


Gericht:	OLG Frankfurt 9. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	31.03.2026
Aktenzeichen:	9 U 93/24
ECLI:	ECLI:DE:OLGHE:2026:0331.9U93.24.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 199 Abs 1 BGB, § 271 Abs 1 BGB, § 212 Abs 1 Nr 1 BGB, § 631 Abs 1 BGB, § 640 Abs 1 BGB

Zur Abnahme und Verjährung des Anspruchs auf erstmalige mangelfreie Herstellung von Gemeinschaftseigentum

Leitsatz

1. Hat der Besteller das Bauwerk bezogen, liegt darin nach Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist eine konkludente Abnahme, wenn sich aus dem Verhalten des Bestellers nichts Gegenteiliges ergibt. Werden trotz Nutzung des Bauwerks wesentliche Mängel gerügt, wird in aller Regel auch ohne ausdrückliche Abnahmeverweigerung keine konkludente Abnahme angenommen werden dürfen.
2. Eine konkludente Abnahme von Gemeinschaftseigentum kommt erst dann in Betracht, wenn das Gemeinschaftseigentum im Wesentlichen fertig gestellt worden ist.
3. Maßgeblich für die Frage der Mangelfreiheit einer Baumaßnahme ist, ob diese den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Anerkannte Regeln der Technik sind (nur) solche, die sich in der Wissenschaft durchgesetzt und in der Baupraxis als richtig und brauchbar bewährt haben. Sie können in DIN- oder EN-Normen oder sonstigen technischen Regelwerken niedergelegt sein, müssen dies aber nicht.
4. Der Herstellungsanspruch gemäß § 631 Abs. 1 BGB kann bereits während der Bauzeit fällig werden. Eine Verjährung des Herstellungsanspruchs, solange wesentliche Arbeiten am Werk nicht abgeschlossen sind, ist aber nach § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB ausgeschlossen, da der Unternehmer mit der jeweiligen Arbeitsaufnahme den Herstellungsanspruch des Bestellers anerkennt.

Verfahrensgang

vorgehend LG Frankfurt am Main, 27. September 2024, 2-33 O 9/20, Urteil

Tenor

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 27.9.2024 im Hauptausspruch dahin abgeändert, dass Ziffer 1.4 entfällt. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen. Der Nebenintervenient hat seine eigenen Kosten selbst zu tragen.

Dieses und das angefochtene Urteil - soweit es nicht bereits rechtskräftig ist - sind vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch die Klägerin aus Ziffer 1. des Hauptauspruchs des angefochtenen Urteils gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 80.000 € abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Im Übrigen kann die Beklagte die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund der Urteile zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Gebührenstreitwert für die Berufungsinstanz wird auf bis zu 80.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die mangelfreie Herstellung von Teilen des Gemeinschaftseigentums der Wohnungseigentumsanlage Straße1/Straße2 in Stadt1.

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beklagte errichtete als Bau-trägerin das Mehrparteienhaus mit zwölf Wohneinheiten und veräußerte die Wohnungen mit Bauträgervertrag an die einzelnen Erwerber. Die ersten Wohnungen wurden Anfang Oktober 2016 bezogen.

Im Untergeschoss der Wohnanlagen sind in den Bädern der Maisonette-Wohnungen B1, C1 und D1 jeweils zum Teil mehrere Kleinhebeanlagen zur Abführung des Abwassers diverser Entwässerungsgegenstände verbaut. Am 3.6.2018 behaupteten die Erwerber O, dass die bereits in der Vergangenheit aufgetretenen Entwässerungsprobleme in den Bädern im Untergeschoss auf einen Planungsfehler zurückzuführen seien (Anl. K26, Anlagenband). Im April 2019 tauschte die Beklagte eine Kleinhebeanlage im Gäste-Bad der Erwerber P aus. Mit Schriftsatz vom 26.7.2019 (Anl. K27.5., Anlagenband) wies die Prozessbevollmächtigte der Beklagten den Vorwurf eines Planungsfehlers zurück.

In der Eigentümerversammlung vom 17.9.2019 beschlossen die Eigentümer die Vergemeinschaftung sämtlicher auf die erstmalige mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Ansprüche der einzelnen Miteigentümer gegen die Beklagte (Anlage K9, Anlagenband).

Vorgerichtlich holte die Klägerin wegen - im Berufungsverfahren nicht mehr gegenständlicher - Mängel an Treppenhaus- und Erkerfenstern ein Privatgutachten ein, wofür Kosten in Höhe von 9.305,86 € entstanden sind.

Die Klägerin hat - soweit für die Berufung von Bedeutung - erstinstanzlich behauptet, dass die Entwässerung des Untergeschosses der Wohnungseigentumsanlage mit den dort befindlichen Abwasseranlagen für die Wohnräume nebst Haupt-/Masterbädern und der Waschküche im Untergeschoss nicht fachgerecht geplant sei. Die dort eingebauten Kleinhebeanlagen würden immer wieder über Wochen ausfallen. Der Einbau einer zentralen Abwasserhebeanlage für alle Entwässerungsgegenstände sei zwingend erforder-

lich gewesen. Aus den Plänen der Baugenehmigung vom 12.3.2012 (Anlage K59, Anlagenband) und der Änderungsplanung vom 13.8.2016 (Anlage K60, Anlagenband) sei ersichtlich, dass die Beklagte die Bäder im Untergeschoss von Anfang an vorgesehen habe.

Weiter hat die Klägerin behauptet, die Beklagte habe die Mülltonnen nicht wie vereinbart mittels Sichtschutzes eingefasst und die öffentlich-rechtlich erforderliche Absturzsicherung zur Tiefgaragenabfahrt nicht angebracht. Die Arbeiten habe die Beklagte in der Eigentümerversammlung vom 25.9.2017 (Anlage K6.1, Anlagenband) zugesichert. Ferner habe sich die Beklagte in dieser dazu bereit erklärt, zwölf überdachte Fahrradstellplätze auf dem Gemeinschaftseigentum der WEG zu errichten.

Eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums habe nicht stattgefunden. Ausweislich des als "Abnahmeprotokoll Gemeinschaftseigentum" (Anl. B1, Bl. 68 LGA) bezeichneten Dokuments seien nur die Erwerber Q und R bei dem Termin am 5.10.2016 anwesend gewesen, nicht aber alle Erwerber. Die beiden Genannten seien nicht bevollmächtigt gewesen, für die übrigen Erwerber rechtsverbindliche Erklärungen abzugeben. Die Abnahmeerklärung der Erwerber O vom 19.10.2017 (Anl. B2, Bl. 73 LGA) führe ebenfalls nicht zur Abnahme Gemeinschaftseigentums.

