



Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der WEG Sechzigstraße 37, 50733 Köln, vertr. d. d. WOVEG & jegg! GmbH, vertr. d. d. GF, Industriestraße 4, 50735 Köln,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Berding & Dick
Rechtsanwälte Partnerschaftsges.,
Luxemburger Str. 150, 50937 Köln,

gegen

1. Frau Aylin Cengiz, Hermann-Josef-Schmitt-Straße 5, 50827 Köln,
2. Herrn Deniz Cengiz, Hermann-Josef-Schmitt-Straße 5, 50827 Köln,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte

zu 1, 2:
Rechtsanwälte Behr, Rotdornallee 47, 51503
Rösrath,

hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Köln
auf die mündliche Verhandlung vom 18.11.2025
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Bern, die Richterin am
Landgericht Höhn und den Richter am Landgericht Dr. Theisen

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die nachfolgend benannten Restleistungen für die erstmalige sach- und fachgerechte Herstellung des Neubaus Sechzigstraße 37 in 50733 Köln zu erbringen bzw. die nachfolgend benannten Mängel der bislang erbrachten Leistungen abzustellen:

a) (Dach, Brandschutz)

Entgegen den Anforderungen nach § 30 Abs. 5 und 7 sowie § 32 Abs. 5 BauO NW

bb) entspricht die Brandwand zum östlichen Nachbarn hin nicht den Forderungen des § 30 Abs. 7 BauO NRW, weil sie auf der Seite zum östlich gelegenen Nachbarn mit brennbaren PU-Hartschaumplatten als Wärmedämmung bekleidet ist, vgl. Seite 30 und Bild 08 auf Seite 28 GA. Des Weiteren befinden sich auf der östlichen straßenseitigen Brandwand unterhalb der Blechabdeckung in Teilbereichen noch brennbare Baustoffe in Form einer Gummigranulatmatte, vgl. GA, Seite 131 sowie Bild 147, ebenso bei der westlichen straßenseitigen Brandwand, Bild 148, ebenso bei der westlichen hofseitigen Brandwand, Bild 150.

cc) befinden sich in den über Dach geführten Brandwänden entgegen den Anforderungen des § 30 Abs. 5 BauO NRW Hohlräume und Fehlstellen, die nicht mit nicht brennbaren Stoffen gefüllt sind, vgl. GA, Seite 30 - 34, Bilder 05, 07, 08, 09, 10, 12.

dd) befindet sich entgegen § 32 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauO NRW die straßenseitige Gaube zum westlichen Nachbarn (Haus-Nr. 39) hin in einem Abstand von lediglich ca. 1,20 m statt 1,25 m und die hofseitige Gaube zum östlichen Nachbarn (Haus-Nr. 35) hin in einem Abstand von lediglich 0,85 m statt 1,25 m, wobei beide Gauben nicht aus nicht brennbaren Baustoffen errichtet sind, vgl. GA, Seite 44 und 94 - 98, Bilder 18, 20, 101 – 103 und ErgGA vom 25.05.2025, S. 10 - 14.

ee) befindet sich zwischen Blechabdeckung und Mauerkrone der hofseitigen Brandwand zum westlichen Nachbarn eine Gummigranulat-Platte, d.h. aus brennbarem Baustoff, vgl. GA, Seite 47, Bild 28.

b) (Dach mit Gauben, Anschlüsse und Einfassungen, u. a.)

Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik,

aa) beträgt die Überdeckung der Dachziegel durch die Metallanschlüsse bei der hofseitigen Dachgaube und bei der mit der Ziffer 1. im Bild 152

des GA bezeichneten Dachfläche nicht mindestens 100 mm, siehe S. 134 - 136 des GA, sowie die dortigen Bilder 151, 152, 154 und 155.

bb) werden bei den seitlichen Metallanschlüssen der westlichen Brandwand auf der Straßenseite, der westlichen Gaubenwange auf der Hofseite, der Dachfläche 1 gemäß Bild 156 des GA an die südlich gelegene Wand, der Dachfläche 2 gemäß Bild 156 des GA an die südlich gelegene Wand und des östlichen und westlichen Ortgangs unterhalb der Dachgaube auf der Straßenseite die Hochpunkte der angeschlossenen Dachdeckung nicht um mindestens 0,5 cm überragt, siehe S. 136 - 146 nebst Bildern 155 - 167 im GA.

cc) beträgt die seitliche Überlappung der Schichtstücke aus Blei bei der straßenseitigen Gaube, bei der hofseitigen Gaube, bei der Dachfläche 1 gemäß Bild 168 im GA und bei der Dachfläche 2 gemäß Bild 168 im GA nicht mindestens 100 mm, siehe S. 146 - 149 nebst der Bilder 168 - 172 des GA.

dd) weist der südliche Anschluss der Dachrinne oberhalb von Dachfläche 2 gemäß Bild 168 des GA an dem Metallanschluss der Dachfläche an die Dachterrasse eine Schadstelle auf, durch die Wasser in die Bausubstanz gelangen kann, siehe S. 150 und Bild 173 des GA.

ee) ist der Anschluss des Kamins an die Dacheindeckung durch Baustoffe und eine Bauart, die nicht in den Fachregeln geregelt und benannt ist, nämlich mit nicht geeigneten Klebebändern ausgeführt, siehe S. 152 und Bilder 174 und 175 des GA. ff) zudem lösen sich die nicht fachgerechten Klebebänder gemäß vorstehendem Mangelpunkt (Antrag zu lit. b) ee)) bereits vom Untergrund ab, siehe S. 154 und Bild 177 des GA.

gg) überdecken die Dachziegel oberhalb der Abdichtung der straßenseitigen Gaube die darunter befindliche Flachdachabdichtung nicht um mindestens 100 mm, siehe S. 156 und Bild 178 des GA.

hh) erfolgte die Dacheindeckung teilweise mit beschädigten Dachziegeln, wie auf den Bildern 181 - 185 des GA gezeigt.

jj) bilden sich im Traufbereich der Steildächer auf der Straßen- und der Hofseite Dellen in der Unterspannbahn, in denen sich Wasser, das über die Unterspannbahn abläuft, sammelt (Wassersackbildung); und befindet sich Bauschutt auf der Unterspannbahn, wodurch der Lüftungsquerschnitt unterhalb der Dachdeckung reduziert wird, siehe S. 159 - 164 mit den Bildern 189 - 192 des GA.

kk) ist die Dampfbremsfolie ohne linienförmige bzw. lineare Anpressung an die untere Innenseite des Sparrens ausgeführt, sie liegt an der unteren seitlichen Sparrenfläche lose an, siehe S. 166 und Bilder 193, 194 des GA.

ll) fehlt eine Windsogbefestigung der Dacheindeckung, siehe S. 169 und Bilder 195 - 199 des GA.

mm) sind die oberen und unteren Abdichtungslagen bei den Dachgauben (Straßen- und Hofseite) und bei der Dachterrasse der Wohnung 4 nicht vollflächig miteinander verklebt, siehe S. 171 und Bilder 200 - 202 des GA.

nn) weisen die Oberflächen der Bitumenabdichtung der Dachgauben teilweise Schäden aus mechanischer Einwirkung und hoher Temperatureinwirkung auf; liegen die Dachziegel der oberhalb der straßen- und hofseitigen Dachgaubenflächen befindlichen Steildachflächen nicht unmittelbar auf der Abdichtung auf; ist zwischen den Dachziegeln und der Abdichtungslage eine Bautenschutzmatte eingebaut; und ist die Trägereinlage der Abdichtung bei der hofseitigen Dachgaubenfläche an einer Stelle sichtbar, siehe S. 176 und Bilder 203 - 211 des GA.

c) (Flachdach oberste Dachterrasse)

bb) Die Unterkonstruktion und die Flachdachabdichtung der obersten Dachterrasse ist nicht mit einem Gefälle von mindestens 2,0 % und mithin im Sinne der Flachdachrichtlinien des Regelwerks des Deutschen Dachdeckerhandwerks gefällelos ausgeführt, siehe S. 178 und Bild 212, 213 des GA.

cc) Im Bereich der Geländerfüße ist die Flüssigabdichtung nicht mindestens 10 cm auf die Oberfläche der Abdichtungsoberlage geführt, ein Trägervlies fehlt in Teilbereichen der Flüssigkunststoffabdichtung, siehe S. 181 und Bilder 214 - 216 des GA.

d) (Flachdach, Abdichtungsbahn) Die Dachbahn von Bauder ist nicht mechanisch fixiert gegen Windsogkräfte, siehe S. 183 und Bilder 217 - 218 des GA.

e) (Übrige Flachdächer, Terrassen) Gemäß GA liegen bei der Ausführung der übrigen Flachdächer und Terrassen folgende Verstöße gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik vor:

aa) Als Oberlage wurde bei der Dachterrasse der Wohnung Nr. 5, Straßenseite, und bei der Dachterrasse der Wohnung Nr. 5, 3. Obergeschoss, eine kaltselbstklebende Polymerbitumenbahn statt einer Polymerbitumen-Schweißbahn als obere Abdichtungslage eingebaut, S. 186 und Bilder 219 - 221 des GA.

bb) Die Flachdachabdichtung ist nicht mindestens 15 cm über die Belagsoberfläche hochgeführt und teilweise fehlt die Randbefestigung der Abdichtungslage an aufgehenden Bauteilen, siehe S. 189 und Bilder 222 - 225 des GA.

cc) An den Terrassentüren der Dachterrasse der Wohnung Nr. 5, Straßenseite, und Dachgeschoss Hofseite, der Wohnung Nr. 2 und der Wohnung Nr. 4 endet die Abdichtungslage der Flachdachabdichtung nicht mindestens 5 cm über die Belagsoberfläche, siehe S. 192 und Bilder 226 - 230 des GA.

dd) Die Unterkonstruktionen und die Flachdachabdichtungen sind ohne Gefälle von mindestens 2 %, mithin im Sinne der Flachdachrichtlinie des Regelwerks des Deutschen Dachdeckerhandwerks gefällelos ausgeführt, siehe S. 199 und Bilder 231 - 238 des GA.

f) (Dachrinnen) Gemäß dem GA liegen bei den Dachrinnen folgende Verstöße gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik vor:

aa) Die Weichlotbreiten der Löt Nähte der Dachrinnen betragen in der Waagerechten teilweise weniger als 10 mm und in der Senkrechten teilweise weniger als 5 mm, siehe S. 53 und Bilder 29 - 36 des GA.

bb) Bei dem Fallrohr Nr. 1 gemäß Bild 48 des GA ist oberhalb der Rohrschelle ein Halbwulst angelötet, bei den Fallrohren Nr. 2, 3, 4 und 5 gemäß Bild 48 des GA ist keine Sicherung gegen Abrutschen angebracht, bei den Fallrohren Nr. 1 gemäß Bild 56 des GA, Nr. 2 gemäß Bild 57 des GA, Nr. 3 gemäß Bild 58 des GA, Nr. 4 gemäß Bild 59 des GA, Nr. 6 gemäß Bilder 61 und 62 des GA und Nr. 7 gemäß Bilder 61 und 63 des GA ist keine Sicherung gegen Abrutschen angebracht, siehe S. 53 - 68 und Bilder 37 - 63 des GA.

cc) Bei den Dachrinnen der Traufen der Dachflächen vor dem Wohnzimmer der Wohnung Nr. 5 und der hofseitigen Dachgaube liegen die Rinnenvorderkanten höher als die hinteren Dachrinnenkanten, siehe S. 71 und Bilder 64 - 68 des GA.

dd) Die Flachdachabdichtung der oberen Dachterrasse ist nicht ausreichend sicher gegen Hinterlaufen an die innenliegende Rinne des Nachbarn herangeführt worden, siehe S. 73 und Bilder 69 - 71 des GA.

ff) Sämtliche Dachrinnen sind entweder lückenhaft oder nicht mit Korrosionsschutzanstrich beschichtet, siehe S. 85 und Bilder 74 - 88 des GA.

gg) Die auf S. 85 - 88 und Bildern 89 - 91 des GA dokumentierten drei Dachrinnen weisen Knicke und Dellen auf.

g) (Dachentwässerung) Gemäß GA weist die Ausführung der Dachentwässerung folgende Verstöße gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik auf:

Das auf den zur Hofseite gelegenen Dachflächen anfallende Regenwasser wird nicht über die Entwässerungsanlage abgeleitet, sondern mittels Kaskadenentwässerung über drei Fallrohre auf die Hoffläche geleitet. Gesondert davon wird das Wasser von der Loggia zur Wohnung Nr. 3 über ein Fallrohr auf die Hoffläche geleitet. Mit Ausnahme des Sockelbereichs unterhalb des Auslaufs des Fallrohrs zur Entwässerung der Loggia der Wohnung 3 zeigen sich im Bereich der übrigen drei Fallrohre Feuchtebelastungen in Form von Algenbildung, Ausblühungen und Auswaschungen von Fugen des Plattenbelages im Hof. Auf dem Plattenbelag im Hof bilden sich je nach Regenereignis Wasserfilme, Pfützen und bei vorhandenem Bodenfrost oder Regenereignissen nachfolgender Frost Glatteis. Wasserfilme, Pfützen und Glatteis erhöhen die Rutschgefahr, siehe S. 207 und Bilder 239 - 249 des GA.

h) Im Innenhof sind die Sockel nicht ausreichend gegen Feuchtigkeit geschützt und weisen bereits Schäden auf.

i) Gemäß Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 131 - 136 weist die Ausführung der Metallarbeiten an den Dachgauben folgende Mängel bzw. Verstöße gegen die a. a. R. d. T. auf:

aa) Die Anschlussbleche in den Laibungen der Dachgaube weisen Dellen auf.

bb) Die Fensterbänke haben kein Gefälle zur Dachseite hin, vielmehr besteht teilweise Kontergefälle.

cc) Der Anschluss der Fensterbänke an das Fenster ist wasserhinterläufig. Eine Aufkantung fehlt im Bereich der Rolladenführungsschienen. Anschlussdichtungen sind undicht.

j) Die geneigten Dachrandabdeckungen sind auf der bewitterten Seite bzw. von oben mit Schrauben befestigt, vgl. Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 137 – 142.

