderter Kosten angebracht zu haben, folgt hieraus wiederum kein Anspruch der Kläger. Auch insoweit können sie sich nicht auf eine Gleichbehandlung berufen, zumal der Ersterwerber H. und die Nachbarin D. die Errichtung einer solchen Sichtschutzwand offensichtlich nicht gewünscht hatten. Zu einer nachträglichen Errichtung ohne Berechnung gesonderter Kosten ist die Beklagte nicht verpflichtet.

Ebenfalls gilt dies auch für einen fehlenden Außenwasseranschluss.

Unstreitig hat sich die Beklagte auch insoweit vertraglich nicht verpflichtet, einen solchen Anschluss zu dem Gesamtpreis einzurichten. In der Baubeschreibung findet sich hierzu nichts.

Soweit die Kläger sich auch diesbezüglich auf einen allgemeinen Standard berufen,

weil sie darauf abheben, dass die Gartenfläche Süd ordnungsgemäß bewässert werden können müsse, ist auch hier darauf zu verweisen, dass der Ersterwerber H. einen solchen Anschluss auch - wie andere Wohnungseigentümer - hätte erhalten können, wenn er diesen Wunsch geäußert hätte. Die Beklagte wäre aber nicht daran gehindert gewesen, dies als extra zu vergütenden Sonderwunsch zu betrachten. Auch insoweit ist es unerheblich, ob sie von anderen Wohnungseigentümern, die einen solchen Anschluss haben, eine Extravergütung verlangt hat oder nicht.

Die fehlende Steckdose im Bereich des Waschmaschinenanschlusses im Bad wäre nur dann ein Mangel, wenn zu den Verpflichtungen der Beklagten gemäß der Baubeschreibung die Einrichtung eines Waschmaschinenanschlusses im Badezimmer gehört hätte. Dies lässt sich jedoch nicht feststellen. Vielmehr ist es unstreitig, dass in der Baubeschreibung solche Waschmaschinenanschlüsse nicht in den einzelnen Badezimmern, sondern dafür in einem extra Wasch- und Trockenraum im Keller vorgesehen waren (Anlage K 09 unter 2.1 "Sanitärarbeiten").

Wie auch immer der Ersterwerber H. erreicht hat, dass er einen Waschmaschinenanschluss in seinem Badezimmer erhielt, hätte er selbst von sich aus darauf hinwirken müssen, dass er dann auch die dazugehörige Steckdose erhielt.

Die Beklagte jedenfalls war weder zu der Einrichtung eines Waschmaschinenanschlusses im Badezimmer noch einer dazugehörigen Steckdose verpflichtet.

Vorgerichtliche Kosten stehen den Klägern nur aus einem Gegenstandswert von 26.203,97 EUR zu (Wert der Ansprüche, mit denen sie obsiegen), woraus sich der zugesprochene Betrag errechnet.

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 1 ZPO. Ausgehend von den bereits erstinstanzlich genannten und vom Gericht übernommenen Streitwerten für die einzelnen geltend gemachten Ansprüche ergeben sich die tenorierten Kostentragungsquoten.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Ein Grund zur Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 ZPO) besteht nicht.