

I-21 U 60/22  
4 O 111/21  
Landgericht Essen



## Oberlandesgericht Hamm

### IM NAMEN DES VOLKES

#### Urteil

In dem Rechtsstreit

der WEG [Name], 46236 Essen, vertreten durch die Hausverwaltung [Name],  
Essen, handelnd unter [Name] Haus- und WEG-Verwaltung, [Name],  
[Name]

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwalt Dohrmann,  
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

die [Name] Partner Grundstücksverwaltungs- und Immobiliengesellschaft mbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn [Name],  
[Name]

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [Name] und [Name],  
[Name] [Name] [Name], [Name] [Name],

hat der 21. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm  
auf die mündliche Verhandlung vom 26.11.2024  
durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Klett, den Richter am  
Oberlandesgericht Baur und den Richter am Landgericht Dr. Kremer

**für Recht erkannt:**

Auf die Berufung der Klägerin wird unter Zurückweisung ihrer weitergehenden Berufung das am 27.01.2022 verkündete Urteil des Landgerichts Essen - 4 O 111/21 - teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 8.070,15 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 4.831,40 € seit dem 20.08.2020 sowie aus 3.238,75 € seit dem 01.01.2021 zu zahlen, Zug um Zug gegen Abtretung der Klägerin zustehender Ansprüche wegen Mängeln der im November 2009 ausgeführten Dachsanierung bei dem Objekt ... in Essen gegen den Dachdecker ... B..., K ... , ...

Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin die für die Beseitigung folgender Mängel am Dach des Objekts ... in Essen bis zu einem Netto-Betrag von 3.238,75 € anfallende Umsatzsteuer nach Vorlage einer umsatzsteuerpflichtigen Rechnung zu zahlen, Zug um Zug gegen Abtretung der Klägerin zustehender Ansprüche wegen Mängeln der im November 2009 ausgeführten Dachsanierung bei dem Objekt ... in Essen gegen den Dachdecker ... B..., ...

- Fehlerhafte seitliche Anschlüsse der Dachgauben,
- Fehlerhafte Anschlüsse der Zinkfensterbänke an die Fensterrahmen und die Rollladenführungsschienen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 74 % und die Beklagte 26 %, mit Ausnahme der Kosten, die durch die Anrufung des unzuständigen Amtsgerichts Essen-Steele entstanden sind; diese Kosten trägt die Klägerin allein.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

## Gründe:

### I.

Die Klägerin, eine Wohnungseigentümergeinschaft, nimmt die Beklagte - ihre vormalige Verwalterin - in Zusammenhang mit Mängeln einer Dachsanierung, die im Jahr 2009 von einer Fa. B... aus Mülheim durchgeführt wurde, in Anspruch.

Bereits im Jahr 2006 korrespondierte die Beklagte mit einzelnen Miteigentümern über die Notwendigkeit von Dachsanierungsarbeiten und holte hierzu Angebote der Fa. H... ein. Gegenüber den Miteigentümern erklärte die Beklagte u.a., das betreffende Angebot durch ihren "hauseigenen Architekten" überprüft zu haben.

Im Jahr 2009 fasste die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Beschluss zur Durchführung der Dachsanierung. Dabei stand neben der Fa. B..., die bereits ein entsprechendes Angebot unterbreitet hatte, auch eine Fa. K... zu Auswahl. Diese legte im Nachgang zur Beschlussfassung ein Angebot vor, welches die Beklagte den jeweiligen Wohnungseigentümern mit Schreiben vom 22.06.2009 bekannt machte. In diesem Schreiben führte die Beklagte aus, man habe Erkundigungen über die Fa. K... eingeholt und keine gute Resonanz erhalten. In jenem Schreiben heißt es wörtlich:

„Bei der Ausführung der Arbeiten durch die Dachdeckerfirma K... würden wir jedoch im Rahmen unserer Verwaltungstätigkeit eine Baubetreuung der Maßnahme ablehnen, da wir zu der Firma K... kein entsprechendes Vertrauensverhältnis haben, bzw. keine Erfahrungswerte vorliegen. Wir würden sodann der Eigentümergeinschaft empfehlen, ein Architekturbüro mit der Baubetreuung zu beauftragen. (...) Die Baubetreuung würde sich auch bezahlt machen, würde jedoch auch die Kosten wiederum nach oben schrauben. Bei der Durchführung der Maßnahme durch die Firma B... würde die Verwaltung auch gleichlautend die Baubetreuung übernehmen, da wir aus anderen Bauvorhaben die Erfahrung machen konnten, dass die Arbeiten ordnungsgemäß zur Durchführung kommen.“

Im Folgenden vergab die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Auftrag zur Sanierung des Daches an die Fa. B... Diese nahm die Arbeiten vor. Im November 2009 nahm die Beklagte für die Klägerin die Arbeiten ab und bezahlte die in Rechnung gestellte Vergütung.

Im Herbst 2010 kam es zu einem Sturmereignis, das Schäden an dem Dach verursachte. Diese wurden durch die Fa. B... überprüft und instandgesetzt. Eine Regulierung erfolgte – veranlasst durch die Beklagte – über eine Versicherung.

Auf einer Eigentümerversammlung am 02.07.2013 thematisierten die Wohnungseigentümer die seit den Arbeiten der Fa. B... nicht mehr gegebene Zugänglichkeit der Rollladenkästen im Dachgeschoss. Es wurde der Beschluss gefasst, dass die Fa. B... vor Beginn der Baumaßnahmen darauf hätte hinweisen müssen, dass durch die Dacherneuerungs-, Modernisierungs- wie Energieeinsparungsmaßnahmen sowie Verkleidungsarbeiten an den Dachgauben die bestehenden Rollladenkästen von außen so ohne weiteres nicht mehr zugänglich sein würden.

Im Spätherbst 2015 stellten die Wohnungseigentümer Feuchtigkeitsschäden fest. Ein Privatgutachter kam zu dem Ergebnis, dass die Arbeiten der Fa. B... mangelbehaftet gewesen seien. Die Klägerin ließ in den Jahren 2015 bis 2020 durch andere Dachdeckerbetriebe verschiedene Sanierungsarbeiten am Dach durchführen, für welche sie insgesamt einen Betrag von 6.435,44 € entrichtete. Weiterhin holte die Klägerin einen Kostenvoranschlag der Fa. H... & R... GmbH vom 08.07.2020 zu einer umfassenden Dachsanierung ein, welcher zu einer Angebotssumme von netto 29.278 € gelangte.

Auf Antrag der Klägerin, der Beklagten am 25.07.2017 zugestellt, ist ein selbständiges Beweisverfahren durch Einholung eines Sachverständigengutachtens des Sachverständigen S... vor dem Amtsgericht Essen-Steele - 21 H 1/17 - zu den vermeintlichen Mängeln gegen die Beklagte eingeleitet worden. Nach Vorlage der Sachverständigengutachten hat das Amtsgericht den Parteien mit Beschluss vom 13.12.2019 eine Frist zur Stellungnahme eingeräumt, welche bis zum 31.01.2020 verlängert worden ist. Innerhalb der Frist sind keine weiteren Einwendungen erhoben und keine ergänzenden Fragen mehr gestellt worden.