l) Die hofseitige Dachgaube ist aus diversen Holzteilen und -resten zusammengestückelt, es wurden teilweise geschädigte Hölzer verwendet, im Bereich der Holzschäden ist weder ein Nachweis noch eine Ausführung einer tragfähigen Verbindung möglich, unzureichende Verbindungen führen zu Verformungen, die in nachgeordneten Bauteilen Risse verursacht haben. Die Standsicherheit ist weder nachweisbar noch nachgewiesen, siehe S. 99 und Bilder 101 - 104 des GA.

m) An der straßenseitigen Dachterrasse erfolgte die Befestigung von Blech- und Holzbekleidungen mit Trockenbauschrauben, die für eine Befestigung im Außenbereich nicht geeignet sind, siehe S. 102 und Bilder 105 - 109 des GA.

n) An einigen Stellen in der Wohnung Nr. 5 im 3. OG und DG ist die Wärmedämmung lückenhaft ausgeführt. In der Wohnung Nr. 4 ist die Außenfensterbank bis an ein auf der Innenseite der Wand angebrachtes Metallprofil geführt. Unmittelbar auf der Innenseite des Metallprofils grenzt die Gipskartonbeplankung der Fensterbrüstung an. Die Innenseite des Metallprofils grenzt ungedämmt an die Gipskartonbeplankung auf der Innenseite der Fensterbrüstung. In der Wohnung Nr. 5 ist die Gipskartonbeplankung oberhalb der Wohnraumtreppe unmittelbar auf der Unterseite der Dachsparren befestigt. In der Wohnung Nr. 4 ist die Gipskartonbeplankung der Dachschräge auf der Unterseite einer Beplankung aus Holzwerkstoffen befestigt, die zwischen Dachsparrenunterseite und Gipskartonbeplankung auf der Unterseite der Dachsparren befestigt ist. In der Wohnung Nr. 4 befinden sich oberhalb des Durchgangs zwischen Küche und Wohnen Verfärbungen der Gipskartonbeplankung der Dachschräge auf Grund Feuchtebelastung, siehe S. 111 f. und Bilder 110 - 120 des GA.

o) Die WPC-Dielen als Hohlkammer-Profile sind auf allen Dachterrassen nicht mit einem Gefälle von mindestens 2 % verlegt. Die Dielen sind teilweise mit Schrauben befestigt, die an der Oberfläche sichtbar

korrodiert („verrostet“) sind. Bei einigen Terrassen haben sich die verlegten Dielen verformt. Die als Sockelverkleidung montierten Dielen, d.h. in vertikaler Richtung, sind nicht mit ausreichendem Gefälle von mindestens 2 % verlegt und nicht fachgerecht befestigt, teilweise bis unmittelbar an aufgehende Bauteile geführt, siehe S. 125 f. und Bilder 121 - 141 des GA.

p) Terrassengeländer sind zum Teil instabil („wackelig“) und lassen sich in ihren Halterungen mit geringem Kraftaufwand nach innen und außen bewegen. Vereinzelt fallen horizontal angeordnete Füllstäbe ohne weiteres Zutun einseitig herab. Benachbarte Geländerverglasungen liegen teilweise auf unterschiedlichen Höhen. Vereinzelte Klemmhalter sind korrodiert („verrostet“), siehe S. 215 und Bilder 250 - 258 des GA.

q) Bei der Ausführung von Abflussleitungen sowie Elektro- und Heizungsleitungen sind die Brandschutzvorschriften nicht eingehalten, es fehlen die erforderlichen Brandschutzmanschetten bei Deckendurchführungen, vgl. für die Decke über dem Keller das Gutachten Krämer (Anlage K 3), S. 3 -5.

r) Der Anschluss der bodentiefen Fenster der hofseitigen EG-Wohnung (Wohnung Nr. 2) ist nicht sach- und fachgerecht, bei dem bodentiefen Fenster zu Zimmer 1 sind die Entwässerungsöffnungen des Blendrahmens des Fensters mit dauerelastischem Fugendichtstoff verschlossen, in den Blendrahmen eintretendes Wasser kann nicht abfließen, bei dem bodentiefen Fenster zu Zimmer 2 beträgt die vorhandene Anschlusshöhe ca. 7 cm und nicht mindestens 15 cm, siehe S. 130 und Bilder 142 - 146 des GA.

Die Beklagten werden ferner verurteilt, der Klägerin 1.307,55 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 533,53 € seit dem 23.10.2021 und im Übrigen seit dem 01.02.2022 auszugleichen und zu ersetzen.

Die Beklagten werden des Weiteren verurteilt, der Klägerin 11.037,82 € nebst 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 09.09.2025 und der Klägerin Gutachterkosten in Höhe von 12.482,95 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 09.09.2025 zu erstatten.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist hinsichtlich des Klageantrages zu 1) gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 55.000,00 € und im Übrigen gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die Beklagten als Bauträger gemäß Klageantrag zu 1. aus den durch Beschluss „vergemeinschafteten“ Erfüllungsansprüchen der Käufer betreffend das Gemeinschaftseigentum in Anspruch. Mit dem Klageantrag zu 2. begehrt die Klägerin Schadensersatz für einen durch die Arbeiten der Beklagten bei dem Nachbarn verursachten Schaden.

Die Beklagten errichteten das Objekt Sechzigstraße 37 in 50733 Köln mit Ausnahme des Kellergeschosses neu und veräußerten die Wohneinheiten an die in der Klageschrift Bl. 10 f. aufgeführten Erwerber.

Nach dem jeweiligen § 4 Abs. 1 der Verträge ist nach Vorgabe der Beklagten für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums bestimmt:

„Der Käufer bestätigt, dass die zum Tage der Beurkundung durchgeführten Arbeiten am Kaufobjekt und am Gemeinschaftseigentum von ihm als vertragsgemäße Leistungen ohne wesentliche Mängel abgenommen worden sind. Die Beteiligten haben in einem gemeinsamen Termin das Vertragsobjekt und das Gemeinschaftseigentum unmittelbar vor Beurkundung dieses Vertrages besichtigt und förmlich die Abnahme erklärt. Sie wird hiermit durch den Käufer ausdrücklich bestätigt“.

Alle Erwerber zogen im Laufe des Jahres 2018 in ihre jeweilige Wohnung ein.

Die Klägerin ließ die Gebäudehülle von dem Sachverständigen Faßbender begutachten. Auch wurde ein Gutachten des Sachverständigen Krämer eingeholt.

Die Erwerber forderten die Beklagten mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 03.12.2021, erfolglos zur Fertigstellung beziehungsweise Mangelbeseitigung auf.

Die Klägerin beschloss in außerordentlicher Versammlung vom 20.12.2021 die Vergemeinschaftung sämtlicher Ansprüche der zu Ziffer 1. genannten Erwerber aus den jeweiligen Kaufverträgen mit den Beklagten im Zusammenhang mit den klagegegenständlichen Mangelsachverhalten auf Erfüllung, Nacherfüllung, Kostenvorschuss, der Erstattung von Ersatzvornahmekosten und Schadenersatz zwecks gemeinschaftlicher Geltendmachung und gerichtlicher Durchsetzung. Beschlussgegenstand war vorsorglich auch die hilfsweise Geltendmachung der Ansprüche der Erwerber im Wege der Prozessstandschaft, vgl. Anlage K 4, TOP 1, Ziffer 2, Seite 10, und die diesbezüglichen Einverständniserklärungen der Erwerber auf Seiten 12 und 13.

Die Klägerin wurde von den Nachbarn, den Eheleuten Eryilmaz, teilweise erfolgreich auf Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 517,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 31.10.2019 in Anspruch genommen worden, weil anlässlich von Bauarbeiten der Beklagten am 29.05.2018 eine WPC-Dachterrassenbohle herabstürzte und an Rädern der Nachbarn Schäden verursachte. Nach rechtskräftigem Urteil des OLG Köln vom 21.04.2021 zu Az. 16 U 124/20 verblieb eine Haftung in Höhe von 517,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 31.10.2019 sowie eine Kostenbeteiligung an der I. Instanz in Höhe von 5% und der II. Instanz in Höhe von 50%. Die Klägerin hatte in I. Instanz mit Schriftsatz vom 16.11.2019 den hiesigen Beklagten den Streit verkündet. Die Beklagten sind im Folgenden auch dem Streit auf Seiten der hiesigen Klägerin beigetreten. Neben dem titulierten Betrag, den die Klägerin am 16.06.2021 inklusive Zinsen, mithin insgesamt 533,53 EUR, an die Nachbarn beglichen hat, verblieben bei der Klägerin aus der Inanspruchnahme folgende Kosten:

- Für die I. Instanz gemäß Kostenfestsetzungsbeschluss Nr. 1 des LG Köln vom 01.12.2021 zu Az. 3 O 267/19 26,16 EUR Gerichtskosten und 178,35 EUR außergerichtliche Kosten sowie
- gemäß Kostenfestsetzungsbeschluss Nr. 2 des LG Köln vom 01.12.2021 zu Az. 3 O 267/19 142,00 EUR Gerichtskosten und 427,51 EUR außergerichtliche Kosten.

Die Klägerin beschloss in der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 20.12.2021 zu TOP 2 die diesbezügliche Inanspruchnahme der Beklagten.

Die Klägerin zog außergerichtlich den Sachverständigen für das Dachdeckerhandwerk Faßbender hinzu, weil die Erwerber die Gebäudeabdichtung gegen Niederschlagswasser für mangelhaft hielten. Der Sachverständige Faßbender stellte 8.306,20 € in Rechnung (Anlage K 30). Die Untersuchungen von Herrn Faßbender hat der Dachdeckerbetrieb Heinrich Gäff GmbH am 28.10.2019 begleitet, nach Vorgaben von Herrn Faßbender Bauteilöffnungen zur Mangelfeststellung vorgenommen und wieder verschlossen. Dafür sind gemäß Rechnung vom 30.10.2019 (Anlage K 32) Kosten in Höhe von 1.086,91 EUR brutto entstanden. Auch diese Kosten hat die Klägerin beglichen (Buchungsbeleg Anlage K 33).

Weitere Kosten zur Mangelbewertung ist der Klägerin für die Tätigkeit des ö. b. u. v. Sachverständigen Gerd Krämer in Höhe von 1.148,65 EUR gemäß dessen Rechnung vom 18.10.2019 (Anlage K 34) entstanden.

Auf Grund der nach Auffassung des Gerichts hinreichend substantiierten Behauptung der Beklagten, bestimmte Mängel nach Erstbegutachtung durch den Parteigutachter Faßbender gemäß Anlage K 2 beseitigt zu haben, vgl. Beschluss des Gerichts vom 13.09.2022, mussten die Erwerber Herrn Faßbender erneut zwecks Begehung/Kontrolle der angeblichen Mangelbeseitigung bzw. Restfertigstellung von Arbeiten durch die Beklagten beauftragen, da sie als Laien zu einer Begehung, Kontrolle und Bewertung nicht in der Lage gewesen sind. Für diese ergänzende Tätigkeit des Sachverständigen, die gemäß hiesigem Schreiben vom 30.01.2023 nebst Ergänzungsgutachten Faßbender Anlage K 6 in den Prozess Eingang gefunden haben und in den ergänzenden Beweisbeschluss vom 01.05.2023 mündeten, hat die Klägerin weitere 1.941,19 EUR brutto gemäß Rechnung Faßbender vom 02.12.2022, Anlage K 36, aufgewendet und beglichen.

Die Klägerin behauptet, die in § 4 Abs. 1 der jeweiligen Verträge getroffene Feststellung treffe nicht zu. Vielmehr hätten die jeweiligen Erwerber mit den Beklagten nur das Sondereigentum besichtigt und abgenommen. Eine Besichtigung und (förmliche) Abnahme des Gemeinschaftseigentums habe es nicht gegeben. Anlässlich der Besichtigung der Wohnung Nr. 5 mit den Erwerbern Eickmeier und Philipp hätten die Beklagten z. B. gesagt, dass das Gemeinschaftseigentum zu einem späteren Zeitpunkt begangen und abgenommen werden würde. Die Beklagten könnten sich nicht auf die Klausel berufen, weil diese wegen Verstoßes gegen § 309 Nr. 12 lit. b) BGB unwirksam sei.

Die Klägerin behauptet, dass die im Antrag zu 1) und in den Gutachten der Sachverständigen Faßbender und Krämer aufgeführten Mängel bestünden, wobei die Beklagten zu den Mangelpunkten h), i) und j) keine Stellungnahme abgegeben haben.

Sie behauptet weiter, infolge der streitgegenständlichen Mängel zu Klageantrag 1 lit. k) (Der Innenraum-Parkettboden und der darunterliegende Bodenaufbau samt Estrich und Trittschalldämmung verlaufen unterhalb der Terrassentüre 0,6 m tief in den Außenbereich der obersten Dachterrasse, eine Luftdichtheitsebene fehlt, vgl. Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 143 – 147.) sei es seit November 2023 bei Niederschlagsereignissen zu wiederholtem Wassereintritt in das Gebäude mit der Folge von Schäden an dem Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum der Erwerber gekommen. Dies habe die Klägerin u.a. mit E-Mail vom 06.12.2023 und Frist von 10 Kalendertagen zur Mangelbeseitigung den Beklagten vergeblich angezeigt. Eine wiederholte Anzeige sei mit diesseitigem Schriftsatz vom 11.01.2024 und fruchtloser Fristsetzung zum 19.01.2024 erfolgt. Zwecks Meidung immer größerer Schäden durch bestimmungswidrige Wassereintritte in das Gebäude und Erhaltung der Wohnbarkeit habe die Klägerin nach fruchtlosen Fristabläufen und unter dem Eindruck des Schadensberichts vom 07.02.2024 gemäß Anlage K 23 Anfang Februar 2024 erste Behelfsmaßnahmen ausgeführt. Trotzdem sei es im Zuge der Niederschläge in der Nacht vom 10. auf den 11.03.2024 zu erneuten Feuchtigkeitsschäden gekommen. Im Zuge und nach Abschluss der weiteren Feststellungen durch den Gerichtssachverständigen im Juni 2024 habe die Klägerin schließlich weitere Ursachen betreffend die Mangelpunkte zu Ziffern 1. lit. k) behoben und hierfür folgende Kosten aufgewendet:

a)

Leckageortung durch die Fa. RecoSan GmbH am 07.02.2024 zu Kosten in Höhe von 535,50 EUR gemäß Rechnung vom 15.02.2024 (Anlage K 25).

b)

Für das Schließen des Übergangs vom Steildach an die Flachdachabdichtung (s. dazu a. Anlage K 23) durch die Dachdeckerfirma ZimmerDach Meurer GmbH & Co. KG 750,39 EUR brutto gemäß Rechnung vom 17.06.2024, Anlage K 26.

c)

Für die Beseitigung des Mangels zu Ziffer 1. lit k) durch die Firma Zimmer-Dach Meurer GmbH & Co. KG 7.633,87 EUR brutto gemäß Rechnung vom 17.06.2024, Anlage K 27.

d)

Weitere 2.118,06 EUR hat die Klägerin aufgewandt für Innenarbeiten gemäß Rechnung der Firma Raumdesign Lopi vom 11.10.2024 (Anlage K 28) betreffend den Mangel zu Klageantrag Ziffer 1. lit n).