Die Klägerin hat erstinstanzlich mit am 16.1.2020 bei Gericht eingegangener und am 24.3.2020 zugestellter Klage - soweit für die Berufung von Relevanz - beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, folgende Unfertigkeiten am Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentumsanlage Straße1, Straße2, Stadt1, zu beseitigen, bzw. das Gemeinschaftseigentum diesbezüglich erstmals mangelfrei entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen:

1.1. die Entwässerung und die Abwasseranlage im Untergeschoss der Wohnungseigentumsanlage werden so instandgesetzt, dass die Abführung des anfallenden Abwassers aus dem UG in die öffentliche Kanalisation mittels einer zentralen Entwässerung und einer einheitlichen zentralen Abwasserhebeanlage erfolgt,

1.2. auf der Gemeinschaftsfläche entlang der hinteren Tiefgaragenabfahrt, neben der Hecke der Wohnung A 1 im Anschluss an die Mülleinhausung wird ein eingehauster, überdachter Fahrradabstellplatz mit den Abmessungen 6,40 m x 1,90 m x 2,10 m in feuerverzinkter und beschichteter Konstruktion mit 14 schräghohen Fahrradständern der Marke1, Einstellung von 28-Zoll-Fahrradständern, abwechselnde Tief-/Hochstellung, in der Ausführung 2 x 5 Fahrradstellplätze und 1 x 4 Fahrradstellplätze mit Ausführung in Lochblech oder Holz nach Wahl der Beklagten errichtet,

1.3 entlang der Tiefgaragenabfahrt ist im ersten Feld zwischen den weiten Säulen eine weitere Absturzsicherung in Form eines Gitters entsprechend der übrigen, bereits vorhandenen Absturzsicherungen anzubringen,

1.4 auf der Gemeinschaftsfläche entlang der vorderen Tiefgaragenabfahrt wird der Mülltonnenstellplatz mit einem Sichtschutz aus Holz oder Lochblech nach Wahl der Beklagten eingefasst,

2. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 13.897,10 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

3. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin jedweden weiteren, über den Klageantrag zu Ziffer 2 hinausgehenden Schaden zu erstatten, der der Klägerin aufgrund oder im Zusammenhang mit den Unfertigkeiten und/oder Mängeln am Gemeinschaftseigentum gemäß Klageantrag zu Ziffer 1 am Objekt der Wohnungseigentumsanlage Straße1, Straße2, Stadt1, entstanden ist und künftig entsteht.

[...]

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen, bezüglich der Klageanträge zu Ziffer 1.2 bis 1.4 hilfsweise Zug um Zug gegen Zahlung einer angemessenen Vergütung.

Die Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben.

Sie hat erstinstanzlich behauptet, dass alle Erwerber das Gemeinschaftseigentum in einem gemeinsamen Termin am 8.10.2016 abgenommen hätten (Anlage B1, Bl. 68 LGA).

Der Einbau einer zentralen Hebeanlage sei weder fachlich geboten noch vertraglich geschuldet. Die eingebauten dezentralen Kleinhebeanlagen seien mangelfrei und entsprechen den Regeln der Technik.

Die Möblierung der Fahrradstellplätze, die Einfassung der Mülltonnen sowie die Montage eines Gitters bei der Tiefgaragenabfahrt seien vertraglich nicht geschuldet und im Übrigen nur gegen Vergütung der Beklagten zu erbringen.

Der Mülltonnenstellplatz ist im August 2020 seitens der Beklagten an drei von vier Seiten mit Holz eingefasst sowie überdacht worden. Der vordere Zugang zu den Mülltonnen ist offen.

Die Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung vom 19.11.2021 einen im Berufungsverfahren nicht gegenständlichen Anspruch der Klägerin auf mangelfreie Herstellung von Erker- und Treppenhausfenstern anerkannt, woraufhin das Landgericht am selben Tag ein Anerkenntnis-Teilurteil erlassen hat (Bl. 371 LGA).

Das Landgericht hat in Bezug auf die Entwässerungsanlage im Untergeschoss gemäß Beschluss vom 14.1.2022 (Bl. 396 ff. LGA) Beweis durch Einholung eines Sachverständigen-gutachtens erhoben. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen SV1 vom 12.8.2022 (Gutachtenband) sowie dessen Anhörung in den Sitzungen vom 24.2.2023 (Bl. 483 ff. LGA) und 1.12.2023 (Bl. 632 ff. LGA) verwiesen.

Sodann hat das Landgericht die Beklagte - soweit mit der Berufung angegriffen - mit Urteil vom 27.9.2024 antragsgemäß zur Vornahme der beantragten Arbeiten am Gemeinschaftseigentum verurteilt (Ziffern 1.1. bis 1.4. des Tenors). Es hat die Beklagte zur Zahlung von 9.305,86 € nebst Zinsen verurteilt (Ziffer 2 des Tenors). Weiter hat es festge-

stellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin jeden weiteren, über den Klageantrag zu Ziffer 2 hinausgehenden Schaden zu erstatten (Ziffer 3 des Tenors).

Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt:

Bezüglich der Entwässerungs- und Abwasseranlage im Untergeschoss der Wohnungseigentumsanlage könne die Klägerin von der Beklagten (Nach-)Erfüllung aus § 631 Abs. 1 bzw. §§ 634, 635 BGB verlangen. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sei das Landgericht davon überzeugt, dass die von der Beklagten eingebauten dezentralen Kleinhebeanlagen mangelhaft seien. Dies folge aus den Ausführungen des Sachverständigen SV1. Dieser habe in seinem schriftlichen Gutachten vom 12.8.2022 dargelegt, dass die Entwässerung des Untergeschosses nicht fachgerecht sei. Nach den Regeln der Technik sei es erforderlich, eine zentrale, ausreichend dimensionierte Abwasserhebeanlage mit Rückstauschleife als "Doppel-Pumpenanlage" zu installieren, um auch im Falle einer Pumpenfunktionsstörung die Nutzbarkeit der Wohnräume im Untergeschoss aufrecht zu erhalten. Bei seiner Anhörung am 1.12.2023 habe der Sachverständige erläutert, dass die tatsächlich realisierten Bäder im Untergeschoss als Masterbäder anzusehen seien. Der Einbau dezentraler Kleinhebeanlage sei daher nicht mehr vertretbar gewesen, insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um einen Neubau handle und dass im Keller Waschmaschinen und Heizungskondensate untergebracht seien. Schließlich habe der Sachverständige bestätigt, dass ein nachträglicher Einbau einer zentralen Hebeanlage technisch noch möglich sei.

Die Klägerin könne ferner von der Beklagten die Erstellung der begehrten Fahrradstellplätze, Absturzsicherung und Mülltonneneinfassung verlangen. Aus dem vorgelegten Protokoll der Eigentümerversammlung (Anlage K28) ergebe sich unter TOP 13 und 21, dass der gesetzliche Vertreter der Komplementärin der Beklagten die Erbringung der betreffenden Leistungen zugesichert habe. Von einer angemessenen Vergütung sei nicht die Rede gewesen.

Die Verjährungseinrede der Beklagten greife nicht durch. Dabei könne es dahinstehen, ob die Klägerin Erfüllungs- oder Gewährleistungsansprüche geltend mache, denn selbst wenn man davon ausgehen würde, dass Erfüllungsansprüche im Falle einer fehlenden Abnahme drei Jahre ab Übernahme des Hauses verjähren würden, so hätten die Erwerber, die die Wohnungen frühestens 2016 bezogen haben, bereits 2016, 2017 und 2018 die hier streitgegenständlichen Mängel gerügt. Seitdem würden die Parteien auch Verhandlungen führen und die Beklagte habe mehrmals und noch im Jahre 2019 versucht, die Mängel zu beseitigen. Der Lauf der Verjährung sei dadurch gehemmt. Hinsichtlich der Anträge zu Ziffer 1.2 bis 1.4 seien die Ansprüche ohnehin erst im Jahr 2017 entstanden.

Der Klageantrag zu 2. sei in Höhe von 9.305,86 € begründet. Nachdem die Beklagte den Mangel an den Erkerfenstern und den Fenstern im Treppenhaus anerkannt habe, sei sie auch verpflichtet die Kosten des von der Klägerin vorprozessual eingeholten privaten Sachverständigengutachtens aus § 280 BGB zu tragen.

Der Feststellungsantrag sei begründet. Die Klägerin habe die Befürchtung künftiger Schäden hinreichend dargelegt. Für den möglichen Eintritt künftiger Schäden sprächen vor allem die bereits eingetretenen Schäden aus den anerkannten Feuchtigkeitsschäden am Parkettboden im Bereich der Erkerfenster. Es sei nicht auszuschließen, dass weitere

Feuchtigkeitsschäden in der Substanz des Bauwerks bereits entstanden seien oder noch eintreten werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das angegriffene Urteil Bezug genommen.