Die Klägerin hat im ersten Rechtszug im Wesentlichen die Auffassung vertreten, die Beklagte habe für die bereits angefallenen Dachsanierungskosten sowie - unter Berücksichtigung eines Abzugs neu für alt von 25 % - für die im Kostenvorschlag der Fa. H... & R... GmbH ausgewiesenen weiteren Sanierungskosten aufzukommen, weil die Beklagte die mangelhaft ausgeführten Arbeiten der Fa. B... nur unzureichend überwacht habe. Die Beklagte hat sich auf die Einrede der Verjährung berufen und im Wesentlichen eingewendet, sie sei zur Bauüberwachung nicht verpflichtet gewesen. Mängel der Bauleistung seien ihr nicht zuzurechnen.

Die Klage ist der Beklagten am 19.08.2020 zugestellt worden.

Das Landgericht hat die Klage mit Urteil vom 27.01.2022, auf das wegen der tatsächlichen Feststellungen im Übrigen Bezug genommen wird, abgewiesen. Die Beklagte habe in Zusammenhang mit der Dachsanierung durch die Fa. B... keine

sich aus dem Verwaltervertrag ergebende Vertragspflicht verletzt. Der Verwalter habe sich im Rahmen der Betreuung von Baumaßnahmen lediglich so zu verhalten, wie ein Eigentümer als Bauherr. Für einen solchen seien nur erkennbare Mängel zu rügen. Es könne indes nicht festgestellt werden, dass die vom Sachverständigen S... festgestellten Mängel für die Beklagte im Jahr 2009 oder anlässlich des Sturmereignisses im Herbst 2010 erkennbar gewesen seien. Vielmehr habe der Sachverständige überzeugend ausgeführt, dass Hausverwaltungen üblicherweise spezifische technische Fachkenntnisse nicht hätten. Ob die Beklagte aufgrund ihres Schreibens vom 22.06.2009 als mit der Bauleitung und -überwachung beauftragt anzusehen sei, könne dahinstehen, weil etwaige Ansprüche aus § 280 Abs. 1, § 634 Nr. 4 BGB jedenfalls verjährt seien. Die insofern gemäß § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB maßgebliche Verjährungsfrist habe mit konkludenter Abnahme des Werks im Herbst 2009 begonnen und im Herbst 2014 geendet. Zu einer rechtzeitigen Hemmung der Verjährung sei es nicht gekommen. Eine Pflichtverletzung der Beklagten ergebe sich auch nicht aus dem Unterlassen der Empfehlung, einen Sonderfachmann mit der Bauüberwachung auch bei Beauftragung der Fa. B... zu beauftragen. Denn die Einschaltung eines Architekten als Bauleiters sei bei der Sanierung eines Mehrfamilienhausdaches nicht zwingend erforderlich, während für die dahingehende Empfehlung für den Fall der Beauftragung der Fa. K... ein Sachgrund vorgelegen habe, nachdem unstreitig die Beklagte diesbezüglich Erkundigungen eingezogen hätte.

Dagegen wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung und verfolgt ihre erstinstanzlich gestellten Anträge unter Wiederholung und Vertiefung ihres bisherigen Vorbringens weiter. Erweiternd begehrt sie mit dem der Beklagten am 01.08.2024 zugestellten Schriftsatz zudem auch die Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten hinsichtlich möglicher, sich im Zuge von Reparaturmaßnahmen ergebender zusätzlicher Schadensursachen am Dach. Sie meint, die Beklagte hätte fachkundige Überwachung der Dachsanierung sicherstellen müssen. Dies habe entweder durch die Beklagte selbst oder, insbesondere bei unzureichender technischer Sachkunde, mittels Beauftragung eines Fachmanns geschehen müssen. Die Beklagte habe daher pflichtwidrig gehandelt, weil sie durch ihre Erklärungen die Wohnungseigentümer von der Beauftragung eines Baubetreuers abgehalten habe. Die Beklagte habe nämlich nicht ausgeführt, dass wegen der hohen Qualität der Arbeitsleistungen der Fa. B... eine Bauüberwachung nicht notwendig sei, sondern dass diese von der Beklagten kostengünstig selbst geleistet werden könne. Tatsächlich sei seitens der Klägerin der Wunsch zum Ausdruck gebracht worden, einen Architekten mit der Bauüberwachung zu beauftragen. Die Beklagte sei daher verpflichtet gewesen, die Bauüberwachung einem Architekten zu übertragen, wenn sie selbst dazu in technischer Hinsicht nicht in der Lage gewesen sei. Dies habe sie vorsätzlich verhindert. Das Landgericht habe zudem zu Unrecht Verjährung

hinsichtlich werkvertraglicher Gewährleistungsansprüche angenommen. Tatsächlich gelte die kenntnisabhängige Regelverjährung gemäß § 195 Abs. 1, § 199 BGB, weil die Beklagte sich zur Bauüberwachung verpflichtet, diesbezüglich jedoch keinerlei Leistung erbracht habe. Davon habe die Klägerin erst mit Erhalt der Klageerwidernng Kenntnis erlangt. Die Beklagte habe im Schreiben vom 22.06.2009 erklärt, die Baubetreuung bei Ausführung der Sanierung durch die Fa. B. . . gleichlautend zu übernehmen, was in dem maßgeblichen Kontext nur so habe verstanden werden können, dass diese denselben Maßstäben entsprechen würde wie die bei Beauftragung der Fa. K. . . extern an ein Ingenieurbüro zu vergebende Baubetreuung. Dabei seien die handwerklichen Mängel der Werkleistung der Fa. B. . . auch für nicht sachverständige Personen ohne weiteres erkennbar gewesen. Schließlich habe die Beklagte ihre Pflichten als Verwalterin der Klägerin gegenüber dadurch verletzt, dass sie nicht auf die drohende Verjährung von Ansprüchen gegen die Fa. B. . . hingewiesen habe. Spätestens bei Auftreten möglicher Gewährleistungsansprüche sei der Verwalter verpflichtet, die WEG darüber zu informieren und auf die Ergreifung verjährungshemmender Maßnahmen hinzuwirken. Insofern sei auch eine Inanspruchnahme der Fa. B. . . nicht vorrangig, da gegen diese gerichtete Ansprüche augenscheinlich verjährt seien. Die zweitinstanzliche Erweiterung der Klage um den Feststellungsantrag sei erforderlich, da erst im Rahmen der Begutachtung im Berufungsrechtszug deutlich geworden sei, dass sich bei Durchführung der notwendigen Reparaturarbeiten am Dach womöglich zusätzliche Schadensursachen zeigen könnten.