Die Klägerin ist der Auffassung gegen die Beklagten einen Erstattungsanspruch aus fremdem Recht zu haben.

Ursprünglich hat die Klägerin beantragt,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die nachfolgend benannten Restleistungen für die erstmalige sach- und fachgerechte Herstellung des Neubaus Sechzigstraße 37 in 50733 Köln zu erbringen bzw. die nachfolgend benannten Mängel der bislang erbrachten Leistungen abzustellen:

a) (Dach, Brandschutz) Entgegen den Anforderungen nach § 30 Abs. 5 und 7 sowie § 32 Abs. 5 BauO NW

aa) ist die Brandwand zum linken (östlichen) Nachbarn hofseitig nur 25 cm (statt 30 cm) über Dach hoch geführt, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 12 - 15, 24 -28,

neuer Antrag: ist die Brandwand aus Mauerwerk zum linken (östlichen) Nachbarn hofseitig bis ca. 25 cm (statt 30 cm) über Dach hoch geführt, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 12 - 15, 24 -28, und befindet sich darüber eine ca. 12 cm hohe Betonschicht, die Verbindung der beiden Materialien (Mauerwerk und Beton) ist nicht sach- und fachgerecht und nicht zulässig.

bb) sind brennbare Baustoffe für die über Dach geführten Brandwände verwendet worden, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 17, 21, 24 -28,

cc) befinden sich in den über Dach geführten Brandwänden Hohlräume, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 18, 19, 24 -28,

dd) befinden sich Dachflächenfenster und Dachgauben nicht mindestens 1,25 m von den Brandwänden entfernt und werden von den Brandwänden

auch nicht mindestens 30 cm überragt, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 13 - 17, 24 -28,

ee) ist die Mauerkrone der hofseitigen Giebelwand/Gebäudetrennwand zum rechten (westlichen) Nachbarn zu niedrig und mit brennbaren Baustoffen ausgeführt vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 22, 23, 24 -28,

b) (Dach mit Gauben, Anschlüsse und Einfassungen, u. a.) Entgegen den a. a. R. d. T., die u. a. auf S. 33, 34, 39, 40, 43 im Gutachten Faßbender (Anlage K 2) zitiert sind,

aa) sind bei Anschlüssen, die in der Richtung der Traufe bzw. dem unteren Ende des Daches ausgerichtet sind, die Dachziegel von dem Anschlussblech nicht mindestens 100 mm überdeckt, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S.29, 34,

bb) sind bei vereinzelt Anschlüssen, die in seitlicher Richtung ausgerichtet sind, die profilierten Dachziegel im Hochpunkt der Dachziegel nicht von dem Metallanschluss ausreichend überlappt, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S.30, 31, 35,

cc) sind bei seitlichen Anschlüssen die zur Anwendung gekommenen Schichtstücke aus Blei untereinander in Richtung der Dachneigung nicht mindestens 100 mm überlappt, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S.29 – 31, 35,

dd) sind vereinzelt Schadstellen in den Metallanschlüssen der Dacheindeckung vorhanden, durch die Wasser in die Bausubstanz gelangen kann, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S.33, 35,

ee) erfolgte der Anschluss des Kamins an die Dacheindeckung durch Baustoffe und eine Bauart, die nicht in den Fachregeln geregelt und benannt ist vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S.39,

ff) ist das verwendete selbstklebende Anschlussband nicht in den Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks geregelt und entspricht auch nicht den dort genannten Materialien, Produkten oder Bauweisen und löst sich bereits ab, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 36 – 40,

gg) überdecken die Dachziegel die Aufkantung der darunterliegende Flachdachabdichtung nicht mindestens 100 mm, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 41 - 43.

hh) Die Dacheindeckung erfolgte teilweise mit beschädigten Dachziegeln, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 44 – 47.

jj) Die Unterdeckbahn hinterläuft die Flachdachabdichtung der Gaube, teilweise haben sich in der Unterdeckbahn Wassersäcke ausgebildet, zudem befindet sich im Bereich der Dacheindeckung und der Traufe teilweise Bauschutt auf der Unterdeckbahn, welcher den Lüftungsquerschnitt übermäßig einschränkt, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S.48 – 53.

kk) Die Dampfbremsfolie ist ohne linienförmige bzw. lineare Anpressung an die untere Innenseite des Sparrens ausgeführt, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S.54 – 56.

ll) Eine Windsogbefestigung der Dacheindeckung fehlt, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 57 – 61.

mm) Die zweilagige Flachdachabdichtung auf den Gauben und auf der Dachterrasse ist untereinander nicht vollflächig verklebt, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S.62, 63, 65.

nn) Auf der Oberfläche der Bitumenabdichtung sind Strukturschäden aufgrund mechanischer Einwirkungen sowie zu hoher Temperatureinwirkung zu erkennen, Dachziegel liegen auf, die Trägereinlage der Bitumenbahn ist partiell offen sichtbar, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S.64, 66. c) aa)

(Flachdach oberste Dachterrasse) Entgegen den a. a. R. d. T. sind die Nahtfügebreiten der Schweißnähte der Flachdachabdichtung der obersten Dachterrasse wiederholt nicht mindestens 20 mm breit, was durch Falten, Erhebungen und einen bereits durchgeführten Reparaturversuch indiziert ist, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S.67 – 71.

bb) Die Unterkonstruktion bzw. die Flachdachabdichtung der obersten Dachterrasse ist ohne Gefälle ausgeführt, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 67, 71, 72. Die Beläge sind ohne Gefälle verlegt, hierzu S. 165.

cc) Im Bereich der Geländerfüße wurde der Abdichtungswerkstoff gewechselt. Die Flüssigabdichtung ist nicht mindestens 10 cm auf die Oberfläche der Abdichtungsoberlage geführt. Ein Trägervlies fehlt., vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 73 – 76.

d) (Flachdach, Abdichtungsbahn) Die Dachbahn von Bauder ist nicht mechanisch fixiert, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 77 –

83, und nicht windsogsicher, vgl. hierzu Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S.83 - 85.

e) (Übrige Flachdächer, Terrassen) Gemäß Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 86 – 107 liegen bei der Ausführung der übrigen Flachdächer und Terrassen folgende Verstöße gegen die a. a. R. d. T. vor:

aa) Als Oberlage wurde eine kaltselbstklebende Polymerbitumenbahnen statt einer Polymerbitumen-Schweißbahn ausgeführt.

bb) Die Flachdachabdichtung ist nicht mindestens 15 cm über die Belagsoberfläche hochgeführt und nicht befestigt, ein Randabschluss fehlt teilweise.

cc) An den Terrassentüren ist die Flachdachabdichtung nicht mindestens 5 cm über die Belagsoberfläche hochgeführt, angeschlossen und befestigt.

dd) Die Unterkonstruktion bzw. die Flachdachabdichtung ist ohne Gefälle ausgeführt. Die Beläge sind ohne Gefälle verlegt, hierzu S. 165.

f) (Dachrinnen) Gemäß Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 108 - 121 liegen bei den Dachrinnen folgende Verstöße gegen die a. a. R. d. T. vor:

aa) Die Weichlotbreiten betragen nur 3mm Breite statt 10 mm im Waagerechten und 5 mm mm im Senkrechten. Dadurch ist die Festigkeit zu gering.

bb) Die Rohrschellen der Regenrinnen über 8 m Höhe sind nicht mit Dübel und Schrauben im Mauerwerk befestigt sondern nur mit Dorn bzw. einem Stahlnagel. Die einzelnen Längen der Fallohrleitung sind nicht gegen Abrutschen gesichert.

cc) Die Vorderkante der Dachrinne liegt höher, nicht tiefer als ihre Hinterkante.

cc) Der Anschluss der Fensterbänke an das Fenster ist wasserhinterläufig. Eine Aufkantung fehlt im Bereich der Rolladenführungsschienen. Anschlussdichtungen sind undicht.

j) Die geneigten Dachrandabdeckungen sind auf der bewitterten Seite bzw. von oben mit Schrauben befestigt, vgl. Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 137 – 142. . k) Der Innenraum-Parkettboden und der darunterliegende Bodenaufbau samt Estrich und Trittschalldämmung verlaufen unterhalb der Terrassentüre 0,6 m tief in den Außenbereich der

obersten Dachterrasse, eine Luftdichtheitsebene fehlt, vgl. Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 143 – 147.

l) Die hofseitige Dachgaube ist aus diversen Holzteilen und – resten zusammengestückelt, auf der Innenseite haben sich durch Bewegungen der Bauteile deutliche Risse gebildet, so dass die Standsicherheit nicht dauerhaft gewährleistet und nicht nachweisbar ist, vgl. Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 148 – 153.

m) An der straßenseitigen Dachterrasse erfolgten Blechverkleidungen und die seitlichen Holzbekleidungen mit für den Außenbereich nicht zugelassenen Schrauben, vermutlich Trockenbauschrauben, vgl. Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 154 – 157.

n) An einigen Stellen in der Wohnung Nr. 5 (3. OG und DG) ist die Wärmedämmung unzureichend ausgeführt worden, vgl. Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 158 – 161, ebenso im Bereich des Küchenfensters der Wohnung Nr. 4 (2. OG). Unter der Decke der Wohnraumtreppe (Wohnung Nr. 5) befinden sich Feuchtigkeitsschäden, vgl. Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 162, die Gipskartonplatten sind in der Wohnung Nr. 5 ohne Unterkonstruktion direkt auf die Dachsparren geschraubt, S. 163. Das betrifft in der Wohnung Nr. 4 (2. OG) die Decke im Flur zwischen Wohnzimmer und Küche. Feuchtigkeitsschäden befinden sich unter der Decke in der Wohnung Nr. 4 (2. OG).

o) Die WPC-Dielen auf allen Terrassen sind annähernd gefällelos und ohne Mindestgefälle verlegt worden, mit verrosteten Schrauben befestigt, bestimmungswidrig und ungeeignet als Sockelverkleidung montiert und ohne (ausreichende) Fuge an angrenzende Bauteile geführt. Zudem haben sie sich verformt, vgl. Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 165 – 170.

p) Terrassengeländer sind wackelig (Whg 2, Whg 4, Whg 5) und unzureichend befestigt, teilweise rutscht die Geländerverglasung raus und sind Halterungen verrostet, vgl. Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 171, 172.

q) Bei der Ausführung von Abflussleitungen sowie Elektro- und Heizungsleitungen sind die Brandschutzvorschriften nicht eingehalten, es fehlen die erforderlichen Brandschutzmanschetten bei

Deckendurchführungen, vgl. für die Decke über dem Keller das Gutachten Krämer (Anlage K 3), S. 3 -5.

r) Der Anschluss der bodentiefen Fenster der hofseitigen EG-Wohnung ist nicht sach- und fachgerecht, Entwässerungs- und Entlüftungsöffnungen sind verschlossen, vgl. Gutachten Krämer (Anlage K 3), S. 6, 7.

s) Der Anschluss an das Nachbarhaus Knechtstedener Str. 3 ist mit nicht UV-beständigen Bauschaum ausgespritzt und die Fuge ist nicht fachgerecht verschlossen, ein Abschlussprofil fehlt, vgl. Gutachten Krämer (Anlage K 3), S. 8, 10, 11.

2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, der Klägerin 1.307,55 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 533,53 EUR seit dem 23.10.2021 und im Übrigen seit Rechtshängigkeit auszugleichen und zu ersetzen.