Mit ihrer Berufung wendet sich die Beklagte gegen die Ziffern 1 und 3 des Tenors des landgerichtlichen Urteils.

Die Beklagte trägt vor:

Das Landgericht habe rechtsfehlerhaft angenommen, dass der bezüglich der Hebeanlage geltend gemachten Anspruch nicht verjährt sei.

Die Klägerin habe einen Anspruch auf erstmalige mangelfreie Herstellung geltend gemacht. Es handele sich demzufolge um einen Erfüllungsanspruch, der der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren unterworfen sei. Dieser entstünde grundsätzlich mit Abschluss des Kaufvertrags. Alle Kaufverträge seien im Jahr 2015 geschlossen worden. Erfüllungsansprüche aus diesen Kaufverträgen seien demzufolge mit Ablauf des Jahres 2018 verjährt. Gleiches gelte, wenn man die Abnahme des Gemeinschaftseigentums am 8.10.2016 als Verjährungsbeginn heranziehe. Dann sei Verjährung mit Ablauf des Jahres 2019 eingetreten. Die Klage sei aber erst am 16.1.2020 und damit nach Ablauf der Verjährungsfrist erhoben worden. Der Ablauf der Verjährung sei auch nicht durch Verhandlungen gehemmt worden.

Selbst wenn man unterstelle, dass noch keine Verjährung eingetreten sei, hätte das Landgericht das Vorliegen eines Mangels verneinen müssen. Der Sachverständige SV1 habe anlässlich seiner Befragung am 1.12.2023 eingeräumt, dass nach den Plänen K59 und K60 aus den Jahren 2015 und 2011 die Bäder im Erdgeschoss als Masterbäder anzusehen seien und demzufolge der Einbau einer zentralen Hebeanlage nicht erforderlich gewesen sei.

Die Beklagte habe sich in Übereinstimmung mit den Regeln der Technik, insbesondere Abschnitt 13.3 c) der DIN 1986-100, für den Einbau dezentraler Kleinhebeanlagen entschieden. Vorbehaltlich der Beachtung der technischen Anforderungen der DIN habe der Sachverständige auch bestätigt, dass eine nachträgliche Ausrüstung eines Bestandsgebäudes mit einem Bad und einer dezentralen Kleinhebeanlage technisch möglich gewesen sei. Wenn sich das Landgericht in seinem Urteil darauf beziehe, dass der Sachverständige die tatsächlich realisierten Bäder im Untergeschoss als Masterbäder betrachte und deshalb der Einbau dezentraler Kleinhebeanlagen nicht mehr vertretbar gewesen sei, berücksichtige es nicht, dass die nachträglich eingebauten Sanitärinstallationen ihrerseits in Übereinstimmung mit den Regeln der Technik eingebaut worden seien. In der Folge seien das Landgericht wie auch der Sachverständige rechtsfehlerhaft davon ausgegangen, dass sich Abschnitt 13.3 der DIN 1986-100 auf Altbauten beziehe. Die einschlägigen Regeln der Technik würden sich aber nicht zu der Frage verhalten, ob die dezentralen Kleinhebeanlagen in einem Neubau oder einem Bestandsgebäude eingebaut werden. Voraussetzung sei allein, dass die gestellten Anforderungen eingehalten werden, was vorliegend der Fall sei.

Das Landgericht gehe in seinen Entscheidungsgründen davon aus, dass sich die Klägerin hinsichtlich der Erstellung der begehrten Fahrradstellplätze, Absturzsicherung und Mülltonneneinfassung auf eine Zusicherung der Beklagten auf der Eigentümerversammlung vom 25.9.2017 stützen könne. Es verkenne allerdings, dass selbst wenn eine solche - be-

strittene - Zusicherung gegeben worden wäre, die angeblichen Zusicherungen nicht mit den von der Klägerin geltend gemachten Ansprüchen übereinstimmen würden. Die Auffassung des Landgerichts als richtig unterstellt, schulde die Beklagte allenfalls einen geschlossenen, überdachten Fahrradstellplatz für ca. zwölf Fahrräder, deren Konstruktion sich in das übrige Erscheinungsbild der Anlage einfüge. Die Ausführung in der detaillierten Form, wie im Klageantrag enthalten und vom Gericht in Ziffer 1.2 des Urteilstenors übernommen, sei dem Protokoll der Eigentümersammlung nicht zu entnehmen.

Gleiches gelte für die Anbringung einer Absturzsicherung entlang der Tiefgaragenabfahrt. Nach dem Protokoll vom 25.9.2017 habe sich die Beklagte nur verpflichtet, sich um eine notwendige Absturzsicherung zu kümmern. Ob eine Absturzsicherung aber notwendig sei, ergebe sich aus den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, nicht jedoch aus einem Wunsch der Klägerin. Die Montage eines weiteren Gitters zwischen den vorderen Säulen sei danach nicht notwendig. Daher bestehe selbst dann, wenn die Beklagte eine selbständige Zusicherung abgegeben hätte, kein Anspruch.

Soweit das Gericht die Beklagte in Ziffer 1.4 des Tenors dazu verurteile, auf der Gemeinschaftsfläche entlang der vorderen Tiefgaragenabfahrt den Mülltonnenstellplatz mit einem Sichtschutz aus Holz oder Lochblech nach Wahl der Beklagten einzufassen, habe es übersehen, dass die Maßnahme unstreitig bereits im August 2020 ausgeführt worden sei.

Die Beklagte beantragt zuletzt,

unter Abänderung des am 27.9.2024 verkündeten Urteils die Klage abzuweisen mit der Maßgabe, dass nur die Abänderung des angefochtenen Urteils in Bezug auf die Verurteilung zu Ziffer 1 und 3 des Urteilstenors begehrt wird.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das erstinstanzliche Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens und trägt vor:

Es möge sein, dass die Beklagte ursprünglich nur untergeordnete Sanitäreinrichtungen im Untergeschoss vorgesehen gehabt hätte. Sie habe sich aber dazu entschieden, diese Wohnungen durch höherwertige Sanitäreinrichtungen aufzuwerten und einen entsprechend höheren Bauträgerwerklohn zu realisieren. Wenn sie dies aber tue, müsse sie auch die entsprechenden fachlichen Vorgaben für diese Bäder einhalten. Dabei könne sie nicht auf den fachlich geringerwertigen Zustand des nachträglichen Einbaus von Sanitäranlagen in ein Bestandsgebäude abstellen. Die vorliegende Situation einer neu errichteten und noch nicht abgenommenen Wohnungseigentumsanlage unterscheide sich von der Situation eines schon älteren Bestandsgebäudes, in das zu einem späteren Zeitpunkt Bäder eingebaut werden.

Die Beklagte schulde in jedem Fall im Untergeschoss eine funktionierende Entwässerung. Dass die von ihr installierten Kleinhebeanlagen nicht richtig funktionierten, ergebe sich daraus, dass in allen drei betroffenen Wohnungen von Anfang an Probleme mit der Entwässerung aufgetaucht und bis heute vorhanden seien.

Die Ansprüche seien auch nicht verjährt. Es sei nicht von einer Regelverjährung von drei Jahren für den Erfüllungsanspruch, beginnend mit dem Abschluss des Bauträgervertrages oder der Übergabe, auszugehen. Ungeachtet dessen habe die Beklagte den Herstellungsanspruch der Klägerin durch die Nacharbeiten am Hebeanlagensystem im Frühjahr 2019 auf entsprechende Rügen der Erwerber aus dem Jahr 2018 anerkannt, womit die Verjährungsfrist ohnehin neu begonnen habe.