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung des am 27.01.2022 verkündeten Urteils des Landgerichts Essen - 4 O 111/21 -

1. die Beklagte zu verurteilen, an sie 6.435,44 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.04.2020, Zug um Zug gegen Abtretung etwaiger Ansprüche gegen Herrn [Name] B. . . , [Adresse] 45127 Essen, betreffend die Dachsanierung [Name] B. . . in Essen zu zahlen;

2. a) die Beklagte zu verurteilen, an sie 21.008,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.01.2021, Zug um Zug gegen Abtretung etwaiger Ansprüche gegen Herrn [Name] B. . . , [Adresse] 45127 Essen, betreffend die Dachsanierung [Name] B. . . in Essen zu zahlen;

2. b) festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, die anfallende Mehrwertsteuer in Höhe von 3.991,60 EUR nach Vorlage der umsatzsteuerpflichtigen Rechnung Zug um Zug gegen Abtretung etwaiger Ansprüche gegen Herrn [Name], [Adresse], [Postleitzahl] in Essen zu zahlen;

3. hilfsweise die Beklagte im Wege der Vorschussklage zu verurteilen, 25.000,00 € an sie Zug um Zug gegen Abtretung etwaiger Ansprüche gegen Herrn [Name], [Adresse], [Postleitzahl] in Essen zu zahlen.

4. festzustellen, dass die Beklagte dem Grunde nach zum Ersatz des Schadens verpflichtet ist, der sich eventuell bei der Durchführung der Reparaturmaßnahmen des Daches der WEG [Name] in Essen durch Eingriffe in die Substanz oder durch weitere Erkenntnisse während der Reparaturarbeiten ergibt.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das angefochtene Urteil unter Bezugnahme auf ihr bisheriges Vorbringen. Eine gesteigerte Bauüberwachung sei nicht vereinbart gewesen. Dass im Rahmen der gemäß § 27 WEG a.F. geschuldeten Bauüberwachung die Mängel hätten erkannt werden müssen, habe die Klägerin nicht bewiesen. Die Beklagte meint, sie habe deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie eine Bauüberwachung, wie sie von einem Architekten oder Ingenieur erbracht werde, nicht hätte leisten können. Auch habe sie die Klägerin nicht von der Beauftragung einer professionellen Baubetreuung abgehalten. Jedenfalls fehle es insoweit an der Kausalität einer etwaigen Pflichtverletzung ihrerseits. Sie wendet weiterhin Verjährung ein.

Die Akten des Amtsgerichts Essen-Steele - 21 H 1/17 - sind beigezogen und zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht worden. Der Senat hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschlüssen vom 28.11.2023 sowie vom 01.02.2024 durch Einholung eines mündlichen sowie eines schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen E. [Name]. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Berichterstattevermerk vom 28.11.2023 sowie auf das schriftliche Gutachten vom 16.06.2024 verwiesen.

## II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung hat teilweise Erfolg und führt zur Abänderung des angefochtenen Urteils im tenorierten Umfang.

1. Die Klägerin hat gegen die Beklagte entgegen der Auffassung des Landgerichts einen Anspruch auf Zahlung von 8.070,15 € für Reparaturkosten betreffend die Sanierung des Dachs am streitgegenständlichen Objekt (Berufungsanträge zu Ziff. 1 und 2.a))

a) Noch zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, dass sich ein entsprechender Anspruch nicht aus § 280 Abs. 1, § 634 Nr. 4 BGB ergibt. Zwischen den Parteien ist kein Werkvertrag über die Erbringung von Baubetreuungsleistungen durch die Beklagte zustande gekommen. Aus dem Schreiben der Beklagten vom 22.06.2009 an die jeweiligen Wohnungseigentümer ergibt sich der notwendige Wille, einen Werkvertrag über die Erbringung von Baubetreuungsleistungen abzuschließen, nicht mit der notwendigen Deutlichkeit. Daher schuldete die Beklagte insbesondere auch keine Objektüberwachung im Sinne der Grundleistungen der Leistungsphase 8 gemäß Anlage 11 zu § 33 HOAI (2009).

(a) Die unter Beachtung von §§ 133, 157 BGB vorzunehmende Auslegung individualvertraglicher Vereinbarungen, in deren Rahmen in erster Linie der von den Parteien gewählte Wortlaut und der dem Wortlaut zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille zu berücksichtigen sind, muss stets dem Grundsatz der für beide Parteien interessengerechten Auslegung entsprechen (BGH, Urteil vom 03.04.2000 - II ZR 194/98, NJW 2000, 2099, juris Rn. 10 f.). Dabei ist auch das weitere Verhalten der Parteien nach Vertragsschluss für die Auslegung einer Vereinbarung relevant, sofern es einen Rückschluss auf das bei Vertragsschluss Gewollte erlaubt (BGH, Urteil vom 01.02.2007 - III ZR 159/06, NJW 2007, 1581, juris Rn. 21).

(b) Gemessen daran kann hier nicht von dem erforderlichen Bindungswillen bezüglich einer werkvertraglichen Erfolgshaftung der Beklagten ausgegangen werden. Zwischen den Parteien bestand bereits ein Vertragsverhältnis in Form des Verwaltervertrags. Mit dem Schreiben der Beklagten vom 22.06.2009 kam diese zunächst nur ihrer verwaltervertraglichen Verpflichtung nach, den Parteien Angebote zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu unterbreiten (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG (2007)). Ein objektives Interesse der Klägerin daran, in dieser Situation zusätzlich einen Werkvertrag mit der Beklagten über eine Bauüberwachung abzuschließen, ohne dass insoweit der Leistungsumfang und das dafür anfallende Entgelt konkretisiert waren, ist nicht ohne weiteres erkennbar. Gleichzeitig ergibt sich aus Wortlaut und situativem Hintergrund der Schreiben der Beklagten auch auf deren Seite kein Interesse am Abschluss eines die

werkvertragliche Erfolgshaftung begründenden zusätzlichen Vertrags über bauleitende Aufgaben. Schließlich ist auch eine Abnahme von Baubetreuungsleistungen im Verhältnis der Parteien weder thematisiert worden noch fand eine solche statt. Auch nahm die Beklagte keine gesonderte Abrechnung von Leistungen der Bauüberwachung vor, was bei einem neben dem Verwaltervertrag bestehenden Werkvertrag indes zu erwarten gewesen wäre. Insofern bietet das Verhalten beider Parteien in der Gesamtwürdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass diese den Abschluss eines Werkvertrags gewollt hätten bzw. von einem solchen ausgegangen wären.

b) Allerdings kann die Klägerin von der Beklagten Ersatz von Reparaturkosten für das Dach in Höhe von 8.070,15 € gemäß § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag verlangen.

aa) Die Beklagte hat ihre verwaltervertraglichen Pflichten verletzt, indem sie die Ausführungsmängel der Fa. B... betreffend die Anschlüsse der Kaminköpfe, die seitlichen Anschlüsse der Dachgauben sowie die Anschlüsse der Zinkfensterbänke an die Fensterrahmen und Rollladenführungsschienen bei Abnahme nicht moniert und auf Beseitigung der Mängel hingewirkt hat.