Nach dem Ergebnis des gerichtlichen Sachverständigengutachtens hat die Klägerin den Klageantrag zu 1) wie folgt abgeändert:

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die nachfolgend benannten Restleistungen für die erstmalige sach- und fachgerechte Herstellung des Neubaus Sechzigstraße 37 in 50733 Köln zu erbringen bzw. die nachfolgend benannten Mängel der bislang erbrachten Leistungen abzustellen:

a) (Dach, Brandschutz) Entgegen den Anforderungen nach § 30 Abs. 5 und 7 sowie § 32 Abs. 5 BauO NW

aa) Mangel ist nicht bestätigt, s. Gerichtsgutachten Romstedt vom 11.12.2024 (im Folgenden: GA) S. 30 unten.

bb) entspricht die Brandwand zum östlichen Nachbarn hin nicht den Forderungen des § 30 Abs. 7 BauO NRW, weil sie auf der Seite zum östlich gelegenen Nachbarn mit brennbaren PU-Hartschaumplatten als Wärmedämmung bekleidet ist, vgl. Seite 30 und Bild 08 auf Seite 28 GA. Des Weiteren befinden sich auf der östlichen straßenseitigen Brandwand unterhalb der Blechabdeckung in Teilbereichen noch brennbare Baustoffe in Form einer Gummigranulatmatte, vgl. GA, Seite 131 sowie Bild 147, ebenso bei der westlichen straßenseitigen Brandwand, Bild 148, ebenso bei der westlichen hofseitigen Brandwand, Bild 150.

cc) befinden sich in den über Dach geführten Brandwänden entgegen den Anforderungen des § 30 Abs. 5 BauO NRW Hohlräume und Fehlstellen, die nicht mit nicht brennbaren Stoffen gefüllt sind, vgl. GA, Seite 30 - 34, Bilder 05, 07, 08, 09, 10, 12.

dd) befindet sich entgegen § 32 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauO NRW die straßenseitige Gaube zum westlichen Nachbarn (Haus-Nr. 39) hin in einem Abstand von lediglich ca. 1,20 m statt 1,25 m und die hofseitige Gaube zum östlichen Nachbarn (Haus-Nr. 35) hin in einem Abstand von lediglich 0,85 m statt 1,25 m, wobei beide Gauben nicht aus nicht brennbaren Baustoffen errichtet sind, vgl. GA, Seite 44 und 94 - 98, Bilder 18, 20, 101 – 103 und ErgGA vom 25.05.2025, S. 10 - 14.

ee) befindet sich zwischen Blechabdeckung und Mauerkrone der hofseitigen Brandwand zum westlichen Nachbarn eine Gummigranulat-Platte, d.h. aus brennbarem Baustoff, vgl. GA, Seite 47, Bild 28.

b) (Dach mit Gauben, Anschlüsse und Einfassungen, u. a.) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik,

aa) beträgt die Überdeckung der Dachziegel durch die Metallanschlüsse bei der hofseitigen Dachgaube und bei der mit der Ziffer 1. im Bild 152 des GA bezeichneten Dachfläche nicht mindestens 100 mm, siehe S. 134 - 136 des GA, sowie die dortigen Bilder 151, 152, 154 und 155.

bb) werden bei den seitlichen Metallanschlüssen der westlichen Brandwand auf der Straßenseite, der westlichen Gaubenwange auf der Hofseite, der Dachfläche 1 gemäß Bild 156 des GA an die südlich gelegene Wand, der Dachfläche 2 gemäß Bild 156 des GA an die südlich gelegene Wand und des östlichen und westlichen Ortgangs unterhalb der Dachgaube auf der Straßenseite die Hochpunkte der angeschlossenen Dachdeckung nicht um mindestens 0,5 cm überragt, siehe S. 136 - 146 nebst Bildern 155 - 167 im GA.

cc) beträgt die seitliche Überlappung der Schichtstücke aus Blei bei der straßenseitigen Gaube, bei der hofseitigen Gaube, bei der Dachfläche 1 gemäß Bild 168 im GA und bei der Dachfläche 2 gemäß Bild 168 im GA nicht mindestens 100 mm, siehe S. 146 - 149 nebst der Bilder 168 - 172 des GA.

dd) weist der südliche Anschluss der Dachrinne oberhalb von Dachfläche 2 gemäß Bild 168 des GA an dem Metallanschluss der Dachfläche an die

Dachterrasse eine Schadstelle auf, durch die Wasser in die Bausubstanz gelangen kann, siehe S. 150 und Bild 173 des GA.

ee) ist der Anschluss des Kamins an die Dacheindeckung durch Baustoffe und eine Bauart, die nicht in den Fachregeln geregelt und benannt ist, nämlich mit nicht geeigneten Klebebändern ausgeführt, siehe S. 152 und Bilder 174 und 175 des GA. ff) zudem lösen sich die nicht fachgerechten Klebebänder gemäß vorstehendem Mangelpunkt (Antrag zu lit. b) ee)) bereits vom Untergrund ab, siehe S. 154 und Bild 177 des GA.

gg) überdecken die Dachziegel oberhalb der Abdichtung der straßenseitigen Gaube die darunter befindliche Flachdachabdichtung nicht um mindestens 100 mm, siehe S. 156 und Bild 178 des GA.

hh) erfolgte die Dacheindeckung teilweise mit beschädigten Dachziegeln, wie auf den Bildern 181 - 185 des GA gezeigt.

jj) bilden sich im Traufbereich der Steildächer auf der Straßen- und der Hofseite Dellen in der Unterspannbahn, in denen sich Wasser, das über die Unterspannbahn abläuft, sammelt (Wassersackbildung); und befindet sich Bauschutt auf der Unterspannbahn, wodurch der Lüftungsquerschnitt unterhalb der Dachdeckung reduziert wird, siehe S. 159 - 164 mit den Bildern 189 - 192 des GA.

kk) ist die Dampfbremsfolie ohne linienförmige bzw. lineare Anpressung an die untere Innenseite des Sparrens ausgeführt, sie liegt an der unteren seitlichen Sparrenfläche lose an, siehe S. 166 und Bilder 193, 194 des GA.

ll) fehlt eine Windsogbefestigung der Dacheindeckung, siehe S. 169 und Bilder 195 - 199 des GA.

mm) sind die oberen und unteren Abdichtungslagen bei den Dachgauben (Straßen- und Hofseite) und bei der Dachterrasse der Wohnung 4 nicht vollflächig miteinander verklebt, siehe S. 171 und Bilder 200 - 202 des GA.

nn) weisen die Oberflächen der Bitumenabdichtung der Dachgauben teilweise Schäden aus mechanischer Einwirkung und hoher Temperatureinwirkung auf; liegen die Dachziegel der oberhalb der straßen- und hofseitigen Dachgaubenflächen befindlichen Steildachflächen nicht unmittelbar auf der Abdichtung auf; ist zwischen den Dachziegeln und der Abdichtungslage eine Bautenschutzmatte eingebaut; und ist die Trägereinlage der Abdichtung bei der hofseitigen

Dachgaubenfläche an einer Stelle sichtbar, siehe S. 176 und Bilder 203 - 211 des GA.

c)

aa)

(Flachdach oberste Dachterrasse) Mangel nicht bestätigt, s. GA S. 176.

bb) Die Unterkonstruktion und die Flachdachabdichtung der obersten Dachterrasse ist nicht mit einem Gefälle von mindestens 2,0 % und mithin im Sinne der Flachdachrichtlinien des Regelwerks des Deutschen Dachdeckerhandwerks gefällelos ausgeführt, siehe S. 178 und Bild 212, 213 des GA.

cc) Im Bereich der Geländerfüße ist die Flüssigabdichtung nicht mindestens 10 cm auf die Oberfläche der Abdichtungsoberlage geführt, ein Trägervlies fehlt in Teilbereichen der Flüssigkunststoffabdichtung, siehe S. 181 und Bilder 214 - 216 des GA.

d) (Flachdach, Abdichtungsbahn) Die Dachbahn von Bauder ist nicht mechanisch fixiert gegen Windsogkräfte, siehe S. 183 und Bilder 217 - 218 des GA.

e) (Übrige Flachdächer, Terrassen) Gemäß GA liegen bei der Ausführung der übrigen Flachdächer und Terrassen folgende Verstöße gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik vor:

aa) Als Oberlage wurde bei der Dachterrasse der Wohnung Nr. 5, Straßenseite, und bei der Dachterrasse der Wohnung Nr. 5, 3. Obergeschoss, eine kaltselbstklebende Polymerbitumenbahn statt einer Polymerbitumen-Schweißbahn als obere Abdichtungslage eingebaut, S. 186 und Bilder 219 - 221 des GA.

bb) Die Flachdachabdichtung ist nicht mindestens 15 cm über die Belagsoberfläche hochgeführt und teilweise fehlt die Randbefestigung der Abdichtungslage an aufgehenden Bauteilen, siehe S. 189 und Bilder 222 - 225 des GA.

cc) An den Terrassentüren der Dachterrasse der Wohnung Nr. 5, Straßenseite, und Dachgeschoss Hofseite, der Wohnung Nr. 2 und der Wohnung Nr. 4 endet die Abdichtungslage der Flachdachabdichtung nicht mindestens 5 cm über die Belagsoberfläche, siehe S. 192 und Bilder 226 - 230 des GA.

dd) Die Unterkonstruktionen und die Flachdachabdichtungen sind ohne Gefälle von mindestens 2 %, mithin im Sinne der Flachdachrichtlinie des

Regelwerks des Deutschen Dachdeckerhandwerks gefällelos ausgeführt, siehe S. 199 und Bilder 231 - 238 des GA.

f) (Dachrinnen) Gemäß dem GA liegen bei den Dachrinnen folgende Verstöße gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik vor:

aa) Die Weichlotbreiten der Löt Nähte der Dachrinnen betragen in der Waagerechten teilweise weniger als 10 mm und in der Senkrechten teilweise weniger als 5 mm, siehe S. 53 und Bilder 29 - 36 des GA.

bb) Bei dem Fallrohr Nr. 1 gemäß Bild 48 des GA ist oberhalb der Rohrschelle ein Halbwulst angelötet, bei den Fallrohren Nr. 2, 3, 4 und 5 gemäß Bild 48 des GA ist keine Sicherung gegen Abrutschen angebracht, bei den Fallrohren Nr. 1 gemäß Bild 56 des GA, Nr. 2 gemäß Bild 57 des GA, Nr. 3 gemäß Bild 58 des GA, Nr. 4 gemäß Bild 59 des GA, Nr. 6 gemäß Bilder 61 und 62 des GA und Nr. 7 gemäß Bilder 61 und 63 des GA ist keine Sicherung gegen Abrutschen angebracht, siehe S. 53 - 68 und Bilder 37 - 63 des GA.

cc) Bei den Dachrinnen der Traufen der Dachflächen vor dem Wohnzimmer der Wohnung Nr. 5 und der hofseitigen Dachgaube liegen die Rinnenvorderkanten höher als die hinteren Dachrinnenkanten, siehe S. 71 und Bilder 64 - 68 des GA.

dd) Die Flachdachabdichtung der oberen Dachterrasse ist nicht ausreichend sicher gegen Hinterlaufen an die innenliegende Rinne des Nachbarn herangeführt worden, siehe S. 73 und Bilder 69 - 71 des GA.

ee) Mangel nicht bestätigt, vgl. GA S. 76.

ff) Sämtliche Dachrinnen sind entweder lückenhaft oder nicht mit Korrosionsschutzanstrich beschichtet, siehe S. 85 und Bilder 74 - 88 des GA.

gg) Die auf S. 85 - 88 und Bildern 89 - 91 des GA dokumentierten drei Dachrinnen weisen Knicke und Dellen auf.

g) (Dachentwässerung) Gemäß GA weist die Ausführung der Dachentwässerung folgende Verstöße gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik auf:

Das auf den zur Hofseite gelegenen Dachflächen anfallende Regenwasser wird nicht über die Entwässerungsanlage abgeleitet, sondern mittels Kaskadenentwässerung über drei Fallrohre auf die Hoffläche geleitet. Gesondert davon wird das Wasser von der Loggia zur Wohnung Nr. 3 über ein Fallrohr auf die Hoffläche geleitet. Mit Ausnahme

des Sockelbereichs unterhalb des Auslaufs des Fallrohrs zur Entwässerung der Loggia der Wohnung 3 zeigen sich im Bereich der übrigen drei Fallrohre Feuchtebelastungen in Form von Algenbildung, Ausblühungen und Auswaschungen von Fugen des Plattenbelages im Hof. Auf dem Plattenbelag im Hof bilden sich je nach Regenereignis Wasserfilme, Pfützen und bei vorhandenem Bodenfrost oder Regenereignissen nachfolgender Frost Glatteis. Wasserfilme, Pfützen und Glatteis erhöhen die Rutschgefahr, siehe S. 207 und Bilder 239 - 249 des GA.

h) Im Innenhof sind die Sockel nicht ausreichend gegen Feuchtigkeit geschützt und weisen bereits Schäden auf.

i) Gemäß Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 131 - 136 weist die Ausführung der Metallarbeiten an den Dachgauben folgende Mängel bzw. Verstöße gegen die a. a. R. d. T. auf:

aa) Die Anschlussbleche in den Laibungen der Dachgaube weisen Dellen auf.

bb) Die Fensterbänke haben kein Gefälle zur Dachseite hin, vielmehr besteht teilweise Kontergefälle.

cc) Der Anschluss der Fensterbänke an das Fenster ist wasserhinterläufig. Eine Aufkantung fehlt im Bereich der Rolladenführungsschienen. Anschlussdichtungen sind undicht.

j) Die geneigten Dachrandabdeckungen sind auf der bewitterten Seite bzw. von oben mit Schrauben befestigt, vgl. Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 137 – 142. .

k) Durch Beseitigung seitens Klägerin erledigt.

l) Die hofseitige Dachgaube ist aus diversen Holzteilen und –resten zusammengestückelt, es wurden teilweise geschädigte Hölzer verwendet, im Bereich der Holzschäden ist weder ein Nachweis noch eine Ausführung einer tragfähigen Verbindung möglich, unzureichende Verbindungen führen zu Verformungen, die in nachgeordneten Bauteilen Risse verursacht haben. Die Standsicherheit ist weder nachweisbar noch nachgewiesen, siehe S. 99 und Bilder 101 - 104 des GA.

m) An der straßenseitigen Dachterrasse erfolgte die Befestigung von Blech- und Holzbekleidungen mit Trockenbauschrauben, die für eine Befestigung im Außenbereich nicht geeignet sind, siehe S. 102 und Bilder 105 - 109 des GA.

n) An einigen Stellen in der Wohnung Nr. 5 im 3. OG und DG ist die Wärmedämmung lückenhaft ausgeführt. In der Wohnung Nr. 4 ist die Außenfensterbank bis an ein auf der Innenseite der Wand angebrachtes Metallprofil geführt. Unmittelbar auf der Innenseite des Metallprofils grenzt die Gipskartonbeplankung der Fensterbrüstung an. Die Innenseite des Metallprofils grenzt ungedämmt an die Gipskartonbeplankung auf der Innenseite der Fensterbrüstung. In der Wohnung Nr. 5 ist die Gipskartonbeplankung oberhalb der Wohnraumtreppe unmittelbar auf der Unterseite der Dachsparren befestigt. In der Wohnung Nr. 4 ist die Gipskartonbeplankung der Dachschräge auf der Unterseite einer Beplankung aus Holzwerkstoffen befestigt, die zwischen Dachsparrenunterseite und Gipskartonbeplankung auf der Unterseite der Dachsparren befestigt ist. In der Wohnung Nr. 4 befinden sich oberhalb des Durchgangs zwischen Küche und Wohnen Verfärbungen der Gipskartonbeplankung der Dachschräge auf Grund Feuchtebelastung, siehe S. 111 f. und Bilder 110 - 120 des GA.

o) Die WPC-Dielen als Hohlkammer-Profile sind auf allen Dachterrassen nicht mit einem Gefälle von mindestens 2 % verlegt. Die Dielen sind teilweise mit Schrauben befestigt, die an der Oberfläche sichtbar korrodiert („verrostet“) sind. Bei einigen Terrassen haben sich die verlegten Dielen verformt. Die als Sockelverkleidung montierten Dielen, d.h. in vertikaler Richtung, sind nicht mit ausreichendem Gefälle von mindestens 2 % verlegt und nicht fachgerecht befestigt, teilweise bis unmittelbar an aufgehende Bauteile geführt, siehe S. 125 f. und Bilder 121 - 141 des GA.

p) Terrassengeländer sind zum Teil instabil („wackelig“) und lassen sich in ihren Halterungen mit geringem Kraftaufwand nach innen und außen bewegen. Vereinzelt fallen horizontal angeordnete Füllstäbe ohne weiteres Zutun einseitig herab. Benachbarte Geländerverglasungen liegen teilweise auf unterschiedlichen Höhen. Vereinzelt sind Klemmhalter korrodiert („verrostet“), siehe S. 215 und Bilder 250 - 258 des GA.

q) Bei der Ausführung von Abflussleitungen sowie Elektro- und Heizungsleitungen sind die Brandschutzvorschriften nicht eingehalten, es fehlen die erforderlichen Brandschutzmanschetten bei Deckendurchführungen, vgl. für die Decke über dem Keller das Gutachten Krämer (Anlage K 3), S. 3 -5.

r) Der Anschluss der bodentiefen Fenster der hofseitigen EG-Wohnung (Wohnung Nr. 2) ist nicht sach- und fachgerecht, bei dem bodentiefen Fenster zu Zimmer 1 sind die Entwässerungsöffnungen des Blendrahmens des Fensters mit dauerelastischem Fugendichtstoff verschlossen, in den Blendrahmen eintretendes Wasser kann nicht abfließen, bei dem bodentiefen Fenster zu Zimmer 2 beträgt die vorhandene Anschlusshöhe ca. 7 cm und nicht mindestens 15 cm, siehe S. 130 und Bilder 142 - 146 des GA.

s) Mangel ist nicht bestätigt, s. ErgGA v. 25.05.2025, S. 14.