Die bereits erfolgte Einfassung des Mülltonnenstellplatzes an drei Seiten entspreche nicht dem, was vertraglich geschuldet gewesen sei. Es fehle an einer vollständigen Einhausung.

Der Senat hat den Sachverständigen SV1 gemäß Beschluss vom 21.8.2025 ergänzend durch den Berichterstatter als vorbereitendem Einzelrichter angehört. Auf die Niederschrift des Sitzungsprotokolls vom 3.12.2025 wird verwiesen (Bl. 259 ff. eAkte).

II.

Die Berufung der Beklagten hat nur in geringem Umfang Erfolg.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere fristgerecht erhoben und begründet worden.

Die Klägerin ist prozessführungsbefugt. Eine WEG kann die Ausübung der den einzelnen Miteigentümern aus ihren jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer zustehenden Ansprüche auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen (vgl. BGH, Urteil vom 25.2.2016 - VII ZR 156/13, juris Rn. 17). Insbesondere Ansprüche, die sich auf kauf- oder werkvertraglicher Grundlage auf die Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum richten, kann die WEG an sich ziehen und deren gemeinschaftliche gerichtliche Durchsetzung beschließen, was zur Folge hat, dass der WEG im Prozess die Stellung eines gesetzlichen Prozessstandschafters zukommt (vgl. BGH, Urteil vom 25.2.2016 - VII ZR 156/13, juris Rn. 17). So liegt es hier. Mit dem Beschluss vom 25.9.2017 in TOP 9 (Anl. K6.1, Anlagenband), wonach die WEG die geltend gemachten Ansprüche an sich zieht, sind die einzelnen Erwerber gemäß § 21 Abs. 1 WEG von der Verfolgung dieser Rechte ausgeschlossen worden (vgl. BGH, Urteil vom 12.4.2007 - VII ZR 236/06, juris Rn. 21).

2. Der Berufung ist nach dem Ergebnis der vom Senat durchgeführten ergänzenden Beweisaufnahme weit überwiegend unbegründet.

a) Zu Recht ist das Landgericht davon ausgegangen, dass die Klägerin gegen die Beklagte einen Anspruch auf Einbau einer einheitlichen zentralen Entwässerungs- und Abwasserhebeanlage im Untergeschoss der Wohnanlage aus § 631 Abs. 1 BGB i.V.m. dem Bauträgervertrag hat.

aa) Die Anspruchsgrundlage folgt mangels Abnahme des Gemeinschaftseigentums aus § 631 Abs. 1 BGB. Denn die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten vor der Abnahme ist im Grundsatz ausgeschlossen (vgl. BGH, Urteil vom 19.1.2017 - VII ZR 301/13, juris Rn. 31). Vor der Abnahme steht dem Besteller primär der Herstellungsanspruch nach § 631 Abs. 1 BGB zu, der ebenso wie der Anspruch auf Nacherfüllung aus §§ 634 Nr. 1, 635 Abs. 1 BGB, die mangelfreie Herstellung des Werks zum Ziel hat (vgl. BGH, Urteil vom 19.1.2017 - VII ZR 301/13, juris Rn. 38).

(1) Entgegen der Auffassung der Beklagten ist nicht von einer wirksamen Abnahme des Gemeinschaftseigentums gemäß § 640 Abs. 1 BGB auszugehen.

Im Falle des Erwerbs einer Eigentumswohnung erhält jeder einzelne Erwerber aus dem Erwerbsvertrag einen individuellen Anspruch auf mangelfreie Werkleistung auch in Bezug auf das gesamte Gemeinschaftseigentum (vgl. BGH, Urteil vom 12.5.2016 - VII ZR 171/15, juris Rn. 33 m.w.N.). Dementsprechend kann nur er und nicht die WEG für ihn entscheiden, ob er das Werk als eine dem Vertrag entsprechende Erfüllung gelten lassen will (vgl. BGH, Urteil vom 21.2.1985 - VII ZR 72/84, juris Rn. 20). Ausweislich des Abnahmeprotokolls "Gemeinschaftseigentum" vom 8.10.2016 (Anl. B1, Bl. 68 LGA) unterschrieben lediglich zwei Erwerber das Abnahmeprotokoll - die Erwerber Q und R. Die übrigen Erwerber waren nicht anwesend. Eine Bevollmächtigung der anwesenden Erwerber, für die abwesenden Erwerber rechtsverbindliche Erklärungen abzugeben, trägt die Beklagte nicht vor. Sie ergibt sich auch nicht aus den sonstigen Umständen - im Gegenteil: Unstreitig nahmen die Erwerber O das Gemeinschaftseigentum mit gesonderter Erklärung vom 19.10.2017 ab. Dies spricht eindeutig gegen eine Bevollmächtigung der Erwerber Q und R im Termin vom 8.10.2016 durch die Eheleute O.

(2) Eine konkludente Abnahme durch Ingebrauchnahme des Gemeinschaftseigentums durch sämtliche Erwerber scheidet ebenfalls aus.

(a) Eine Abnahme kann nicht nur ausdrücklich, sondern auch konkludent, das heißt durch schlüssiges Verhalten des Bestellers, erklärt werden. Konkludent handelt der Besteller, wenn er dem Unternehmer gegenüber ohne ausdrückliche Erklärung erkennen lässt, dass er dessen Werk als im Wesentlichen vertragsgemäß billigt. Erforderlich ist ein tatsächliches Verhalten des Bestellers, das geeignet ist, seinen Abnahmewillen dem Unternehmer gegenüber eindeutig und schlüssig zum Ausdruck zu bringen. Ob eine konkludente Abnahme vorliegt, beurteilt sich grundsätzlich nach den Umständen des Einzelfalles (vgl. BGH, Urteil vom 25.2.2010 - VII ZR 64/09, juris Rn. 21 m.w.N.).

Eine konkludente Abnahme kommt nur in Betracht, wenn das Werk im Wesentlichen mangelfrei fertig gestellt ist. Es kommt nicht darauf an, ob tatsächlich Mängel bestehen, sondern darauf, ob der Unternehmer annehmen darf, dass aus der Sicht des Bestellers das Werk im Wesentlichen mangelfrei hergestellt ist und der Besteller durch sein Verhalten die Billigung des Werkes zum Ausdruck gebracht hat. Auf einen Abnahmewillen kann regelmäßig nur geschlossen werden, wenn der Besteller Gelegenheit hatte, die Beschaffenheit des Werkes ausreichend zu prüfen. Die Dauer der Prüfungs- und Bewertungsfrist hängt vom Einzelfall ab und wird von der allgemeinen Verkehrserwartung bestimmt (vgl. BGH, Urteil vom 26.9.2013 - VII ZR 220/12, juris Rn. 19 m.w.N.; ferner Jurgeleit in Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 6. Aufl. 2025, 3. Teil Rn. 52 m.w.N.).

Hat der Besteller das Bauwerk bezogen, liegt darin nach Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist eine konkludente Abnahme, wenn sich aus dem Verhalten des Bestellers nichts Gegenteiliges ergibt. Werden trotz Nutzung des Bauwerks wesentliche Mängel gerügt, wird in aller Regel auch ohne ausdrückliche Abnahmeverweigerung keine konkludente Abnahme angenommen werden dürfen (vgl. Jurgeleit in Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 6. Aufl. 2025, 3. Teil Rn. 54. m.w.N.).