(a) Bei dem zwischen den Parteien bestehenden Verwaltervertrag handelt es sich um einen Dienstvertrag mit Geschäftsbesorgungscharakter gemäß §§ 611, 675 BGB (BGH, Beschluss vom 20.06.2002 - V ZB 39/01, NJW 2002, 3240, juris Rn. 32). Dieser wird insbesondere durch die Vorschrift des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG (2007) konkretisiert, wonach der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet ist, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Ist ein Bauunternehmer mit Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum beauftragt, hat der Verwalter diese Maßnahmen wie ein Bauherr zu überwachen. Er ist grundsätzlich verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind; für ihn erkennbare Mängel muss er hierbei berücksichtigen (vgl. BGH, Beschluss vom 26.01.2024 - V ZR 162/22, NJW-RR 2024, 499, juris Rn. 15). Auch bei der Abnahme hat er die Arbeiten auf für ihn erkennbare Mängel zu überprüfen und auf deren Beseitigung hinzuwirken (vgl. Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl., § 27 Rn. 109). Daraus folgt, dass der Verwalter zur Erfüllung seiner verwaltervertraglichen Überwachungspflichten grundsätzlich keiner besonderen Fachkunde bedarf, da diese bei einem Bauherrn, auf dessen Kenntnishorizont es ankommt, ebenfalls nicht vorausgesetzt werden kann. Entscheidend ist daher, ob Ausführungsmängel für einen Laien typischerweise feststellbar gewesen wären.

Dabei ist auch zu beachten, dass einfache standardisierte Arbeiten eines fachkundigen Handwerkers, die jeder Unternehmer beherrschen muss, keiner zusätzlichen Überwachung bedürfen, auch wenn sie für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes wichtig sind. Dies ist für die Überwachung durch einen über besonderes Fachwissen verfügenden Architekten anerkannt und muss daher erst recht für den fachunkundigen Laien gelten. Andererseits hat jedenfalls vor der Abnahme eine Überprüfung des fertiggestellten Werks auf Mängel zu erfolgen (vgl. für den Architekten Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath, HOAI, 8. Aufl., § 15 Rn. 76; Koeble in Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl., 11. Teil Rn. 812).

(b) Im vorliegenden Fall ergibt allerdings eine Gesamtschau der Umstände und der abgegebenen Erklärungen, dass die Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung über die Beauftragung der Fa. B. mit der Ausführung der Dachsanierung davon ausgehen durften, dass die Beklagte ein gegenüber ihren verwaltervertraglichen Überwachungspflichten nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG (2007) erweitertes Pflichtenprogramm schuldet. Denn die Beklagte hatte in ihrem Schreiben vom 22.06.2009 ausdrücklich angekündigt, im Falle einer Beauftragung der Fa. K. eine Baubetreuung der Maßnahme im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit abzulehnen. Indem sie gleichzeitig für diesen Fall die Beauftragung einer Baubetreuung durch ein Architekturbüro wegen der ihr unbekanntem Leistungsfähigkeit der Fa. K. empfahl, während sie eine solche bei Beauftragung der Fa. B. für entbehrlich hielt, weil dann die Baubetreuung "gleichlautend" durch sie selbst im Rahmen der Verwaltung geleistet werden könne, hat sie zu erkennen gegeben, dass sie jedenfalls eine Baubetreuung höherer Qualität als die "wie ein Bauherr" zu leisten imstande und bereit ist. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Beklagte bereits in ihrem Schreiben vom 14.11.2006 gegenüber den Hauseigentümern erklärt hatte, eine Überprüfung des Angebots der Fa. H. durch ihren "hauseigenen Architekten" vornehmen zu lassen, womit sie zu erkennen gegeben hatte, dass sie über eine gesteigerte Fachkunde verfügt. Aus alledem folgt bei verständiger Auslegung der maßgeblichen Erklärungen gemäß §§ 133, 157 BGB unter Würdigung aller Umstände, dass die Beklagte zwar keine werkvertragliche Erfolgshaftung gemäß den Pflichten eines Architekten angeboten hat (siehe oben unter II.1.a)), sie aber gleichwohl zu erkennen gegeben hat, sie werde im Falle der Beauftragung der Fa. B. für einen Fachmann ohne weiteres sichtbare und sich aufdrängende Ausführungsfehler feststellen und rügen. Der Senat erachtet in diesem Zusammenhang den Kenntnisstand eines fachkundigen Dachdeckers für maßgeblich, welcher über den eines durchschnittlichen Bauherrn hinausgeht, dabei aber nicht dem eines Architekten entsprechen muss. Da es sich bei den vorgenommenen Abdichtungsarbeiten am Dach eines Mehrfamilienhauses um standardisierte Maßnahmen handelt, die ein fachkundiger Handwerker

beherrschen muss, war von der Beklagten zwar keine durchgängige Überwachung der Arbeiten (vgl. für den Architekten OLG Stuttgart, Urteil vom 30. November 2010 - 10 U 67/10, BauR 2012, 1987, juris Rn. 18), so aber doch eine Prüfung bei Abnahme auf für einen fachkundigen Dachdecker ohne weiteres sichtbare und sich aufdrängende Ausführungsfehler zu erwarten. Das Angebot der Beklagten hinsichtlich eines derart gesteigerten verwaltungsvertraglichen Pflichtenprogramms hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch Beschlussfassung über die Beauftragung der Fa. B. ... angenommen.

(c) Gemessen an diesen Grundsätzen hat die Beklagte ihre erweiterten verwaltungsvertraglichen Pflichten hinsichtlich der Ausführungsmängel betreffend die Anschlüsse der Kaminköpfe, die seitlichen Anschlüsse der Dachgauben sowie die Anschlüsse der Zinkfensterbänke an die Fensterrahmen und Rollladenführungsschienen verletzt. Die entsprechenden Ausführungsfehler hätten von der Beklagten beanstandet werden müssen. Weitergehende relevante Bauüberwachungsfehler können ihr auch unter Berücksichtigung ihres gegenüber einem gewöhnlichen Verwalter erweiterten verwaltungsvertraglichen Pflichten indes nicht vorgeworfen werden. Auch ein Fachmann hätte die weiteren geltend gemachten Ausführungsmängel nicht erkennen müssen.

Der Senat stützt sich insoweit zum einen auf die Ausführungen des Sachverständigen ~~Schulz~~, der in seinem Gutachten aus dem selbständigen Beweisverfahren überzeugend ausgeführt hat, dass insoweit Ausführungsmängel der Arbeiten der Fa. ~~Bayer~~ vorliegen, wobei auch noch weitere Mängel beanstandet wurden. Zum anderen folgt der Senat den Ausführungen des Sachverständigen E. ~~...~~, der sich im Rahmen seines vor dem Senat mündlich erstatteten Gutachtens mit der Begutachtung des Sachverständigen ~~Schulz~~ auseinandergesetzt und nachvollziehbar dargestellt hat, dass eben jene vorgenannten Ausführungsmängel auch ohne weiteres von einem Fachmann bei Abnahme hätten erkannt werden müssen, während die übrigen Beanstandungen des Sachverständigen ~~Schulz~~ zwar Ausführungsmängel darstellen, diese aber auch für einen Fachmann bei Abnahme nicht erkennbar gewesen wären. Beide Sachverständige haben im Rahmen ihrer Begutachtungen die ihnen zur Verfügung stehenden Erkenntnisquellen benannt und die ihnen gestellten Fragen in sich verständlich und frei von Widersprüchen beantwortet. Beide sind öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für das Dachdeckerhandwerk und verfügen damit auch über jenen Kenntnisstand, dessen sich die Beklagte gegenüber der Klägerin berühmt hat. Einwendungen gegen die Begutachtungen haben die Parteien nicht erhoben.