Klageerweiternd beantragt die Klägerin,

3. die Beklagten zu verurteilen, der Klägerin 11.037,82 EUR nebst 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu erstatten.

4. die Beklagten zu verurteilen, der Klägerin Gutachterkosten in Höhe von 12.482,95 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu erstatten.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, die in dem Antrag zu 1) gerügten Mängel seien vollständig beseitigt.

Die Beklagten bestreiten, dass die Klägerin den Mangel zu 1 lit. k) beseitigt hat und dass die angeblich durchgeführten Arbeiten notwendig waren und die mit dem Antrag zu Ziffer 3 geltend gemachten Kosten ortsüblich und angemessen sind. Die Beklagten bestreiten mit Nichtwissen, dass es sich um Mängel der erstmaligen sach- und fachgerechten Herstellung handelt. Die Beklagten bestreiten, den mangelbedingten wiederholten Eintritt von Wasser und die hieraus entstandenen Schäden. Die Behelfsmaßnahmen seien nicht notwendig gewesen, da sie auch erfolglos geblieben seien.

Dass die unter a) bis d) aufgeführten Kosten notwendig, ortsüblich und angemessen waren, wird mit Nichtwissen bestritten. Dies gelte im Besonderen auch für die angeblichen Innenarbeiten. Einen Zusammenhang mit den behaupteten Mängeln und Arbeiten sei nicht zu erkennen und auch nicht vorgetragen.

Da eine Abnahme nicht erfolgt sei, könne die Klägerin keine Kosten für die Mängelbeseitigung geltend machen.

Die mit dem Antrag zu Ziffer 4 geltend gemachten Sachverständigenkosten seien nicht notwendig gewesen und auch nicht angemessen. Die Klägerin hätte sich mit den Kostenvoranschlägen von Fachbetrieben begnügen müssen.

Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sachverständigengutachten vom 11.12.2024 und das Ergänzungsgutachten des Sachverständigen Romstedt vom 25.05.2025 verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist vollumfänglich begründet.

Die Klägerin kann von den Beklagten nach § 635 Abs. 1 BGB die Beseitigung der im Klageantrag zu 1) genannten Mängel verlangen. Soweit die Beklagten noch gar keine Leistung erbracht haben, folgt der Erfüllungsanspruch aus dem Werkvertrag. Soweit die Klägerin noch eine Mängelbeseitigung begehrt, hat der Sachverständige die streitigen Mängel bestätigt. Die Beklagten haften hierfür nach § 426 Abs. 1 und 2 BGB als Gesamtschuldner.

a) (Dach, Brandschutz)

aa) Die Klägerin begehrt nicht mehr die Beseitigung des behaupteten Mangels.

bb) Entgegen den Anforderungen nach § 30 Abs. 5 und 7 sowie § 32 Abs. 5 BauO NRW

entspricht die Brandwand zum östlichen Nachbarn hin nicht den Forderungen des § 30 Abs. 7 BauO NRW, weil sie auf der Seite zum östlich gelegenen Nachbarn mit brennbaren PU-Hartschaumplatten als Wärmedämmung bekleidet ist, vgl. Seite 30 und Bild 08 auf Seite 28 GA. Des Weiteren befinden sich auf der östlichen straßenseitigen Brandwand unterhalb der Blechabdeckung in Teilbereichen noch brennbare Baustoffe in Form einer Gummigranulatmatte, vgl. GA, Seite 131 sowie Bild 147, ebenso bei der westlichen straßenseitigen Brandwand, Bild 148, ebenso bei der westlichen hofseitigen Brandwand, Bild 150.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2099 f. d.A.):

„Bewertung

Ausweislich der von der Klägerin vorgelegten Baupläne erstellt durch Bauplanungsteam Lucke, Plandatum 8. August 2017 liegt die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, 11,15 m über dem angrenzenden Gelände. Das Gebäude ist in die Gebäudeklasse 4 einzuordnen.

[I § 2 (3) 4.]

Die Gebäudeabschlusswand des Gebäudes Sechzigstraße 37 in östlicher Richtung ist an bzw. mit weniger als 2,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze des östlich gelegenen Nachbarn und mit einem Abstand von weniger als 5 m zu bestehenden Gebäuden errichtet. Eine Brandwand ist erforderlich.

[I § 2 (2) 1.]

Bei der besichtigten Gebäudeabschlusswand handelt es sich um eine Brandwand im Sinne von [I § 30 (2) 1.].

Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen.

[I § 30 (5); I § 32 (7)]

Der Abstand zwischen der Oberkante der Dachdeckung und der Oberkante der Brandwand beträgt ca. 30 cm.

Der Abstand zwischen Oberkante Hochpunkt Dachdeckung und Oberkante Brandwand entspricht der in [I § 30 (5); I § 32 (7)] geforderten Höhe von 30 cm.

In der Brandwand verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

[I, § 30 (5)]

Die in der Brandwand vorhandenen Hohlräume in Form von Fehlstellen und Lunker sind nicht mit nichtbrennbaren Baustoffen verschlossen. Die Brandwand entspricht im Bereich von nicht vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen geschlossenen Hohlräumen nicht den Anforderungen gem. [I, § 30 (5)]

Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden, die über Dach als Außenwand höherer Gebäudeteile geführt werden, müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nicht brennbar sein.

[I, § 30 (7)]

Die für die Dämmung der zum östlichen Nachbarn gelegenen Wandseite verwendeten PUR-Hartschaumplatten sind als normalentflammbare, d. h. brennbare Baustoffe eingestuft.

[II, Tafel 16.17 i. V. m. Tafel 16.16]

Die Brandwand entspricht in dem Bereich der eingebauten Wärmedämmung aus PUR-Hartschaumplatten nicht den Anforderungen gem. [I, § 30 (7)]

Die obere Betonschicht ist unmittelbar auf der Oberseite des Mauerwerks aus Porenbeton eingebaut. Einflüsse, wie z. B. Trennschichten, die den Verbund zwischen Mauerwerk aus Porenbeton und Beton verbundvermindernd beeinflussen stelle ich nicht fest.

Ergebnis

Die Brandwand zum linken östlichen Nachbarn ist entsprechend den Anforderungen von [I, § 30 (5)] 30 cm über die Bedachung geführt und entspricht in diesem Punkt den Forderungen von [I, § 30 (5)].

Die Brandwand des streitgegenständlichen Gebäudes zum östlichen Nachbarn hin gelegen entspricht nicht den Forderungen gem. [I, § 30 (5)] weil Hohlräume und Fehlstellen nicht mit nicht brennbaren Stoffen gefüllt sind. Die Brandwand des streitgegenständlichen Gebäudes zum östlichen Nachbarn hin gelegen entspricht nicht den Forderungen [I, § 30 (7)] weil sie auf der Seite zum östlich gelegenen Nachbarn mit brennbaren PU-Hartschaumplatten als Wärmedämmung bekleidet ist.

Die Brandwand entspricht nicht den Anforderungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen § 30 Abs. 5 und Abs. 7.

Einen Bezug zu [I, § 32 Abs. 7] kann ich für die streitgegenständliche hofseitige Brandwand zum östlichen Nachbarn (Hausnr. 35) nicht feststellen. In diesem Abschnitt von [I] werden Anbauten beschrieben. Anbauten sind bei dieser streitgegenständlichen Außenwand nicht vorhanden.

Eine eine Haftung zwischen Mauerwerk aus Porenbeton und oben aufliegender Betonschicht vermindernde Trennschicht zwischen beiden Baustoffen stelle ich nicht fest. Das Aufbringen der Betonschicht auf das Mauerwerk aus Porenbeton ist sach- und fachgerecht und zulässig.“

Außerdem hat der Sachverständige festgestellt, dass brennbare Baustoffe verwendet wurden (Bl. 2216 d.A.).

cc) Entgegen den Anforderungen nach § 30 Abs. 5 und 7 sowie § 32 Abs. 5 BauO NRW

befinden sich in den über Dach geführten Brandwänden entgegen den Anforderungen des § 30 Abs. 5 BauO NRW Hohlräume und Fehlstellen, die nicht mit nicht brennbaren Stoffen gefüllt sind, vgl. GA, Seite 30 - 34, Bilder 05, 07, 08, 09, 10, 12.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2104 d.A.):

„Bewertung

Ausweislich der von der Klägerin vorgelegten Baupläne erstellt durch Bauplanungsteam Lucke, Plandatum 8. August 2017 liegt die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, 11,15 m über dem angrenzenden Gelände. Das Gebäude ist in die Gebäudeklasse 4 einzuordnen.

[I § 2 (3) 4.]

Die Gebäudeabschlusswand des Gebäudes Sechzigstraße 37 in östlicher Richtung ist an bzw. mit weniger als 2,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze des östlich gelegenen Nachbarn und mit einem Abstand von weniger als 5 m zu bestehenden Gebäuden errichtet. Eine Brandwand ist erforderlich.

[I § 2 (2) 1.]

Bei der besichtigten Gebäudeabschlusswänden handelt es sich um Brandwände im Sinne von [I § 30 (2) 1.].

In der Brandwände verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

[I, § 30 (5)]

Die in den Brandwänden vorhandenen Hohlräume in Form von Fehlstellen und Lunker sind nicht mit nicht brennbaren Baustoffen ausgefüllt.

Ergebnis

Die Brandwände des streitgegenständlichen Gebäudes zu dem östlichen (Hausnr. 35) und zu dem westlichen (Hausnr. 39) Nachbarn hin gelegen entsprechen nicht den Forderungen der Bauordnung NRW, § 30 Abs. 5., da vorhandene Hohlräume in Form von Fehlstellen und Lunker nicht mit nicht brennbaren Materialien verschlossen sind.

Einen Bezug zu [I, § 32 Abs. 7] kann ich für die streitgegenständliche hofseitige Brandwand zum östlichen Nachbarn (Hausnr. 35) nicht feststellen. In diesem

Abschnitt von [I] werden Anbauten beschrieben. Anbauten sind bei dieser streitgegenständlichen Außenwand nicht vorhanden.

Die Ausführung der Brandwände ist nicht sach- und fachgerecht.“

dd) Entgegen den Anforderungen nach § 30 Abs. 5 und 7 sowie § 32 Abs. 5 BauO NRW

befindet sich entgegen § 32 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauO NRW die straßenseitige Gaube zum westlichen Nachbarn (Haus-Nr. 39) hin in einem Abstand von lediglich ca. 1,20 m statt 1,25 m und die hofseitige Gaube zum östlichen Nachbarn (Haus-Nr. 35) hin in einem Abstand von lediglich 0,85 m statt 1,25 m, wobei beide Gauben nicht aus nicht brennbaren Baustoffen errichtet sind, vgl. GA, Seite 44 und 94 - 98, Bilder 18, 20, 101 – 103 und ErgGA vom 25.05.2025, S. 10 - 14.

Der Sachverständige hatte zunächst einen Mangel verneint und sein Ergebnis sodann revidiert. Er führt im Ergänzungsgutachten (Bl. 2377 f. d.A.) aus, dass die straßenseitige Gaube in Bezug auf den westlichen Nachbarn (Hausnummer 39) und die hofseitige Dachgaube in Bezug auf den östlichen Nachbarn (Hausnummer 35) nicht den Anforderungen von § 35 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 lit. b) entspricht, da sie in einem Abstand von weniger als 1,25 m zur Brandwand aufgestellt und aus brennbaren Baustoffen hergestellt und deshalb gegen Brandübertragung durch die die Dachfläche des Hauptdachs überragenden Brandwände nicht ausreichend geschützt sind.

ee) Entgegen den Anforderungen nach § 30 Abs. 5 und 7 sowie § 32 Abs. 5 BauO NRW

befindet sich zwischen Blechabdeckung und Mauerkrone der hofseitigen Brandwand zum westlichen Nachbarn eine Gummigranulat-Platte, d.h. aus brennbarem Baustoff, vgl. GA, Seite 47, Bild 28.

Der Sachverständige hat aufgrund seiner Feststellungen folgende Bewertung getroffen (Bl. 2117 f. d.A.):

„Bewertung

Ausweislich der von der Klägerin vorgelegten Baupläne erstellt durch Bauplanungsteam Lucke, Plandatum 8. August 2017 liegt die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, 11,15 m über dem angrenzenden Gelände. Das Gebäude ist in die Gebäudeklasse 4 einzuordnen.

[I § 2 (3) 4.]