(b) Die Voraussetzungen einer konkludenten Abnahme liegen nicht vor. Durch verschiedene Erwerber wurden innerhalb der Prüfungsfrist nach Einzug, die bei einer neu hergestellten Wohnungseigentumsanlage mindestens mehrere Monate beträgt (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 26.9.2013 - VII ZR 220/12, juris Rn. 22), wesentliche Mängel des Gemeinschaftseigentums gerügt. Die Beklagte durfte daher nicht annehmen, dass die Erwerber insgesamt das Werk als im Wesentlichen mangelfrei hergestellt betrachten und dieses als vertragsgemäß billigen.

So rügten bereits am 16.11.2016 - wenige Wochen nach ihrem Einzug - die Erwerber O gegenüber der Beklagten Feuchtigkeitseintritte und Wasserbildung im Bereich der Erkerfenster ihrer Wohnung sowie in der über ihnen liegenden Wohnung der Erwerber S/U (Anl. K10.1., Anlagenband). Entsprechende Rügen über Feuchtigkeitseintritte und Wasserbildung im Bereich der Erker sowie im Treppenhaus folgten durch die Erwerber T/V ab dem 19.5.2017 bis zum 20.4.2018 wiederholt (Anl. K14 und K15, Anlagenband) sowie über die Hausverwaltung für die Erwerber P und S/U mit Schreiben vom 8.2.2018 (Anl. K13, Anlagenband). Aufgrund dieser Rügen kamen die Parteien überein, jeweils Privatgutachter mit der Prüfung der Ursachen der Feuchtigkeitseintritte und Wasserbildung zu beauftragen, die ihre Ergebnisse im Mai 2018 bzw. Februar 2019 vorlegten (Anl. K17 bis Anl. K19, Anlagenband).

(c) Darüber hinaus kommt eine konkludente Abnahme erst dann in Betracht, wenn das Gemeinschaftseigentum im Wesentlichen fertig gestellt worden ist (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 2.7.2019 - I-23 U 205/18, juris Rn. 40). Auch dies war im Zeitpunkt des Bezugs der Wohnungen nicht der Fall.

Die gemäß Ziffer 16 der Baubeschreibung (Anlage K4, Anlagenband) geschuldete Einfassung der Mülltonnen erfolgte erst im August 2020. Die Herstellung der Fahrradstellplätze ist bis heute unstreitig nicht erfolgt. Dass im Grundsatz Fahrradstellplätze herzustellen waren, folgt dabei bereits aus den Kaufverträgen der Erwerber, in denen jeweils auf die Teilungserklärung nebst Änderungsurkunde Bezug genommen wird (vgl. Anlagen K2 und K2.1, Anlagenband). Sowohl in den der Teilungserklärung als auch in den der Änderungsurkunde beigefügten Plänen sind Fahrradstellplätze ausgewiesen (vgl. Anlagen K3 und K5, Anlagenband). In der Eigentümerversammlung vom 25.9.2017 wurde in TOP 21 c) sodann insbesondere die konkrete Ausführung näher festgelegt (vgl. Anl. K.6.1, Anlagenband).

Bei der Einfassung der Mülltonnen sowie den Fahrradstellplätzen handelt es sich - bereits jeweils für sich genommen - um wesentliche Teile des Gemeinschaftseigentums. Die Beklagte hat die Wohnungseigentumsanlage als "elegantes Haus" mit Wohnungen "der Extraklasse" vermarktet (vgl. Anlage K1, Anlagenband). Auch im Nachgang hat sie durch den Geschäftsführer ihrer Komplementärin nochmals bekräftigt, dass sich der Sichtschutz der Mülltonnen "in das hochwertige Erscheinungsbild der vorhandenen Einfriedung der restlichen Anlage" (vgl. TOP 13 des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 25.9.2017, Anlage K6.1, Anlagenband) einfügen müsse. Da es sich damit um eine besonders wertige Wohnanlage handelt, ist die Tatsache, dass die Mülltonnen nicht einfach frei auf dem Grundstück stehen, sondern in optisch ansprechender Weise eingefasst werden, wesentlich. Gleiches gilt für die Fahrradstellplätze. Diese sind öffentlich-rechtlich nachzuweisen (vgl. Anlage K29, Anlagenband); auch erfordert die erstmalige

Herstellung einen Kostenaufwand von rund 17.000 € (Stand 17.9.2018, vgl. Anlage K33), welcher nicht als untergeordnet angesehen werden kann.

bb) Nach der ergänzenden Anhörung des Sachverständigen SV1 durch den Senat steht im Einklang mit der Rechtsauffassung des Landgerichts fest, dass die darlegungs- und beweisbelastete Beklagte den Nachweis einer mangelfreien Herstellung der Entwässerungsanlage gemäß § 631 Abs. 1 BGB nicht führen konnte. Dies folgt aus den überzeugenden Feststellungen und Ausführungen des Sachverständigen.

(1) Der Sachverständige hat in seinem Gutachten vom 12.8.2022 festgestellt, dass in der Wohnung der Erwerber O (Wohnung B1) drei Hebeanlagen verbaut seien und in den Wohnungen der Erwerber P (Wohnung C1) sowie W (Wohnung D1) jeweils eine Hebeanlage. Da es sich bei diesen Räumlichkeiten um Wohnräume der Erdgeschoss-Maisonette-Wohnungen B1 bis D1 handele, sei die Nutzung dieser Bereiche im Falle einer Funktionsstörung der Kleinhebeanlagen erheblich eingeschränkt bzw. nicht mehr möglich. Das Schmutzwasser der betroffenen Entwässerungsgegenstände (WC, Waschbecken, Dusche etc.) könne dann nicht mehr abgeleitet werden. Vor diesem Hintergrund sei es erforderlich, eine ausreichend dimensionierte, zentrale Abwasserhebeanlage mit Rückstauschleife als sog. "Doppel-Pumpenanlage" zu installieren, um im Falle einer Pumpenfunktionsstörung die Nutzbarkeit der Wohnräume aufrecht zu erhalten.

Bei seiner Anhörung am 1.12.2023 vor dem Landgericht hat der Sachverständige erläutert, dass die tatsächlich realisierten Bäder im Untergeschoss als Masterbäder anzusehen seien. Dies führe dazu, dass der Einbau dezentralen Kleinhebeanlagen nicht mehr vertretbar sei, insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um einen Neubau handele und im Keller des Weiteren noch Waschmaschinen und Heizungskondensate mit einer weiteren Kleinhebeanlage untergebracht seien. Der nachträgliche Einbau einer zentralen Hebeanlage sei technisch möglich.

Im Rahmen seiner ergänzenden Anhörung im Berufungsverfahren am 3.12.2025 hat der Sachverständige weiter erläutert, dass sich die Situation vor Ort anders als in den (alten) Plänen K59 und K60 dargestellt habe. Die drei Bäder im Untergeschoss seien größer und großzügiger ausgestattet gewesen - technisch wie optisch. Aus sachverständiger Sicht habe sich eindeutig ein Schwerpunkt im Untergeschoss ergeben. Es habe sich nach seinem Eindruck um die Hauptbäder der jeweiligen Wohneinheiten gehandelt.

Die Verwendung mehrerer Kleinhebeanlagen sei zwar für sich genommen nicht zu beanstanden. Die Möglichkeit, dezentrale Kleinhebeanlagen zu verwenden, sehe die DIN 1986-100 sogar ausdrücklich vor - unabhängig davon, ob es sich um einen Alt- oder Neubau handele. Die Bauträgerin habe allerdings keine Gesamtbetrachtung in Bezug auf die Entwässerungsplanung im Untergeschoss vorgenommen. Bei einem Mehrparteienhaus - wie dem streitbefangenen - sei der Planer stets gehalten, dass Abwasser mit einer Doppel-Hebeanlage und Rückstauenebene abzuführen, um die Hauptbadezimmer gegen Rückstau abzusichern.