Soweit der Sachverständige E. ~~...~~ im Rahmen seiner mündlichen Begutachtung meint, einem Fachmann hätte auch eine unzureichende Anzahl an

Sicherheitsdachhaken auffallen müssen, ist dies für den vorliegenden Rechtsstreit ohne Belang, da hierfür anfallende Kosten von der Klägerin nicht geltend gemacht werden.

bb) Eine weitergehende Pflicht aus dem Verwaltervertrag, der Klägerin die Beauftragung eines Architekten oder Bauingenieurs zur Überwachung der Dacharbeiten zu empfehlen, welcher einen gegenüber einem fachkundigen Dachdecker womöglich gesteigerten Sachverstand auf dem Gebiet des Dachdeckerhandwerks hat, hat die Klägerin dagegen nicht verletzt. Eine derartige Pflicht bestand nicht.

Zwar kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Verwalter, der nicht selbst über die erforderlichen Kenntnisse für die Prüfung von Werkleistungen verfügt, gehalten sein, die Wohnungseigentümer hierauf aufmerksam zu machen und eine Beschlussfassung über eine überwachende Tätigkeit durch Sonderfachleute vorzubereiten (BGH, Beschluss vom 26.01.2024 - V ZR 162/22, NJW-RR 2024, 499, juris Rn. 18). Dass es sich bei einem solchen Sonderfachmann aber stets um einen Architekten handeln müsste, hat der Bundesgerichtshof in der genannten Entscheidung nicht verlangt. Dies ist auch nicht erforderlich, da es genügt, wenn der Sonderfachmann über die notwendige Fachkompetenz zur Beurteilung der Mangelfreiheit verfügt, wofür im Falle einer Dachsanierung eines gewöhnlichen Mehrfamilienhauses ohne architektonische Besonderheiten - so wie im vorliegenden Fall - der Kenntnisstand eines fachkundigen Dachdeckers grundsätzlich ausreicht. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des unbestritten gebliebenen Vortrags, wonach die Beklagte vor Durchführung der streitgegenständlichen Sanierungsmaßnahme bereits positive Erfahrungen mit der Fa. B. gemacht hatte.

cc) Aus diesem Grund kann der Beklagten, anders als die Klägerin meint, auch nicht vorgeworfen werden, sie habe die Klägerin von der Beauftragung eines Architekten hinsichtlich der Bauüberwachung abgehalten. Denn die Hinzuziehung eines Sonderfachmanns in Form eines Architekten war gemessen an Umfang und Bedeutung der Sanierungsarbeiten bei einer Beauftragung der Fa. B. aus einer ex ante-Sicht gerade nicht erforderlich. Im Gegenteil hätte sich eine solche Beauftragung unter den gegebenen Umständen als unwirtschaftlich dargestellt, so dass sich die Beklagte nicht pflichtwidrig verhalten hat, wenn sie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer - wie klägerseits behauptet - von einer solchen Maßnahme abgehalten hat.

dd) Die Beklagte hat auch nicht ihre verwaltervertraglichen Pflichten nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG (2007) verletzt, die Klägerin vor Eintritt der Verjährung gewährleistungsrechtlicher Ansprüche gegen die Fa. B. auf etwaige

Gewährleistungsrechte sowie deren drohende Verjährung hinzuweisen und auf die Einleitung verjährungshemmender Maßnahmen hinzuwirken.

(a) Die hier maßgeblichen Dachundichtigkeiten, für welche die Klägerin von der Beklagten Ersatz verlangt, zeigten sich erstmals im Jahr 2015, also zu einem Zeitpunkt, als etwaige Ansprüche gegen die Fa. B. bereits verjährt waren. Die insoweit maßgebliche Verjährungsfrist von fünf Jahren (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB) begann mit Abnahme im Jahr 2009 (§ 634a Abs. 2 BGB) und endete daher bereits im Jahr 2014.

(b) Soweit zuvor bereits andere Ausführungsfehler hinsichtlich der Arbeiten der Fa. B. aufgetreten sind, rechtfertigt dies ohne Hinzutreten besonderer Umstände noch nicht den Schluss auf weitere Fehlerhaftigkeiten der Dacharbeiten, insbesondere im Bereich der Abdichtungen, so dass die Klägerin auch diesbezüglich Maßnahmen gegenüber der Fa. B. hätte ergreifen müssen. Der Umstand, dass am Objekt im Jahr 2010 ein Sturmschaden aufgetreten war, lässt ebenfalls nicht zwingend auf die Mangelhaftigkeit der Dachsanierung schließen. Hierfür spricht auch, dass der Schaden damals durch die Versicherung reguliert worden ist. Dass die durch ein Naturereignis hervorgerufenen Schäden bei einer zuvor fachgerecht durchgeführten Dachsanierung nicht aufgetreten wären, ist zu keiner Zeit thematisiert worden.

ee) Soweit die Beklagte eine Pflicht aus dem Verwaltervertrag verletzt hat (siehe oben unter II.1.b)aa)), hat sie die Pflichtverletzung auch zu vertreten. Die Beklagte hat die sie treffende Verschuldensvermutung nicht entkräftet (§ 280 Abs. 1 Satz 2 BGB). Der Umstand, dass die Beklagte tatsächlich nicht über die Kenntnisse eines fachkundigen Dachdeckers verfügen mag, entlastet sie nicht, nachdem sie eine entsprechende Sachkunde gegenüber der Klägerin gerade behauptet und damit erweiterte verwaltervertragliche Pflichten begründet hat.

ff) Weitergehende Voraussetzungen betreffend den Grund des Schadensersatzanspruchs bestehen nicht. Insbesondere handelt es sich bei dem Ersatzanspruch der Klägerin gegen die Beklagte für die Kosten der Dachreparatur nicht um einen Schadensersatzanspruch statt der Leistung (§ 281 BGB), sondern um einen solchen neben der Leistung nach § 280 Abs. 1 BGB (vgl. auch BGH, Beschluss vom 26.01.2024 - V ZR 162/22, NJW-RR 2024, 499, juris Rn. 14 für die Haftung des WEG-Verwalters aus dem Verwaltervertrag). Ein - unterstelltes - Nacherfüllungsrecht wäre - ebenso wie beim Architektenvertrag - nicht geeignet, den im Bauwerk verkörperten Schaden entfallen zu lassen (vgl. zum Architektenvertrag Koeble in Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl., 11. Teil Rn. 731).

gg) Die Klägerin kann von der Beklagten nach alledem Ersatz der Kosten für die fehlerhaften Anschlüsse der Kaminköpfe, für die fehlerhaften seitlichen Anschlüsse der Dachgauben sowie für die fehlerhaften Anschlüsse der Zinkfensterbänke an die Fensterrahmen und Rollladenführungsschienen verlangen. Insoweit sind die klägerseits geltend gemachten Reparaturkosten für die Dachsanierung kausal auf der Beklagten vorwerfbare Bauüberwachungsfehler zurückzuführen, da die Kosten bei der gebotenen Bauüberwachung durch die Beklagte nicht entstanden wären.