Die Gebäudeabschlusswand des Gebäudes Sechzigstraße 37 in östlicher Richtung ist an bzw. mit weniger als 2,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze des östlich gelegenen Nachbarn und mit einem Abstand von weniger als 5 m zu bestehenden Gebäuden errichtet. Eine Brandwand ist erforderlich.

[I § 2 (2) 1.]

Bei der besichtigten Gebäudeabschlusswand handelt es sich um eine Brandwand im Sinne von [I § 30 (2) 1.].

Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen.

[I § 30 (5); I § 32 (7)]

Der Abstand zwischen der Oberkante der Dachdeckung und der Oberkante der Brandwand beträgt ca. 30 cm.

Der Abstand zwischen Oberkante Hochpunkt Dachdeckung und Oberkante Brandwand entspricht der in [I § 30 (5)] geforderten Höhe von 30 cm.

Die zwischen Blechabdeckung und Mauerkrone eingelegte Gummigranulat-Platte ist in die Baustoffklasse B2, d. h. brennbare normalentflammbare Baustoffe einzuordnen. [III, 3]

Bauteile mit brennbaren Stoffe dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden.

[I, § 30 (7)]

Ergebnis

Die Mauerkrone der Brandwand zum westlichen Nachbarn (Hausnr. 39) liegt mit ca. 33 cm oberhalb der Bedachung höher als die gem. BauO NRW § 30 (5) geforderte Höhe von 30 cm. Die Mauerkrone der Brandwand zum westlichen Nachbarn ist gem. BauO NRW § 30 (5) ausreichend hoch.

In die Brandwand sind, entgegen der Bestimmungen der BauO NRW § 30 (7), brennbare Baustoffe eingebaut.“

b) (Dach mit Gauben, Anschlüsse und Einfassungen, u. a.)

aa) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik beträgt die Überdeckung der Dachziegel durch die Metallanschlüsse bei der hofseitigen Dachgaube und bei der mit der Ziffer 1. im Bild 152 des GA bezeichneten Dachfläche

nicht mindestens 100 mm, siehe S. 134 - 136 des GA, sowie die dortigen Bilder 151, 152, 154 und 155.

Der Sachverständige hat festgestellt, dass bei den zwei von vier Anschlüssen der Dachziegel an aufgehende Bauteile die Überdeckung der Dachziegel durch Metallanschlüsse weniger als 100 mm beträgt (Bl. 2206 d.A.).

bb) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik werden bei den seitlichen Metallanschlüssen der westlichen Brandwand auf der Straßenseite, der westlichen Gaubenwange auf der Hofseite, der Dachfläche 1 gemäß Bild 156 des GA an die südlich gelegene Wand, der Dachfläche 2 gemäß Bild 156 des GA an die südlich gelegene Wand und des östlichen und westlichen Ortgangs unterhalb der Dachgaube auf der Straßenseite die Hochpunkte der angeschlossenen Dachdeckung nicht um mindestens 0,5 cm überragt, siehe S. 136 - 146 nebst Bildern 155 - 167 im GA.

Der Sachverständige hat den Mangel im Wesentlichen bestätigt (Bl. 2216 d.A.):

„Bewertung

Seitliche Metallanschlüsse bei Dachdeckungen mit profilierten Dachziegeln sollen, um ausreichend regensicher zu sein, den Hochpunkt der Dachdeckung um mindestens 0,5 cm überragen. []

Bei den Anschlüssen • der westlichen Brandwand auf der Straßenseite • der westlichen Gaubenwange auf der Hofseite • der Dachfläche 1 an die südlich gelegene Wand • der Dachfläche 2 an die südlich gelegene Wand • des östlichen und westlichen Ortgangs unterhalb der Dachgaube auf der Straßenseite werden die Hochpunkte der angeschlossenen Dachdeckung nicht um mindestens 0,5 cm überragt.

Ergebnis

Vereinzelte seitliche Metallanschlüsse der profilierten Dachziegel an aufgehende Bauteile überdecken die Hochpunkte der Dachziegel nicht ausreichend.“

cc) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik beträgt die seitliche Überlappung der Schichtstücke aus Blei bei der straßenseitigen Gaube, bei der hofseitigen Gaube, bei der Dachfläche 1 gemäß Bild 168 im GA und bei der

Dachfläche 2 gemäß Bild 168 im GA nicht mindestens 100 mm, siehe S. 146 - 149 nebst der Bilder 168 - 172 des GA.

Der Sachverständige hat festgestellt, dass die seitlichen Anschlüsse der Schichtstücke aus Blei untereinander sind und nicht mindestens 100 mm überlappen (Bl. 2219 d.A.).

dd) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik weist der südliche Anschluss der Dachrinne oberhalb von Dachfläche 2 gemäß Bild 168 des GA an dem Metallanschluss der Dachfläche an die Dachterrasse eine Schadstelle auf, durch die Wasser in die Bausubstanz gelangen kann, siehe S. 150 und Bild 173 des GA.

Der Sachverständige hat ausgeführt (Bl. 2220 d.A.):

„Der südliche Anschluss der Dachrinne oberhalb von Dachfläche 2 an den Metallanschluss der Dachfläche an die Dachterrasse weist eine Schadstelle auf. Durch diese Schadstelle kann Wasser in die Bausubstanz gelangen.“

Weitere Schadstellen konnte er nicht feststellen.

ee) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist der Anschluss des Kamins an die Dacheindeckung durch Baustoffe und eine Bauart, die nicht in den Fachregeln geregelt und benannt ist, nämlich mit nicht geeigneten Klebebändern ausgeführt, siehe S. 152 und Bilder 174 und 175 des GA.

Der Sachverständige hat ausgeführt (Bl. 2222 d.A.):

„Bewertung

Der Anschluss des Schornsteins des Hauses Knechtstedener Straße 3 an die Abdichtung der Dachterrasse ist mit Klebebändern ausgeführt, die zur Verklebung von Dampfbrems-, Dampfsperrbahnen und Unterspannbahnen und Unterdeckbahnen vorgesehen sind.

[vgl. Anlage III, S. 2, Anlage IV, S. 2]

Die für den Anschluss des Schornsteins an die Dachabdichtung der Dachterrasse der Wohnung Nr. 5 verwendeten Klebebänder sind für den Anschluss von gemauerten Schornsteinen im Außenbereich ungeeignet.

Ergebnis

Der Anschluss eines Schornsteins mit den hier verwendeten Klebebänder, Ewald Doerken AG, DELTA-MULTI-BAND , und der Fa. Deutsche Rockwool GmbH & Co. KG, RockTect Twinline ist in den Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks nicht geregelt, da die verwendeten Klebebänder für solche Zwecke ungeeignet sind.“

ff) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik lösen sich die nicht fachgerechten Klebebänder gemäß vorstehendem Mangelpunkt (Antrag zu lit. b) ee)) bereits vom Untergrund ab, siehe S. 154 und Bild 177 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2224 d.A.):

„Bewertung

Der Anschluss des Schornsteins des Hauses Knechtstedener Straße 3 an die Abdichtung der Dachterrasse ist mit Klebebändern ausgeführt, die zur Verklebung von Dampfbrems-, Dampfsperrbahnen und Unterspannbahnen und Unterdeckbahnen vorgesehen sind.

[vgl. Anlage III, S. 2, Anlage IV, S. 2]

Die für den Anschluss des Schornsteins an die Dachabdichtung der Dachterrasse der Wohnung Nr. 5 verwendeten Klebebänder sind für den Anschluss von gemauerten Schornsteinen im Außenbereich ungeeignet.

Das Klebeband löst sich vom Schornsteinmauerwerk.

Ergebnis

Der Anschluss eines Schornsteins mit den hier verwendeten Klebebänder, Ewald Doerken AG, DELTA-MULTI-BAND , und der Fa. Deutsche Rockwool GmbH & Co. KG, RockTect Twinline ist in den Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks nicht geregelt, da die verwendeten Klebebänder für solche Zwecke ungeeignet sind.

Das verwendete Klebeband löst sich vom Untergrund.“

gg) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik überdecken die Dachziegel oberhalb der Abdichtung der straßenseitigen Gaube die darunter befindliche Flachdachabdichtung nicht um mindestens 100 mm, siehe S. 156 und Bild 178 des GA.

Der Sachverständige hat festgestellt (Bl. 2226 d.A.):

„Die Dachziegel unmittelbar oberhalb der Abdichtung der Gaubendächer überdecken die Abdichtung bei der

- straßenseitigen Gaube um ca. 7 cm, d. h. um weniger als 100 mm;
- hofseitigen Gaube um ca. 19 cm, d. h. um mehr als 100 mm.“

hh) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgte die Dacheindeckung teilweise mit beschädigten Dachziegeln, wie auf den Bildern 181 - 185 des GA gezeigt.

Der Sachverständige hat festgestellt, dass auf den Steildachflächen teilweise beschädigte Dachziegel eingebaut sind (Bl. 2229 d.A.).

jj) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik bilden sich im Traufbereich der Steildächer auf der Straßen- und der Hofseite Dellen in der Unterspannbahn, in denen sich Wasser, das über die Unterspannbahn abläuft, sammelt (Wassersackbildung); und befindet sich Bauschutt auf der Unterspannbahn, wodurch der Lüftungsquerschnitt unterhalb der Dachdeckung reduziert wird, siehe S. 159 - 164 mit den Bildern 189 - 192 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2234 d.A.):

„Die Unterspannbahn des Steildachs hinterläuft bei beiden Dachgauben die Flachdachabdichtung der Gaubendächer. Am Anschluss der Unterspannbahn an das Gaubendach und im Bereich der Traufen der Steildächer bilden sich Dellen in der Unterspannbahn über die auf der Unterspannbahn ablaufendes Wasser nicht hinwegfließen kann (Wassersäcke). An den Traufen der Steildächer liegt Bauschutt, der den Lüftungsquerschnitt im Traufbereich reduziert.“

kk) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist die Dampfbremsfolie ohne linienförmige bzw. lineare Anpressung an die untere Innenseite des Sparrens ausgeführt, sie liegt an der unteren seitlichen Sparrenfläche lose an, siehe S. 166 und Bilder 193, 194 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2236 d.A.):

„An zwei stichprobenartig geöffneten Dachbereichen ist eine Dampfbremsfolie schlaufenförmig über die Sparrenoberseite geführt und liegt an der unteren seitlichen Sparrenfläche lose an.

Die Dampfbremsfolie wird nicht mit z. B. einer Anpresslatte an der unteren seitlichen Sparrenfläche gehalten.“

ll) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik fehlt eine Windsogbefestigung der Dacheindeckung, siehe S. 169 und Bilder 195 - 199 des GA.

Eine stichprobenartige Prüfung in verschiedenen Dachbereichen der Dachziegeldeckung hat den Ausführungen des Sachverständigen zufolge ergeben, dass eine Windsogbefestigung der Dachziegel nicht vorhanden ist (Bl. 2239 d.A.).

mm) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik sind die oberen und unteren Abdichtungslagen bei den Dachgauben (Straßen- und Hofseite) und bei der Dachterrasse der Wohnung 4 nicht vollflächig miteinander verklebt, siehe S. 171 und Bilder 200 - 202 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2241 d.A.):

„Die oberen Abdichtungslagen der straßen- und hofseitigen Dachgauben lassen sich am oberen Dachabschluss von den unteren Abdichtungslagen abheben. Die obere Abdichtungslage der Dachterrasse der Wohnung 4 lässt sich am seitlichen Terrassenabschluss von der unteren Abdichtungslage abheben.

Obere und untere Abdichtungslagen bei den Dachgauben und bei der Dachterrasse der Wohnung 4 sind nicht vollflächig miteinander verklebt.“

nn) Entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik weisen die Oberflächen der Bitumenabdichtung der Dachgauben teilweise Schäden aus mechanischer Einwirkung und hoher Temperatureinwirkung auf; liegen die Dachziegel der oberhalb der straßen- und hofseitigen Dachgaubenflächen befindlichen Steildachflächen nicht unmittelbar auf der Abdichtung auf; ist zwischen den Dachziegeln und der Abdichtungslage eine Bautenschutzmatte eingebaut; und ist die Trägereinlage der Abdichtung bei der hofseitigen Dachgaubenfläche an einer Stelle sichtbar, siehe S. 176 und Bilder 203 - 211 des GA.

Der Sachverständige hat ausgeführt (Bl. 2246 d.A.):

„Die Oberflächen der Bitumenabdichtung der Dachgauben weisen Schäden aus mechanischer Einwirkung und aus hoher Temperatureinwirkung auf.

Die Dachziegel der oberhalb der straßen- und hofseitigen Dachgaubenflächen liegenden Steildachfläche liegen nicht unmittelbar auf der Abdichtung.

Zwischen Dachziegeln und Abdichtungslage ist eine Bautenschutzmatte eingebaut. Die Trägereinlage der Abdichtung ist bei der hofseitigen Dachgaubenfläche an einer Stelle sichtbar.“

c)

aa)

Die Klägerin begehrt nicht mehr die Beseitigung des behaupteten Mangels.

bb) Die Unterkonstruktion und die Flachdachabdichtung der obersten Dachterrasse ist nicht mit einem Gefälle von mindestens 2,0 % und mithin im Sinne der Flachdachrichtlinien des Regelwerks des Deutschen Dachdeckerhandwerks gefällelos ausgeführt, siehe S. 178 und Bild 212, 213 des GA.

Der Sachverständige hat ausgeführt (Bl. 2248 d.A.):

„Bewertung

Das Gefälle der oberen Dachterrasse beträgt zwischen 0,7 % und 1,6 %. Gem. [IV, 2.2 (1)] gelten Flächen mit einem Gefälle von < 2,0% als gefällelose Flächen.