Der Einbau mehrerer dezentraler Kleinhebeanlagen sei - so der Sachverständige weiter - zudem mit Komforteinschränkungen verbunden. Der Erwerber einer solchen Wohnung müsse für jede einzelne Hebeanlage einen Wartungsvertrag abschließen, damit diese nicht ausfalle. Bei einer zentralen Hebeanlage würde dies die Hausverwaltung übernehmen. Das gebe Sicherheit gegen einen Ausfall der jeweiligen Hauptbäder. Das Ausfallrisiko sei zudem ungleich höher, wenn man - wie hier - zum Teil drei Anlagen (Wohnung B1)

in einem Raum habe. Immer wenn eine solcher Anlage ausfalle, müsse man ausweichen und könne den Raum bzw. Entwässerungsgegenstand nicht wie geplant nutzen.

Die gewählte Lösung sei "absolut keine gängige Praxis" und widerspreche den anerkannten Regeln der Technik, selbst wenn man hypothetisch annehmen würde, dass die Bäder keine Hauptbäder seien.

(2) Die Ausführungen des Sachverständigen sind unter Berücksichtigung seiner ergänzenden Ausführungen im Anhörungstermin vom 3.12.2025 nachvollziehbar und in sich widerspruchsfrei. Zweifel an der Sachkunde des Sachverständigen und seiner Objektivität bestehen nicht. Der Sachverständige konnte - auch unter Vorhalt einschlägiger DIN-Passagen - fachkundig, nachvollziehbar und überzeugend auf sämtliche Nachfragen antworten.

Der von ihm gewählte Ansatz, die Entwässerungsplanung der Beklagten unter besonderer Berücksichtigung der Bedeutung der Bäder im Untergeschoss einer Gesamtbetrachtung zu unterziehen, ist entgegen der Auffassung der Beklagten nicht zu beanstanden. Dieser Ansatz findet seine Bestätigung in den einschlägigen DIN, die der Sachverständige in seinem schriftlichen Gutachten zitiert und seiner Begutachtung zugrunde gelegt hat. Gemäß DIN 1986-100 Abschnitt 13.3. Buchstabe c) dürfen Fäkalienhebeanlagen zur begrenzten Verwendung nach DIN EN 12050-3 nur eingesetzt werden, wenn der Benutzerkreis klein ist und diesem oberhalb der Rückstauenebene ein weiteres WC zur Verfügung steht. Entwässerungsanlagen, bei denen der Abwasserzufluss hingegen nicht unterbrochen werden darf, müssen als Doppelhebeanlage ausgeführt werden. Folgerichtig geht der Sachverständige davon aus, dass der Abschnitt der DIN den Fokus auf das WC legt und eine Überprüfung des Benutzerkreises erfolgen sowie eine Ausweichmöglichkeit planerisch berücksichtigt werden muss. Es ist dann konsequenterweise eine Gesamtbetrachtung anzustellen, die die Bedeutung des jeweiligen Entwässerungsgegenstandes - insbesondere des WCs - in das Zentrum der Planung rückt. Der Senat kann sich nach eigener, kritischer Würdigung der Schlussfolgerung des Sachverständigen anschließen, dass die Entwässerung des Haupt- bzw. Masterbades einer Wohneinheit in jedem Fall sichergestellt sein muss, auch wenn - wie hier - in der jeweiligen Wohneinheit ein weiteres Bad bzw. WC als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung steht. Nur so kann der zentralen Bedeutung des Hauptbades für die Nutzbarkeit der Wohneinheit Rechnung getragen werden. Es handelt sich dann gerade nicht mehr um eine untergeordnete Räumlichkeit, für die die DIN 1986-100 dezentrale Kleinhebeanlagen noch als geeignet ansieht.

(3) Das Landgericht ist rechtsfehlerfrei zu dem Schluss gelangt, dass es sich bei den jeweiligen Bädern im Untergeschoss um die Haupt- bzw. Masterbäder der Wohneinheiten B1 bis D1 handelt. Der Sachverständige hat nachvollziehbar unter Bezugnahme auf seine Eindrücke vor Ort geschildert, dass die Bäder im Untergeschoss sowohl flächenmäßig als auch in ihrer Ausstattung einen Schwerpunkt der jeweiligen Wohneinheit gebildet hätten. Dieser Einschätzung kann sich der Senat unter Berücksichtigung der ergänzenden Ausführungen des Sachverständigen im Anhörungstermin vom 3.12.2025 anschließen (Bl. 260 eAkte). Insbesondere das Bad der Erwerber O - Wohnung B1 - ist deutlich größer und komfortabler ausgestattet, als es die ursprüngliche Planung der Beklagten vorsah. Für dieses Bad wurde sogar eine Wand verschoben, um Platz für eine (freistehende) Badewanne zu schaffen, die mit einer weiteren Kleinhebeanlage entwässert wird.

Handelt es sich aber um Haupt- bzw. Masterbäder, kann es zur Überzeugung des Senats dahinstehen, ob der Benutzerkreis im Sinne der DIN "klein" ist. Wie der Sachverständi-

ge zutreffend in seiner mündlichen Anhörung vom 3.12.2025 ausgeführt hat, verbietet sich eine isolierte Betrachtung anhand der aktuellen Nutzung der Bewohner, zumal sich der Benutzerkreis jederzeit ändern kann (Bl. 262 eAkte). Unter Berücksichtigung der Bedeutung der einzelnen Bäder wäre die Beklagte daher gehalten gewesen, Abschnitt 13.3. c) der DIN 1986-100 so auszulegen, dass es sich um Entwässerungsanlagen handelt, bei denen der Abwasserzufluss nicht unterbrochen werden darf.

(4) Soweit die Beklagte behauptet, dass es sich um nachträglich eingebaute Sanitärinstallationen handele, weil diese von den ursprünglichen Plänen abwichen, dringt sie damit nicht durch. Im Untergeschoss waren auch nach der ursprünglichen Planung (vgl. Anl. K59, K60) stets Bäder vorgesehen.

Soweit der Sachverständige erstinstanzlich nach Vorhalt der Pläne K59 und K60 ausgeführt hat, dass hiernach zunächst die Bäder im Erdgeschoss als Hauptbäder anzusehen gewesen seien und demzufolge der Einbau einer zentralen Hebeanlage nicht erforderlich gewesen sei, kann die Beklagte hieraus keine für sie günstigen Schlussfolgerungen ziehen. Die Beklagte schuldet bis zur Abnahme der Werkleistung die mangelfreie Errichtung der Wohnanlage. Spätestens mit Bemusterung der streitgegenständlichen Bäder im Untergeschoss inklusive umfassender Änderung des Raumkonzepts in der Wohnung der Erwerber O (Wohnung B1) wäre die Beklagte gehalten gewesen, unter Berücksichtigung des neuen Nutzungskonzepts ihre ursprüngliche Entwässerungsplanung zu überprüfen und anzupassen (vgl. etwa zum Wechsel des Baumaterials während der Bauausführung OLG Koblenz, Urteil vom 7.10. 2011 - 1 U 102/11, juris Rn. 49, Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen durch BGH, Beschluss vom 21.11.2013 - VII ZR 212/11, juris). Zu Recht weist die Klägerin darauf hin, dass die Beklagte nicht einerseits einen höheren Werklohn durch Einbau höherwertiger Sanitärgegenstände verlangen kann, andererseits in der Entwässerungsplanung aber weiterhin ein Konzept verfolgt, welches den Bädern im Untergeschoss eine nur untergeordnete Rolle zuschreibt. Sie wäre im Zweifel gehalten gewesen, die Sonderwünsche der Erwerber unter Verweis auf die ursprüngliche Planung abzulehnen.