(a) Hinsichtlich der Kaminköpfe kann die Klägerin einen Betrag in Höhe von 4.831,40 € als Schadensersatz beanspruchen (§ 249 Abs. 2 BGB). Dies entspricht dem Brutto-Betrag der von der Klägerin bereits vorgenommenen Reparatur gemäß Rechnung der Fa. H. & R. vom 06.04.2020 über 4.831,40 €. Der Sachverständige Eickhoff hat im Rahmen seiner ausführlichen und überzeugenden schriftlichen Begutachtung die Rechnungssumme nicht beanstandet. Die Beklagtenseite hat insoweit auch keine Einwendungen vorgebracht. Auch hat die insoweit darlegungs- und beweisbelaste Beklagte nichts für einen etwaigen Abzug neu für alt vorgetragen (vgl. Grüneberg/Grüneberg, BGB, 83. Aufl., Vorb v § 249 Rn. 75 zur Vorteilsausgleichung). Weitere Kostenpositionen aus anderen von der Klägerin vorgelegten Rechnungen stehen nach den Ausführungen des Sachverständigen Eickhoff dagegen mit der Beseitigung der Ausführungsmängel an den Kaminköpfen in keinem Zusammenhang.

(b) Wegen der fehlerhaften seitlichen Anschlüsse an die Dachgauben kann die Klägerin 549,26 € und wegen der Anschlüsse der Zinkfensterbänke an die Fensterrahmen und Rollladenführungsschienen 2.689,49 € verlangen. Beide Mängel hat die Beklagte noch nicht beseitigen lassen, so dass die hierfür anfallenden fiktiven Kosten von der Klägerin als Schadensersatz beansprucht werden können (§ 249 Abs. 2 BGB).

(1) Eine fiktive Schadensberechnung ist möglich. Zwar kann der Schadensersatzanspruch gegen einen Architekten, der für die Errichtung eines mangelhaften Bauwerks haftet, nicht nach fiktiven Kosten der Beseitigung der Mängel am Bauwerk bemessen werden (BGH, Urteil vom 22.02.2018 - VII ZR 46/17, NJW 2018, 1463, juris Rn. 57 ff.). Im vorliegenden Fall haftet die Beklagte jedoch nicht nach werkvertraglichen Grundsätzen. Der Ausschluss fiktiver Schadensberechnung ist auf das Werkvertragsrecht begrenzt, insbesondere weil dem Besteller dort ein mit einem Vorschussanspruch flankiertes Ersatzvornahmerecht zusteht, so dass er nicht zur Vorfinanzierung der Mangelbehebung gezwungen ist (vgl. BGH, Urteil vom 12.03.2021 - V ZR 33/19, NJW 2021, 1532, juris Rn. 9 ff. zum Kaufrecht).

(2) Bei der Berechnung des Schadensersatzanspruchs hat der Senat im Ausgangspunkt die vom Sachverständigen E. nachvollziehbar kalkulierten Netto-Kosten zur Mangelbehebung zugrunde gelegt (732,34 € und 3.585,98 €). Von den fiktiven Ersatzkosten muss sich die Klägerin jedoch einen Abzug neu für alt in Höhe von 25 % abziehen lassen (732,34 - 183,08 = 549,26 bzw. 3.585,98 - 896,49 = 2.689,49), nachdem sie von den fiktiv geltend gemachten Reparaturkosten gemäß Kostenvoranschlag der Fa. H. & R. GmbH vom 08.07.2020 selbst einen entsprechenden Abzug vorgenommen hat. An diesem Abzug muss sich die Klägerin nicht nur hinsichtlich des Gesamtbetrags des Kostenvoranschlags, sondern auch in Bezug auf einzelne ihr zugesprochene und in den Kosten für eine Gesamtsanierung des Daches enthaltene Positionen festhalten lassen. Für höhere Abzüge ist beklagtenseits dagegen nichts vorgetragen.

hh) Schließlich steht der Inanspruchnahme der Beklagten auch nicht der erhobene Einwand der Treuwidrigkeit nach § 242 BGB entgegen. Die Klägerin war nicht gehalten, sich vor der Inanspruchnahme der Beklagten an die Fa. B. zu wenden, um dieser gegenüber etwaige Mängelrechte geltend zu machen.

(a) Es ist anerkannt, dass der fehlerhaft arbeitende Bauunternehmer und der fehlerhaft überwachende Architekt im Umfang ihrer Haftung für im Bauwerk verkörperte Mängel Gesamtschuldner sind. Dem Auftraggeber steht es dann grundsätzlich frei, ob er wegen eines Mangels am Bauwerk den Unternehmer oder aber den Architekten, der seine Überwachungspflichten verletzt hat, in Anspruch nimmt. (BGH, Urteil vom 26.07.2007 - VII ZR 5/06, NJW-RR 2008, 176, juris Rn. 23). Allerdings kann sich die Inanspruchnahme eines Gesamtschuldners als rechtsmissbräuchlich darstellen. Der Gläubiger darf bei seinem Entschluss, gegen welchen Gesamtschuldner er vorgeht, nicht jede Rücksichtnahme auf den anderen vermissen lassen. Er hat vielmehr seine Rechte nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB auszuüben. So kann der Auftraggeber ausnahmsweise gehindert sein, einen Architekten wegen eines Bauaufsichtsfehlers in Anspruch zu nehmen, wenn und soweit er auf einfachere, insbesondere billigere Weise von dem Unternehmer die Beseitigung des Mangels verlangen kann (BGH, Urteil vom 26.07.2007 - VII ZR 5/06, NJW-RR 2008, 176, juris Rn. 23 f.). Im Verhältnis zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem fehlerhaft überwachenden Verwalter einerseits sowie zwischen ihr und dem fehlerhaft ausführenden Unternehmer andererseits kann nichts anderes gelten.

(b) Die zugrunde gelegt konnte die Klägerin unmittelbar gegen die Beklagte vorgehen, ohne zuvor versucht zu haben, Mängelrechte gegenüber der Fa. B. gerichtlich durchzusetzen. Dies wäre der Klägerin nicht zumutbar gewesen. Da die

Fa. ~~Bayler~~ im Falle ihrer Inanspruchnahme durch die Klägerin mit erheblicher Erfolgsaussicht die Einrede der Verjährung würde erheben können, erscheint eine gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen gegen diese nicht erfolgversprechend. Ein derart hohes Prozessrisiko hätte die Klägerin nicht tragen müssen, so dass die vorherige gerichtliche Durchsetzung von Mängelrechten gegenüber die Fa. Bayler entbehrlich gewesen ist.

ii) Der Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte ist auch nicht verjährt (§ 214 Abs. 1 BGB).

(a) Die Verjährungsfrist für die streitgegenständlichen Ansprüche begann nicht vor Ablauf des Jahres 2015.