Ergebnis

Die Abdichtung der obersten Dachterrasse und deren Unterkonstruktion sowie deren Belag sind gefällelos i. S. d. Flachdachrichtlinien des Regelwerks des Deutschen Dachdeckerhandwerks [IV] ausgeführt.“

cc) Im Bereich der Geländerfüße ist die Flüssigabdichtung nicht mindestens 10 cm auf die Oberfläche der Abdichtungsoberlage geführt, ein Trägervlies fehlt in Teilbereichen der Flüssigkunststoffabdichtung, siehe S. 181 und Bilder 214 - 216 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2251 d.A.):

„Im Bereich der Geländerpfosten wechselt der Abdichtungswerkstoff von Folienabdichtung (Dachfläche) auf Flüssigkunststoff Geländerpfosten. Der Flüssigkunststoff ist ca. 6 bis 7cm auf die Folien-Abdichtung geführt. Ein Trägervlies fehlt in Teilbereichen der Flüssigkunststoffabdichtung.“

d) (Flachdach, Abdichtungsbahn) Die Dachbahn von Bauder ist nicht mechanisch fixiert gegen Windsogkräfte, siehe S. 183 und Bilder 217 - 218 des GA.

Der Sachverständige hat folgende Feststellungen getroffen (Bl. 2253 d.A.):

„Bewertung

An den von mir bei der Abdichtung der Dachterrasse im Dachgeschoss der Wohnung Nr. 5 stichprobenartig geprüften Stelle stelle ich eine mechanische Befestigung der Abdichtungsbahn nicht fest. An den von mir bei der Abdichtung der Dachterrasse im Dachgeschoss der Wohnung Nr. 5 stichprobenartig geprüften Stelle stelle ich eine Befestigung der Abdichtungsbahn durch Verklebung nicht fest.

Gem. [IV, 1.4 (21)] sind Dachabdichtungen gegen Windkräfte zu sichern. Sicherung gegen Windsog kann durch Auflast, Verklebung oder durch mechanische Befestigung erfolgen.

[IV, 2.6.3.1]

In Anlage II ermittle ich die für die Abdichtungsbahn der Dachterrasse der Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss erforderliche Auflast zur Windsogsicherung.

Die Auflast beträgt mindestens 75,0 kg/m². Das Flächengewicht der WPC-Hohlprofil-Dielen beträgt ca. 15 kg/m².

D. h. die vorhandene Auflast der Abdichtungsbahn durch die WPC-Hohlprofil-Dielen ist wesentlich geringer als die tatsächlich erforderliche Auflast von 75 kg/m².

Die vorhandene Auflast der WPC-Hohlprofil-Dielen von 15 kg/m² reicht nicht aus um eine ausreichende Windsogsicherung für die Abdichtungsbahn der Dachterrasse im Dachgeschoss der Wohnung Nr. 5 zu erbringen.

Ergebnis

Die Dachabdichtungsbahn ist nicht mechanisch fixiert gegen Windsogkräfte. Die vorhandene Auflast der WPC-Hohlprofil-Dielen von 15 kg/m² reicht nicht aus um eine für eine ausreichende Windsogsicherung erforderliche Auflast von mindestens 75 kg/m² zu erbringen.“

e) (Übrige Flachdächer, Terrassen)

aa) Als Oberlage wurde bei der Dachterrasse der Wohnung Nr. 5, Straßenseite, und bei der Dachterrasse der Wohnung Nr. 5, 3. Obergeschoss, eine kaltselbstklebende Polymerbitumenbahn statt einer Polymerbitumen-Schweißbahn als obere Abdichtungslage eingebaut, S. 186 und Bilder 219 - 221 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2256 d.A.):

„Durch stichprobenartige Untersuchungen der straßenseitigen Dachterrasse der Wohnung Nr. 5 und der hofseitigen Dachterrassen der Wohnung Nr. 4 (2. Obergeschoss) und 5 (3. Obergeschoss) stelle ich fest, dass für die obere Abdichtungslage bei der Dachterrasse der Wohnung Nr.

- 5, Straßenseite eine Folienbahn
 - 4, eine kaltselbstklebende Polymerbitumendachbahn
 - 5, 3. Obergeschoss eine Folienbahn
- eingebaut wurde.“

bb) Die Flachdachabdichtung ist nicht mindestens 15 cm über die Belagsoberfläche hochgeführt und teilweise fehlt die Randbefestigung der Abdichtungslage an aufgehenden Bauteilen, siehe S. 189 und Bilder 222 - 225 des GA.

Der Sachverständige hat festgestellt (Bl. 2259 d.A.):

„Die Flachdachabdichtung ist an keiner Stelle bis 15 cm oberhalb des Belags geführt. Teilweise fehlt die Randbefestigung der Abdichtungslage an aufgehenden Bauteilen.“

cc) An den Terrassentüren der Dachterrasse der Wohnung Nr. 5, Straßenseite, und Dachgeschoss Hofseite, der Wohnung Nr. 2 und der Wohnung Nr. 4 endet die Abdichtungslage der Flachdachabdichtung nicht mindestens 5 cm über die Belagsoberfläche, siehe S. 192 und Bilder 226 - 230 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2262 d.A.):

„An den Dachterrassen der Wohnungen

- 5, Straßenseite
- 2
- 4 endet die Abdichtungslage unterhalb des Belags.

Die Abdichtungslage endet bei den Dachterrassen der Wohnungen

- 5, 3. Obergeschoss, ca. 5 cm
 - 5, Dachgeschoss, ca. 4 cm
- oberhalb des Belags.

Die Abdichtungslagen sind bei allen Terrassentüren an die Türen angeschlossen.“

dd) Die Unterkonstruktionen und die Flachdachabdichtungen sind ohne Gefälle von mindestens 2 %, mithin im Sinne der Flachdachrichtlinie des Regelwerks des

Deutschen Dachdeckerhandwerks gefällelos ausgeführt, siehe S. 199 und Bilder 231 - 238 des GA.

Der Sachverständige hat festgestellt (Bl. 2268 f d.A.):

„Bewertung

Die stichprobenartig durchgeführten Gefälleprüfungen ergeben für die Unterkonstruktion der Flachdachabdichtung und die Flachdachabdichtung für alle geprüften Stellen ein Gefälle von weniger als 2%. Gem. [IV, 2.2 (1)] gelten Flächen mit einem Gefälle von $< 2,0\%$ als gefällelose Flächen.

Ergebnis

Die Unterkonstruktionen der Flachdachabdichtungen sind gefällelos i. S. d. Flachdachrichtlinien des Regelwerks des Deutschen Dachdeckerhandwerks [IV] ausgeführt.“

f) (Dachrinnen)

aa) Die Weichlotbreiten der Löt Nähte der Dachrinnen betragen in der Waagerechten teilweise weniger als 10 mm und in der Senkrechten teilweise weniger als 5 mm, siehe S. 53 und Bilder 29 - 36 des GA.

Der Sachverständige hat aufgrund seiner Feststellungen folgende Bewertung getroffen (Bl. 2123 d.A.):

„Bewertung

Bei den stichprobenartig geprüften Löt Nähten der Dachrinnen habe ich gebundene Löt Nahtbreiten in der Waagerechten mit weniger als 10 mm und in der Senkrechten mit weniger als 5 mm festgestellt.

Gem. [IV, 3.2.1] darf die gebundene Löt Nahtbreite im • Waagerechten nicht weniger als 10 mm • Senkrechten nicht weniger als 5 mm betragen. Der Verbund der beiden zu verbindenden Blechteile verringert sich mit abnehmender gebundener Löt Nahtbreite; die Festigkeit der Löt Naht nimmt ab.

Ergebnis

Bei den stichprobenartig geprüften Löt Nähten der Dachrinnen habe ich gebundene Löt Nahtbreiten in der Waagerechten mit weniger als 10 mm und in der Senkrechten

mit weniger als 5 mm festgestellt. Durch eine geringere Breite der Löt Nähte als zulässig verringert sich deren Festigkeit.“

bb) Bei dem Fallrohr Nr. 1 gemäß Bild 48 des GA ist oberhalb der Rohrschelle ein Halbwulst angelötet, bei den Fallrohren Nr. 2, 3, 4 und 5 gemäß Bild 48 des GA ist keine Sicherung gegen Abrutschen angebracht, bei den Fallrohren Nr. 1 gemäß Bild 56 des GA, Nr. 2 gemäß Bild 57 des GA, Nr. 3 gemäß Bild 58 des GA, Nr. 4 gemäß Bild 59 des GA, Nr. 6 gemäß Bilder 61 und 62 des GA und Nr. 7 gemäß Bilder 61 und 63 des GA ist keine Sicherung gegen Abrutschen angebracht, siehe S. 53 - 68 und Bilder 37 - 63 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2138 d.A.):

„Sämtliche Regenfallrohre, die oberhalb von 8 m über Geländeoberfläche angebracht sind, sind mit Schrauben oder mit Dübeln und Schrauben befestigt. Regenfallrohre, die oberhalb von 8 m über Geländeoberfläche angebracht sind und die nicht mit Schrauben oder Schrauben und Dübeln befestigt sind, stattdessen mit Dorn bzw. Stahl Nagel habe ich nicht festgestellt.

Fallrohre können durch

- Wulste
- Nasen
- Muffen o. ä.

gegen Abrutschen gesichert werden. Um wirksam gegen Abrutschen zu sichern, müssen diese Abrutschsicherungen unmittelbar oberhalb von Rohrschellen angebracht sein. Bei den besichtigten Fallrohren ist, mit Ausnahme des Fallrohrs 5 auf der Hofseite [Bild 60], keines der Rohre wirksam gegen Abrutschen gesichert.“

cc) Bei den Dachrinnen der Traufen der Dachflächen vor dem Wohnzimmer der Wohnung Nr. 5 und der hofseitigen Dachgaube liegen die Rinnenvorderkanten höher als die hinteren Dachrinnenkanten, siehe S. 71 und Bilder 64 - 68 des GA.

Der Sachverständige hat die Rinnenvorderkanten und die hinteren Dachrinnenkanten vermessen und den Mangel bestätigt (Bl. 2141 d.A.).

dd) Die Flachdachabdichtung der oberen Dachterrasse ist nicht ausreichend sicher gegen Hinterlaufen an die innenliegende Rinne des Nachbarn herangeführt worden, siehe S. 73 und Bilder 69 - 71 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2143 d.A.):

„Bewertung

Der Abstand zwischen der Oberkante des Belags der Dachterrasse der WE 5 und der Oberkante der Rinne der Nachbarbebauung mit offener Fuge zwischen Blechbekleidung der Rinne und Schalung beträgt ca. 10 cm. Um ein Hinterlaufen mit z. B. Wasser eines Anschlusses zwischen einer horizontalen Fläche und einem aufgehenden Bauteil -hier die innenliegende Rinne-wirksam zu verhindern, muss die Anschlusshöhe ab Oberkante Belag -hier der Belag der Dachterrasse-mindestens 15 cm betragen.

[IV, 4.3.1]

Die vorgefundene Anschlusshöhe von ca. 10 cm ist geringer als die erforderliche Anschlusshöhe von 15 cm.

Ergebnis

Die Abdichtung der oberen Dachterrasse (WE 5) ist nicht ausreichend sicher gegen Hinterlaufen an die innenliegende Rinne des Nachbarn herangeführt worden.“

ee) Die Klägerin verlangt nicht mehr die Beseitigung des behaupteten Mangels.

ff) Sämtliche Dachrinnen sind entweder lückenhaft oder nicht mit Korrosionsschutzanstrich beschichtet, siehe S. 85 und Bilder 74 - 88 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt und die Mängel im Einzelnen fotografisch festgehalten (Bl. 2147 ff. d.A.).

gg) Die auf S. 85 - 88 und Bildern 89 - 91 des GA dokumentierten drei Dachrinnen weisen Knicke und Dellen auf.

Der Sachverständige hält fest (Bl. 2158 d.A.):

„Von 5 Dachrinnen auf der Straßenseite und 8 Dachrinnen auf der Hofseite, d. h. insgesamt 13 Dachrinnen, weisen auf der Straßenseite eine Dachrinne und auf der Hofseite 2 Dachrinnen, d. h. insgesamt 3 von 13 Dachrinnen, Knicke und Dellen auf.“

g) (Dachentwässerung)

Das auf den zur Hofseite gelegenen Dachflächen anfallende Regenwasser wird nicht über die Entwässerungsanlage abgeleitet, sondern mittels Kaskadenentwässerung über drei Fallrohre auf die Hoffläche geleitet. Gesondert davon wird das Wasser von der Loggia zur Wohnung Nr. 3 über ein Fallrohr auf die Hoffläche geleitet. Mit Ausnahme des Sockelbereichs unterhalb des Auslaufs des Fallrohrs zur Entwässerung der Loggia der Wohnung 3 zeigen sich im Bereich der übrigen drei Fallrohre Feuchtebelastungen in Form von Algenbildung, Ausblühungen und Auswaschungen von Fugen des Plattenbelages im Hof. Auf dem Plattenbelag im Hof bilden sich je nach Regenereignis Wasserfilme, Pfützen und bei vorhandenem Bodenfrost oder Regenereignissen nachfolgender Frost Glatteis. Wasserfilme, Pfützen und Glatteis erhöhen die Rutschgefahr, siehe S. 207 und Bilder 239 - 249 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2278 d.A.):

„Auf der Straßenseite wird das Regenwasser von 4 Flächen zusammengeführt und über ein Fallrohr in das Abwassersystem eingeleitet. Auf der Hofseite wird das Regenwasser von jeweils verschiedenen Flächen zusammengeführt und über insgesamt 3 Fallrohre auf die Hoffläche geleitet. Das Zusammenleiten von zu entwässernden Flächen auf benachbarte Flächen oder in benachbarte Fallrohre heißt Kaskadenentwässerung. Das Wasser der Loggia zu Wohnung 3 wird über ein Fallrohr auf die Hoffläche geleitet. Mit Ausnahme des Sockelbereichs unterhalb des Auslaufs des Fallrohrs zur Entwässerung der Loggia der Wohnung 3, zeigen sich im Bereich der übrigen drei Fallrohre Feuchtebelastungen in Form von Algenbildung, Ausblühungen und Auswaschungen von Fugen des Plattenbelags im Hof. Auf dem Plattenbelag im Hof bilden sich je nach Regenereignis Wasserfilme, Pfützen und bei vorhandenem Bodenfrost oder Regenereignissen nachfolgendem Frost Glatteis. Wasserfilme, Pfützen und Glatteis erhöhen die Rutschgefahr.“

h) Im Innenhof sind die Sockel nicht ausreichend gegen Feuchtigkeit geschützt und weisen bereits Schäden auf.