(5) Die Behauptung, das Landgericht habe rechtsirrig angenommen, der entsprechende Abschnitt 13.3. c) der DIN 1986-100 sei nur auf Altbauten anzuwenden, findet im Übrigen keine Stütze im angegriffenen Urteil. Das Landgericht hat lediglich unter Bezugnahme auf die Ausführungen des Sachverständigen festgestellt, dass der Einbau dezentraler Kleinhebeanlage insbesondere unter Berücksichtigung der Bedeutung der Bäder im Untergeschoss sowie des Umstandes, dass es sich um einen Neubau handele, nicht vertretbar gewesen sei. Eine einschränkende Auslegung der entsprechenden DIN durch das Landgericht, dass der Einbau dezentraler Kleinhebeanlagen nur im Altbau möglich sei, hat das Landgericht hingegen nicht vorgenommen.

(6) Der zuletzt mit Schriftsatz vom 24.2.2026 und im Termin vom 11.3.2026 nochmals vorgetragene Rechtsauffassung der Beklagten, der Sachverständige habe Beurteilungskriterien verwendet, die nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprächen, kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Die von der Beklagten hierzu zitierte Stellungnahme des Normengremiums des DIN e.V. (Bl. 377 ff. eAkte OLG) ist nicht geeignet, das gefundene Beweisergebnis in Frage zu stellen.

Der vorgelegte Stellungnahme des Normengremiums des DIN e.V. kommt bereits im Ausgangspunkt allenfalls begrenzte Bedeutung zu, da dieses lediglich allgemeine Ausführungen und Bewertungen von Teilaussagen des Gutachtens des Sachverständigen

SV1 enthält, aber gleichzeitig nicht erkennbar ist, dass dem Normengremium der streitgegenständliche Sachverhalt bei Formulierung der Stellungnahme vollumfänglich bekannt war.

Die Beklagte verkennt im Übrigen, dass DIN-Normen keine Rechtsnormen sind, sondern private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter (vgl. BGH, Urteil vom 14.5.1998 - VII ZR 184/97, juris Rn. 14, 16; BGH, Urteil vom 6.6.1991 - I ZR 234/89, juris Rn. 38, jeweils m.w.N.). Maßgeblich für die Frage der Mangelfreiheit einer Baumaßnahme ist, ob diese den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Anerkannte Regeln der Technik sind (nur) solche, die sich in der Wissenschaft durchgesetzt und in der Baupraxis als richtig und brauchbar bewährt haben. Sie können in DIN- oder EN-Normen oder sonstigen technischen Regelwerken niedergelegt sein, müssen dies aber nicht (vgl. Jurgeleit in Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 6. Aufl. 2025, Teil 5 Rn. 56; vgl. auch die Stellungnahme des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs zum sog. Gebäudetyp-E-Gesetz in BauR 2024, 1725, 1726 f.). Soweit der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in einer Entscheidung zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Auffassung vertreten hat, dass DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben (vgl. BGH, Urteil vom 24.5.2013 - V ZR 182/12, juris Rn. 25), kann die Beklagte hieraus keine für sie günstige Schlussfolgerung ableiten. Denn selbst unter Beachtung einer solchen Vermutung ist diese im Streitfall durch die - wie ausgeführt - überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen SV1 widerlegt.

Die vom Sachverständigen durchgeführte Gesamtbetrachtung der Entwässerungsplanung der Beklagten ist - wie bereits dargelegt - zudem den einschlägigen DIN-Normen nicht fremd. Auch in der von der Beklagten vorgelegten Stellungnahme des Normengremiums heißt es: "Dies [eine Gesamtbetrachtung] ist generell erforderlich und mit Beachtung der oben aufgeführten Normen damit auch abgedeckt." (Bl. 378 eAkte OLG). Eben diese hat der Sachverständige vorgenommen.

(7) Entgegen der Vermutung der Beklagten im Nachgang zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat übersandten - nicht nachgelassenen - Schriftsatz vom 19.3.2026 stützt der Senat seine Entscheidung damit nicht auf das Urteil des BGH vom 4.6.2009 - VII ZR 54/07. Eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung ist nicht geboten.

cc) Rechtsfehlerfrei hat das Landgericht angenommen, dass die Einrede der Verjährung der Durchsetzbarkeit des Anspruchs nicht entgegensteht.

(1) Der Herstellungsanspruch aus § 631 Abs. 1 BGB verjährt in der dreijährigen Regelfrist des § 195 BGB. Die Frist beginnt nach § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Besteller von den in Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Für das Entstehen des Anspruchs ist seine Fälligkeit Voraussetzung, § 271 Abs. 1 BGB. Grundsätzlich kann der Herstellungsanspruch daher bereits während der Bauzeit fällig werden. Eine Verjährung des Herstellungsanspruchs, solange wesentliche Arbeiten am Werk nicht abgeschlossen sind, ist gleichwohl nach § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB ausgeschlossen, da der Unternehmer mit der jeweiligen Arbeitsaufnahme den Herstellungsanspruch des Bestellers anerkennt (vgl. Jurgeleit in Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 6. Aufl. 2025, Teil 5 Rn. 188).

(2) Hiervon ausgehend ist der auf erstmalige mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichtete Erfüllungsanspruch und damit der Anspruch auf mangelfreie Herstellung der Entwässerung im Untergeschoss nicht verjährt. Dies wäre nur dann der Fall, wenn das Gemeinschaftseigentum spätestens mit Ablauf des 31.12.2016 im Wesentlichen mangelfrei fertiggestellt gewesen wäre. Dies war - wie oben unter II. 2. a) aa) (2) (c) dargelegt - nicht der Fall.

Die umstrittene, höchstrichterlich bisher nicht geklärte Frage, ob der auf Herstellung einer mangelfreien Sache gerichtete Erfüllungsanspruch überhaupt vor dem erst nach Abnahme bestehenden Nacherfüllungsanspruch verjähren kann (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 30.4.2019 - I-24 U 14/18, juris Rn. 110 ff.; OLG Rostock, Teilurteil vom 2.2.2021 - 4 U 70/19, juris Rn. 70 ff.), bedarf daher im Streitfall keiner Entscheidung.

b) Zu Recht hat das Landgericht die Beklagte zur Herstellung eines überdachten Fahrradstellplatzes verurteilt.

aa) Der grundsätzliche Anspruch auf Herstellung eines Fahrradabstellplatzes folgt - wie bereits ausgeführt - bereits aus der in den Kaufverträgen mit den Erwerbern in Bezug genommenen Teilungserklärung nebst Änderungsurkunde. In der Eigentümerversammlung vom 25.9.2017 sicherte die Beklagte den Bau des Stellplatzes nochmals ausdrücklich zu.

So heißt es unter TOP 21 des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 25.9.2017 (Anlage K6.1, Anlagenband):

c) Bezüglich des Fahrradabstellplatzes hatte der Bauträger, Herr gegenüber unterschiedlichen Eigentümern eine Lösung avisiert. Er sicherte zu einen geschlossenen, überdachten Fahrradstellplatz für ca. 12 Fahrräder zu errichten. Die Konstruktion wird sich in das hochwertige Erscheinungsbild der vorhandenen Einfriedung der restlichen Anlage einfügen und dieser entsprechen. Das Erscheinungsbild der bereits bestehenden Einfriedung der Stahlkonstruktion wird aufgenommen und entsprechend umgesetzt. Herr sagte zu, zeitnah die bereits begonnene Überlegung in eine Detailplanung umzusetzen und den Eigentümern zu Händen des Verwalters, vorzulegen. Es wird angestrebt, diesen Punkt ebenfalls noch zum Jahresende 2017 anzugehen und sofern möglich, auch zeitnah umzusetzen.