(1) Schadensersatzansprüche wegen Pflichtverletzungen aus dem WEG-Verwaltervertrag verjähren innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist des § 195 BGB, welche drei Jahre beträgt, und beginnen gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Die Norm des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB stellt nur auf die Kenntnis der tatsächlichen Umstände ab, mithin des Lebenssachverhalts, der die Grundlage des Anspruchs bildet. Dabei ist weder notwendig, dass der Geschädigte alle Einzelumstände kennt, die für die Beurteilung möglicherweise Bedeutung haben, noch muss er bereits hinreichend sichere Beweismittel in der Hand haben, um einen Rechtsstreit im Wesentlichen risikolos führen zu können. Die erforderliche Kenntnis ist vielmehr bereits vorhanden, wenn die dem Geschädigten bekannten Tatsachen ausreichen, um den Schluss auf ein schuldhaftes Fehlverhalten des Anspruchsgegners als naheliegend erscheinen zu lassen. Es muss dem Geschädigten lediglich zumutbar sein, aufgrund dessen, was ihm hinsichtlich des tatsächlichen Geschehensablaufs bekannt ist, Klage zu erheben, wenn auch mit dem verbleibenden Prozessrisiko, insbesondere hinsichtlich der Nachweisbarkeit von Schadensersatz auslösenden Umständen (BGH, Urteil vom 17.12.2020 - VI ZR 739/20, NJW 2021, 918, juris Rn. 8).

(2) Anders als die Beklagte meint, hätte die Klägerin einen den Verjährungsbeginn auslösenden Schluss auf die unzureichenden verwaltervertraglichen Bauüberwachungsleistungen der Beklagten nicht bereits im Jahr 2010 anlässlich des Sturmschadens ziehen müssen. Der Umstand, dass am Objekt ein Sturmschaden aufgetreten ist, lässt schon nicht zwingend auf die Mangelhaftigkeit der Dachsanierung als Anknüpfungspunkt für eine fehlerhafte Bauüberwachung durch die Beklagte schließen (siehe bereits oben unter II.1.b)dd)(b)).

(3) Die Klägerin hätte entgegen der Auffassung der Beklagten auch nicht aufgrund der Problematik der Rollladenkästen jedenfalls schon im Jahr 2013 auf die Fehlerhaftigkeit der Bauüberwachungsleistungen der Beklagten schließen müssen. Zwar wurde etwa auf der Eigentümerversammlung am 02.07.2013 die Dachsanierung durch die Fa. B. insofern als fehlerhaft thematisiert, als die Arbeiten der Fa. B. dazu geführt hatten, dass die Rollladenkästen fortan nicht mehr von außen zugänglich waren. Dieser Umstand ist von der Klägerin aber nicht als Anknüpfungspunkt für eine unzureichende Bauüberwachung in den vorliegenden Prozess eingeführt worden. Die Klägerin knüpft die fehlerhafte Bauüberwachung durch die Beklagte vielmehr an die zu den Undichtigkeiten des Dachs führenden technischen Mängel an. Dass von einer durch die Dachsanierung herbeigeführten Unzugänglichkeit der Rollladenkästen von außen naheliegenderweise (auch) auf eine fehlerhafte Bauüberwachung im Bereich der Dachabdichtungen geschlossen werden müsste, ist dagegen nicht ersichtlich, zumal auch nicht dargetan ist, dass Feuchtigkeitsschäden jedenfalls schon im Jahr 2013 aufgetreten waren. Derartiges wird von der Beklagten auch nicht behauptet.

(4) Die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren begann nach alledem jedenfalls nicht vor Ablauf des Jahres 2015, in dem die Feuchtigkeitsschäden von den Eigentümern beanstandet worden sind.

(b) Die Verjährung ist rechtzeitig durch Erhebung der Klage im vorliegenden Verfahren gehemmt worden (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

Die grundsätzlich zum Ende des Jahres 2018 ablaufende regelmäßige Verjährungsfrist ist zunächst rechtzeitig durch Zustellung des Antrags auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens vor dem Amtsgericht Essen-Steele am 25.07.2017 gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB gehemmt worden. Das selbständige Beweisverfahren endete wiederum mit seiner sachlichen Erledigung am 31.01.2020. Setzt das Gericht den Parteien eine Frist zur Stellungnahme zum Sachverständigengutachten und zur Stellung der Erläuterungs- und Ergänzungsanträge, ist das Verfahren mit Ablauf dieser Frist beendet (Koeble in Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl., 14. Teil Rn. 196), hier also mit Ablauf der Stellungnahmefrist zum 31.01.2020. Die Hemmung gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB endete gemäß § 204 Abs. 2 Satz 1 BGB erst sechs Monate später, so dass die Verjährung durch Klageerhebung am 19.08.2020 und Klageerweiterung am 09.09.2020 erneut rechtzeitig innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist unter Hinzurechnung des Hemmungszeitraums während des selbständigen Beweisverfahrens (vgl. § 209 BGB) gehemmt worden ist.

2. Der Feststellungsantrag zur Erstattungspflicht der Umsatzsteuer auf die Dachreparaturarbeiten hat ebenfalls teilweise Erfolg (Berufungsantrag zu Ziff. 2.b)).

a) Der Feststellungsantrag ist klarstellend dahingehend auszulegen, dass sich die Erstattungspflicht der Beklagten auf die Umsatzsteuer für noch auszuführende Dachreparaturarbeiten wegen der im Gutachten des Sachverständigen Seibel aus dem selbständigen Beweisverfahren vor dem Amtsgericht Essen-Steele festgestellten Ausführungsmängel am Dach des streitgegenständlichen Objekts beziehen soll, wobei die Klägerin die hierfür anfallende Umsatzsteuer ausgehend von der Rechnung der Fa. Hojnacki & Resing GmbH vom 08.07.2020 - allerdings gemindert um einen Abzug neu für alt in Höhe von 25 % - mit 3.991,60 € beziffert. Der Bezug zu bestimmten Mängeln ist zur Kenntlichmachung des Klagegrundes im Sinne von § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO erforderlich, da eine Feststellungsklage nur hinreichend bestimmt ist, wenn sie das streitige Rechtsverhältnis so genau bezeichnet, dass über dessen Identität und somit auch über den Umfang der Rechtskraft keine Ungewissheit verbleibt (BGH, Urteil vom 04.10. 2000 - VIII ZR 289/99, NJW 2001, 445, juris Rn. 35). Dies wäre bei der dem Wortlaut nach beantragten bloßen Feststellung, "anfallende Mehrwertsteuer in Höhe von 3.991,60 EUR" zahlen zu müssen, nicht gewährleistet.

b) Der Feststellungsantrag ist zulässig. Insbesondere besteht ein Feststellungsinteresse betreffend die Ersatzpflicht der Umsatzsteuer, die bei Beseitigung der Mängel anfällt. Die Klägerin kann Umsatzsteuer für gegenwärtig noch nicht durchgeführte Reparaturmaßnahmen nicht als Schadensersatz verlangen, da die Beklagte die Umsatzsteuer erst schuldet, wenn und soweit diese tatsächlich angefallen ist (vgl. § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB). Dem Grunde nach besteht jedoch ein Anspruch auf Ersatz der Umsatzsteuer nach Durchführung der Maßnahmen für von der Beklagten unter Verletzung ihrer Bauüberwachungspflicht nicht monierte Ausführungsfehler. Insoweit besteht ein Feststellungsinteresse der Klägerin, um die Verjährung für die bei der Mangelbeseitigung anfallende Umsatzsteuer zu unterbrechen (vgl. BGH, Urteil vom 20.03.2008 - IX ZR 104/05, NJW 2008, 2647, juris Rn. 8).

c) Der Feststellungsantrag ist allerdings nur im Hinblick auf die Umsatzsteuer für die Reparaturkosten wegen fehlerhafter seitlicher Anschlüsse der Dachgauben und wegen der fehlerhaften Anschlüsse der Zinkfensterbänke an die Fensterrahmen und die Rollladenführungsschienen begründet. Denn nur insoweit haben gerade die Bauüberwachungsfehler der Beklagten zu Mängeln bei der Dachsanierung durch die Fa. B... geführt. Die Ersatzpflicht der Beklagten für die Umsatzsteuer betreffend die Dachsanierung reicht daher nur so weit, wie Umsatzsteuer aus einem Netto-Rechnungsbetrag von 3.238,75 € anfällt. Dies entspricht den vom

Sachverständigen ~~Ergebnis~~ kalkulierten Netto-Beträgen für die Reparatur der seitlichen Anschlüsse der Dachgauben (732,34 €) sowie für die fehlerhaften Anschlüsse der Zinkfensterbänke an die Fensterrahmen und Rollladenführungsschienen (3.585,98 €) abzüglich einer Vorteilsausgleichung von 25 % (Abzug neu für alt).