Der Auffassung der Beklagten, sie habe die Errichtung nicht zugesichert, kann ausweislich des eindeutigen Inhalts des Protokolls nicht gefolgt werden ("Er sicherte zu, einen geschlossenen überdachten Fahrradstellplatz für ca. 12 Fahrräder zu errichten."). Herr X war auch bevollmächtigt, für die Beklagte rechtsverbindliche Erklärungen abzugeben. Er war und ist ausweislich des Handelsregisterauszugs der Komplementärin der Beklagten vom 11.3.2025 seit dem 30.3.2012 neben Herrn Y einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer, mithin über § 35 Abs. 1 GmbHG i.V.m. §§ 161 Abs. 2, 124 Abs. 1 HGB vertretungsberechtigt.

bb) Soweit die Beklagte meint, die Zusicherung habe sich nicht auf die von der Klägerin beantragte Art der Ausführung bezogen, kann ihr darin nicht gefolgt werden. Die Art der Ausführung, wie sie im Klageantrag und im Tenor des landgerichtlichen Urteils ihren Niederschlag gefunden hat, entspricht dem eigenen Gestaltungsvorschlag der Beklagten, den sie nebst dem Angebot einer Schlosserei mit E-Mail vom 16.11.2018 an die Haus-

verwaltung der Klägerin schickte (Anlagen K32 und K33, Anlagenband). Die Beklagte hat damit selbst konkretisiert, wie genau die von ihr geschuldete Leistung umzusetzen ist.

cc) Auch der Auffassung der Beklagten, die Errichtung habe jedenfalls nicht kostenfrei erfolgen sollen, kann nicht gefolgt werden. Die Beklagte verkennt, dass die Errichtung eines Fahrradstellplatzes dem Grunde nach bereits aufgrund der Bauträgerverträge geschuldet war. Im Übrigen ist dem Protokoll kein Kostenvorbehalt zu entnehmen. Dieser würde zudem der eindeutigen Zusicherung der Beklagten widersprechen.

dd) Soweit die Beklagte erstinstanzlich auch insoweit die Einrede der Verjährung erhoben hat, werden die Ausführung des Landgerichts, wonach der Anspruch nicht verjährt ist, mit der Berufung nicht angegriffen.

c) Die Klägerin hat gegen die Beklagte ferner einen Anspruch auf Anbringung einer zusätzlichen Absturzsicherung entlang der Tiefgaragenabfahrt.

Das Landgericht hat zutreffend festgestellt, dass der Geschäftsführer der Komplementärin der Beklagten in der Eigentümerversammlung vom 25.9.2017 unter TOP 13 die Anbringung einer Absturzsicherung entlang der Tiefgaragenabfahrt kostenfrei zusagte (vgl. Anlage K6.1, Anlagenband).

Der Auffassung der Beklagten, sie habe sich ausweislich des Protokolls nur verpflichtet, sich um eine "notwendige" Absturzsicherung zu kümmern, die geltend gemachte Absturzsicherung sei aber aus bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht notwendig, kann nicht gefolgt werden. Die Beklagte verkennt, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung eindeutig ist. Die Formulierung "neben der notwendigen Absturzsicherung" ist sprachlich so gefasst, dass der objektive Empfänger davon ausgehen darf, dass die Erforderlichkeit einer zusätzlichen Absicherung bereits feststeht. Einen Prüfungsvorbehalt enthält das Protokoll ausdrücklich nicht. Die Formulierung "sich...zu kümmern" stützt zudem die Rechtsauffassung des Landgerichts, dass die Anbringung der Absturzsicherung nicht gegen eine Vergütung der Beklagten, sondern kostenfrei erfolgen sollte.

Soweit die Beklagte erstinstanzlich auch insoweit die Einrede der Verjährung erhoben hat, werden die Ausführung des Landgerichts, wonach der Anspruch nicht verjährt ist, mit der Berufung nicht angegriffen.

d) Erfolg hat die Beklagte mit ihrer Berufung indes insoweit, als sie zur Einfassung des Mülltonnenstellplatzes mit einem Sichtschutz aus Holz oder Lochblech nach Wahl der Beklagten verurteilt worden ist.

Zwar ist zutreffend, dass die Beklagte bereits aufgrund Ziffer 16 der Baubeschreibung und der ergänzenden Zusicherung des Geschäftsführers der Komplementärin der Beklagten in der Eigentümerversammlung vom 25.9.2017 (vgl. TOP 13 des Protokolls, Anlage K6.1, Anlagenband) verpflichtet war, den Mülltonnenstellplatz einzufassen. Eine solche Einfassung wurde aber unstreitig bereits vor Verkündung des erstinstanzlichen Urteils im August 2020 ausgeführt, so dass insoweit Erfüllung nach § 362 Abs. 1 BGB eingetreten ist. Soweit die Klägerin meint, es sei eine "Einhausung" der Mülltonnen, mithin eine vollständige Umschließung des Mülltonnenstellplatzes auch von vorne, geschuldet, entspricht dies weder ihrem auf "Einfassung" gerichteten Antrag, noch geht dies aus der Baubeschreibung oder der Zusicherung in der Eigentümerversammlung hervor.

3. Die Verurteilung der Beklagten in Ziffer 3 des Tenors, der Klägerin jeden weiteren Schaden im Zusammenhang mit dem nicht fertiggestellten Gemeinschaftseigentum zu ersetzen, ist zu Recht erfolgt. Da die Beklagte den Beseitigungsanspruch der Klägerin in Bezug auf den Wassereintritt im Erkerbereich sowie im Treppenhaus anerkannt hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass den jeweiligen Eigentümern im Zusammenhang mit dem Wasser- und Feuchtigkeitseintritt weitere Schäden entstehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 97 Abs. 2 ZPO. Trotz des geringfügigen Erfolgs der Berufung waren die Kosten der Beklagten insgesamt aufzuerlegen, da die Abänderung des Urteils lediglich eine geringfügige Zuvielforderung der Klägerin in Bezug auf die Mülltonneneinfassung betrifft.

Der Kostenauspruch wegen der Kosten der Nebenintervention richtet sich nach § 101 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 709 S. 2 ZPO, wobei zu beachten war, dass wegen der Verurteilung der Beklagten zur Durchführung der in Ziffer 1. genannten Arbeiten (soweit mit der Berufung angegriffen) eine konkrete Sicherheitsleistung zu bestimmen war, die der Senat geschätzt hat.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO).

Der Gebührenstreitwert von bis zu 80.000 € folgt aus der Summe der Beschwer der mit der Berufung der Beklagten noch angegriffenen Teile des angefochtenen Urteils und setzt sich zusammen aus den voraussichtlichen Herstellungskosten sowie dem Wert des Feststellungsinteresses. Diese schätzt der Senat auf 50.000 € für die zentrale Hebeanlage, 20.000 € für den Fahrradstellplatz und je 2.000 € für die Mülltonneneinfassung sowie Absturzsicherung zuzüglich 5.000 € für das Feststellungsinteresse der Klägerin. Hinsichtlich der Neuherstellung der Entwässerungsanlage geht der Senat von umfangreichen Baumaßnahmen aus, die einen entsprechenden Zeit- und Kostenfaktor nach sich ziehen werden. Die Errichtung des Fahrradstellplatzes sollte ausweislich des annähernd acht Jahre alten Kostenvoranschlags der Schlosserei Z vom 17.9.2018 17.255 € kosten (Anl. K33, Anlagenband), so dass angesichts der mittlerweile eingetretenen Preissteigerungen im Bau- und Handwerksgewerbe von höheren Kosten auszugehen ist. Die übrigen Kosten für die Herstellung der Mülltonneneinfassung wie der Anbringung der Absturzsicherung beruhen auf den Angaben der Klägerin.