3. Die von der Klägerin mit den Berufungsanträgen zu Ziff. 1 und 2.a) und 2.b) beantragte Zug-um-Zug-Verurteilung bzw. Feststellung einer Zahlungspflicht Zug um Zug ist als Minus in einem unbeschränkten Zahlungsanspruch bzw. in der Feststellung einer unbeschränkten Zahlungspflicht enthalten.

4. Der hilfsweise gestellte Antrag der Klägerin auf Kostenvorschuss für die Beseitigung der Mängel am Dach hat keinen Erfolg (Berufungsantrag zu Ziff. 3).

a) Der Hilfsantrag ist dahingehend auszulegen, dass er nur insoweit gestellt ist, als der Klägerin nicht bereits Schadensersatz für fiktive Dachreparaturkosten gemäß ihrem Berufungsantrag zu Ziff. 2.a) zugesprochen und - damit korrespondierend - eine Ersatzpflicht der Beklagten für insoweit angefallene Umsatzsteuer gemäß Berufungsantrag zu Ziff. 2.b) festgestellt worden ist. Der sich auf den Betrag von 25.000 € belaufende Hilfsantrag entspricht genau dem um einen Abzug neu für alt in Höhe von 25 % verminderten Brutto-Betrag der Rechnung der Fa. H & R GmbH vom 08.07.2020. Im Umfang des Erfolgs mit den Berufungsanträgen zu Ziff. 2.a) und Ziff. 2.b) besteht für die Klägerin kein Bedürfnis nach einem Kostenvorschuss mehr, so dass die Bedingung für den Hilfsantrag insoweit nicht eingetreten ist.

b) Der Hilfsantrag ist allerdings schon deshalb unbegründet, weil der Klägerin in Ermangelung eines Werkvertrags zwischen ihr und der Beklagten kein Anspruch auf Kostenvorschuss zusteht. Das Recht des Bestellers auf Selbstvornahme und der Anspruch auf Kostenvorschuss nach § 637 BGB stellen einen spezifisch werkvertraglichen Rechtsbehelf dar (vgl. BGH, Urteil vom 23.02.2005 - VIII ZR 100/04, NJW 2005, 1348, juris Rn. 21 f.). Für einen Schadensersatzanspruch wegen Pflichtverletzungen aus einem WEG-Verwaltervertrag existieren keine entsprechenden Regelungen.

5. Mit dem erstmals im Berufungsrechtszug gestellten Feststellungsantrag hinsichtlich der Ersatzpflicht weiterer Schäden hat die Klägerin ebenfalls keinen Erfolg (Berufungsantrag zu Ziff. 4).

a) Die Klageerweiterung ist gemäß § 533 ZPO zulässig, da sie sachdienlich ist (§ 533 Nr. 1 ZPO) und die ihr zugrunde zu legenden Tatsachen gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 2,

§ 531 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZPO vom Senat ohnehin zu berücksichtigen sind (§ 533 Nr. 2 ZPO). Dass sich bei der Durchführung der Reparaturarbeiten weitere Schadensursachen herausstellen können, welche weitere Reparaturmaßnahmen nach sich ziehen, hat erst der Sachverständige ~~Einmal~~ im Rahmen seines zweitinstanzlich einholten Sachverständigengutachtens ausgeführt.

b) Der Feststellungsantrag ist auch zulässig. Insbesondere kann der Klägerin vor dem Hintergrund möglicher weiterer Reparaturkosten das notwendige Feststellungsinteresse nach § 256 ZPO nicht abgesprochen werden.

c) Die Feststellungsklage ist allerdings unbegründet, da sämtliche weiteren Ansprüche gegen die Beklagte, die nicht durch die Klageschrift vom 30.06.2020 und die Klageerweiterung vom 22.10.2020 zum Gegenstand des vorliegenden Klageverfahrens gemacht worden sind, bereits verjährt sind (§ 214 Abs. 1 BGB). Da sich die durch Zustellung der Klage am 19.08.2020 sowie des Schriftsatzes vom 22.10.2020 am 09.11.2020 herbeigeführte Hemmung nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB nur auf den streitgegenständlichen, sich durch Klageantrag und vorgetragenen Lebenssachverhalt bestimmenden Klageanspruch bezogen hat (vgl. BGH, Urteil vom 4.05.2005 - VIII ZR 93/04, NJW 2005, 2004, juris Rn. 15), wären alle weiteren Ansprüche knapp vier Jahre später zum Zeitpunkt der Zustellung des klageerweiternden Schriftsatzes am 01.08.2024 in jedem Fall verjährt. Denn alle aus dem streitgegenständlichen Schadensereignis erwachsende Schadensersatzansprüche verjähren nach dem Grundsatz der Schadenseinheit im vorliegenden Fall einheitlich (vgl. BGH, Urteil vom 15.11.2018 - IX ZR 60/18, ZInsO 2018, 2765, juris Rn. 7). Sind die mit der Feststellungsklage festzustellenden Ansprüche verjährt, führt dies zur Unbegründetheit der Feststellungsklage (BGH, Urteil vom 03.03.2016 - IX ZB 33/14, NJW 2016, 1818, juris Rn. 23).

6. Der Zinsanspruch hinsichtlich des Berufungsantrags zu Ziff. 1 besteht gemäß § 288 Abs. 1, § 291 BGB, § 187 Abs. 1 BGB analog erst ab dem Tag nach Zustellung der Klage am 19.08.2020. Dass die Klägerin die Beklagte mit der Zahlung vor Klageerhebung in Verzug gesetzt hätte, so dass Zinsen bereits seit einem früheren Zeitpunkt verlangt werden könnten, ist weder in erster Instanz noch mit dem Berufungsvorbringen dargetan worden. Zinsen gemäß Berufungsantrag zu Ziff. 2.a.) kann die Klägerin dagegen wie beantragt ab dem 01.01.2021 gemäß § 288 Abs. 1, § 291 BGB verlangen.

7. Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 Satz 1 Fall 2, § 97 Abs. 1, § 281 Abs. 3 Satz 2 ZPO.

8. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr. 10, § 711 ZPO.

Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 35.000 €

Klett

Baur

Dr. Kremer