Der Mangel ist seitens der Beklagten nicht bestritten worden.

i) Gemäß Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 131 - 136 weist die Ausführung der Metallarbeiten an den Dachgauben folgende Mängel bzw. Verstöße gegen die a. a. R. d. T. auf:

- aa) Die Anschlussbleche in den Laibungen der Dachgaube weisen Dellen auf.
- bb) Die Fensterbänke haben kein Gefälle zur Dachseite hin, vielmehr besteht teilweise Kontergefälle.
- cc) Der Anschluss der Fensterbänke an das Fenster ist wasserhinterläufig. Eine Aufkantung fehlt im Bereich der Rolladenführungsschienen. Anschlussdichtungen sind undicht.

Die Mängel sind von den Beklagten nicht bestritten worden.

- j) Die geneigten Dachrandabdeckungen sind auf der bewitterten Seite bzw. von oben mit Schrauben befestigt, vgl. Gutachten Faßbender (Anlage K 2), S. 137 – 142. .

Der Mangel ist von den Beklagten nicht bestritten worden.

- k) Die Klägerin begehrt nicht mehr die Beseitigung des Mangels. Der Sachverständige hatte Mängel festgestellt (Bl. 2164 d.A.).

- l) Die hofseitige Dachgaube ist aus diversen Holzteilen und –resten zusammengestückelt, es wurden teilweise geschädigte Hölzer verwendet, im Bereich der Holzschäden ist weder ein Nachweis noch eine Ausführung einer tragfähigen Verbindung möglich, unzureichende Verbindungen führen zu Verformungen, die in nachgeordneten Bauteilen Risse verursacht haben. Die Standsicherheit ist weder nachweisbar noch nachgewiesen, siehe S. 99 und Bilder 101 - 104 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2168 d.A.):

„Aufgrund der Risse in dem in Bild 103 gezeigten Holz der Tragkonstruktion ist eine tragfähige Verbindung zum in östlicher Richtung verlaufenden Holz der Tragkonstruktion nicht möglich.

Eine Bemessung von Verbindungsmitteln erfolgt nach Bemessungsregeln für nicht geschädigte Hölzer.

Eine Bemessung und eine tragfähige Ausführung von Verbindungen von Hölzern der Tragkonstruktion mit Verbindungsmitteln, wie z. B. Nägeln, Schrauben, Blechformteilen, ist bei geschädigten Hölzern nicht zulässig. In geschädigten Hölzern ausgeführte Verbindungen sind nicht oder mindestens nicht ausreichend tragfähig.

Nicht ausreichend tragfähige Verbindungen in Holzkonstruktionen führen zu unerwünschten Verformungen. Unerwünschte Verformungen verursachen an nachgeordneten Bauteile Spannungen, die durch Riss abgebaut werden.

Ergebnis

Die hofseitige Dachgaube ist mindestens im Bereich der Bauteilöffnung aus geschädigten Hölzern errichtet. Im Bereich der Holzschäden ist weder ein Nachweis noch eine Ausführung einer tragfähigen Verbindung möglich. Unzureichende Verbindungen führen zu Verformungen, die in nachgeordneten Bauteilen Risse verursachen. Mindestens ist die Gebrauchstauglichkeit der Dachgaube ist eingeschränkt. Zur Feststellung der Gefährdung der Standsicherheit der Dachgaube wäre die Dachgaube bis auf die Tragkonstruktion zurückzubauen gewesen. Hierauf wird aufgrund der daraus resultierenden Unbewohnbarkeit der darunterliegenden Räume verzichtet.“

m) An der straßenseitigen Dachterrasse erfolgte die Befestigung von Blech- und Holzbekleidungen mit Trockenbauschrauben, die für eine Befestigung im Außenbereich nicht geeignet sind, siehe S. 102 und Bilder 105 - 109 des GA.

Der Sachverständige führt aus (Bl. 2172 d.A.):

„Bewertung

Bei den für die Befestigung von Blech – und Holzbekleidungen der straßenseitigen Dachterrasse verwendeten Schrauben handelt es sich um Trockenbauschrauben i. S. d. Beweisbeschlusses. Die Phosphatierung der Schrauben bietet geringen Korrosionsschutz.

Ergebnis

Der Korrosionsschutz der für die Befestigung von Blech- und Holzbekleidungen verwendeten Schrauben ist nicht ausreichend für eine Befestigung im Außenbereich. Die verwendeten Schrauben sind für die Befestigung im Außenbereich nicht geeignet.“

n) An einigen Stellen in der Wohnung Nr. 5 im 3. OG und DG ist die Wärmedämmung lückenhaft ausgeführt. In der Wohnung Nr. 4 ist die Außenfensterbank bis an ein auf der Innenseite der Wand angebrachtes Metallprofil geführt. Unmittelbar auf der Innenseite des Metallprofils grenzt die Gipskartonbeplankung der Fensterbrüstung an. Die Innenseite des Metallprofils

grenzt ungedämmt an die Gipskartonbeplankung auf der Innenseite der Fensterbrüstung. In der Wohnung Nr. 5 ist die Gipskartonbeplankung oberhalb der Wohnraumtreppe unmittelbar auf der Unterseite der Dachsparren befestigt. In der Wohnung Nr. 4 ist die Gipskartonbeplankung der Dachschräge auf der Unterseite einer Beplankung aus Holzwerkstoffen befestigt, die zwischen Dachsparrenunterseite und Gipskartonbeplankung auf der Unterseite der Dachsparren befestigt ist. In der Wohnung Nr. 4 befinden sich oberhalb des Durchgangs zwischen Küche und Wohnen Verfärbungen der Gipskartonbeplankung der Dachschräge auf Grund Feuchtebelastung, siehe S. 111 f. und Bilder 110 - 120 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2181 f. d.A.):

Bewertung

Die Dämmung ist in der Wohnung Nr. 5 im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss lückenhaft ausgeführt. Eine lückenhaft ausgeführte Dämmung führt zu Wärmebrücken, d. h. zu Bereichen von an Außenluft angrenzenden Bauteilen bei denen erhöhte Wärmemengen von innen aus dem beheizten Bereich nach außen in unbeheizte Bereiche abgeführt werden. Dies kann zu Kondensatbildung an und in Innenbauteilen führen.

In Wohnung 4 ist die Außenfensterbank bis ein auf der Innenseite der Wand angebrachtes Metallprofil geführt. Unmittelbar auf der Innenseite des Metallprofils grenzt die Gipskartonbeplankung der Fensterbrüstung. Die Innenseite des Metallprofils grenzt ungedämmt an die Gipskartonbeplankung auf der Innenseite der Fensterbrüstung. Durch das ungedämmte Metallprofil die daran angrenzende Außenfensterbank entsteht eine Wärmebrücke bei der erhöhte Wärmemengen von innen aus dem beheizten Bereich nach außen in unbeheizte Bereiche abgeführt werden. Dies kann zu Kondensatbildung an und in Innenbauteilen führen.

Bei den in der Wohnung 5 oberhalb der Wohnraumtreppe besichtigten Verfärbungen handelt es sich um Verfärbungen, wie sei durch Feuchtebelastung von Gipskartonbeplankungen hervorgerufen werden.

In Wohnung 5 ist die Gipskartonbeplankung oberhalb der Wohnraumtreppe unmittelbar auf der Unterseite der Dachsparren befestigt.

In Wohnung 4 ist die Gipskartonbeplankung der Dachschräge auf der Unterseite einer Beplankung aus Holzwerkstoffen befestigt, die zwischen Dachsparrenunterseite und Gipskartonbeplankung auf der Unterseite der Dachsparren befestigt ist.

Bei den in der Wohnung 4 oberhalb des Durchgangs zwischen Küche und Wohnen besichtigten Verfärbungen an der Gipskartonbeplankung der Dachschräge handelt

es sich um Verfärbungen, wie sie durch Feuchtebelastung von Gipskartonbeplankungen hervorgerufen werden.

Ergebnis

Die Wärmedämmung der Wohnung Nr. 5 ist an von mir besichtigten Stellen unzureichend ausgeführt.

Die Wärmedämmung der Wohnung Nr. 4 ist im Bereich des Küchenfensters unzureichend ausgeführt.

In der Wohnung Nr. 5 befinden sich an der Gipskartonbeplankung der Decke oberhalb der Wohnraumtreppe Verfärbungen die durch erhöhte Bauteilfeuchte hervorgerufen werden.

In der Wohnung Nr. 5 ist die Gipskartonbeplankung der Dachschräge oberhalb der Wohnraumtreppe unmittelbar auf die Unterseite der Dachsparren geschraubt.

In der Wohnung Nr. 4 ist die Gipskartonbeplankung der Dachschräge oberhalb des Durchgangs zwischen Küche und Wohnen nicht unmittelbar auf die Unterseite der Dachsparren geschraubt, sondern auf die Unterseite einer unterhalb der Dachsparren befestigten Holzwerkstoffplatte.

In der Wohnung Nr. 4 befinden sich an der Gipskartonbeplankung der Dachschräge oberhalb des Durchgangs zwischen Küche und Wohnen Decke Verfärbungen, die durch erhöhte Bauteilfeuchte hervorgerufen werden.“

o) Die WPC-Dielen als Hohlkammer-Profile sind auf allen Dachterrassen nicht mit einem Gefälle von mindestens 2 % verlegt. Die Dielen sind teilweise mit Schrauben befestigt, die an der Oberfläche sichtbar korrodiert („verrostet“) sind. Bei einigen Terrassen haben sich die verlegten Dielen verformt. Die als Sockelverkleidung montierten Dielen, d.h. in vertikaler Richtung, sind nicht mit ausreichendem Gefälle von mindestens 2 % verlegt und nicht fachgerecht befestigt, teilweise bis unmittelbar an aufgehende Bauteile geführt, siehe S. 125 f. und Bilder 121 - 141 des GA.

In seinem Ergänzungsgutachten hat der Sachverständige den Mangel bestätigt (Bl. 2379 d.A.). Er führt aus:

„Da die Sockelprofile parallel zu den Belägen montiert sind, gilt auch für die Verlegung der Sockelprofile, dass sie annähernd gefällelos verlegt sind. Auch für die Sockelprofile gilt, dass sich bei einem Gefälle von weniger als 2% Wasser in den Hohlkammern ansammeln kann, dass sich bei Frost ausdehnt und bei seiner Ausdehnung die Hohlkammerdielen zerstört.

Da sich WPC-Dielen aufgrund von Wasseraufnahme und / oder thermischen Einflüssen ausdehnen, muss eine Befestigung so gewählt werden, dass diese Ausdehnung schadensfrei möglich ist. Eine Befestigung mit Schrauben ist starr und führt dazu, dass bei Ausdehnung entstehende Kräfte in Ausdehnungsrichtung eine Verformung sowohl von Dielen als auch von Befestigungsschrauben hervorruft, die sowohl zur Zerstörung der Dielen als auch zum Abriss der Schrauben als auch zu beidem führen kann.“

Eine Verformung einiger WPC-Dielen hatte der Sachverständige bereits im Hauptgutachten festgestellt (Bl. 2196 d.A.):

„Auf den Dachterrassen sind WPC-Dielen als Hohlkammerprofile in Profillängsrichtung annähernd gefällelos verlegt. Eine annähernd gefällelose Verlegung von WPC-Hohlkammerprofilen führt zu Wasseransammlungen in den Hohlkammern, die sich bei Frost ausdehnen und die Dielen zerstören können. Eine Verlegung von WPC-Hohlkammer-Profilen ohne ausreichendes Gefälle von mindestens 2% ist nicht fachgerecht. Die für die Befestigung der WPC-Dielen verwendeten Schrauben sind teilweise korrodiert. Eine Verlegung von WPC-Dielen als Sockelprofile, d. h. in vertikaler Richtung, ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, sofern dabei ausreichendes Gefälle und fachgerechte Befestigung eingehalten werden. Damit WPC-Dielen sich ungehindert und schadensfrei ausdehnen können, sind Mindestabstände zu aufgehenden Bauteilen einzuhalten. Bei den streitgegenständlichen Terrassen wurden die WPC-Dielen teilweise bis unmittelbar an aufgehende Bauteile geführt. Einige der verlegten WPC-Profile haben sich verformt.“

p) Terrassengeländer sind zum Teil instabil („wackelig“) und lassen sich in ihren Halterungen mit geringem Kraftaufwand nach innen und außen bewegen. Vereinzelt fallen horizontal angeordnete Füllstäbe ohne weiteres Zutun einseitig herab. Benachbarte Geländerverglasungen liegen teilweise auf unterschiedlichen Höhen. Vereinzelte Klemmhalter sind korrodiert („verrostet“), siehe S. 215 und Bilder 250 - 258 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2285 d.A.):

„Die Geländer sind zum Teil instabil („Wackelig“) und lassen sich in ihren Halterungen mit geringem Kraftaufwand nach innen und nach außen bewegen.

Vereinzelte fallen horizontal angeordnete Füllstäbe ohne weiteres Zutun einseitig herab. Benachbarte Geländerverglasungen liegen teilweise auf unterschiedlichen Höhen. Ob sie verrutscht sind oder ob sie in unterschiedlicher Höhe montiert wurden, kann ich nicht feststellen. Vereinzelte Klemmhalter sind korrodiert („verrostet“).

q) Bei der Ausführung von Abflussleitungen sowie Elektro- und Heizungsleitungen sind die Brandschutzvorschriften nicht eingehalten, es fehlen die erforderlichen Brandschutzmanschetten bei Deckendurchführungen, vgl. für die Decke über dem Keller das Gutachten Krämer (Anlage K 3), S. 3 -5.

r) Der Anschluss der bodentiefen Fenster der hofseitigen EG-Wohnung (Wohnung Nr. 2) ist nicht sach- und fachgerecht, bei dem bodentiefen Fenster zu Zimmer 1 sind die Entwässerungsöffnungen des Blendrahmens des Fensters mit dauerelastischem Fugendichtstoff verschlossen, in den Blendrahmen eintretendes Wasser kann nicht abfließen, bei dem bodentiefen Fenster zu Zimmer 2 beträgt die vorhandene Anschlusshöhe ca. 7 cm und nicht mindestens 15 cm, siehe S. 130 und Bilder 142 - 146 des GA.

Der Sachverständige hat den Mangel bestätigt (Bl. 2200 d.A.):

„Bewertung

Damit bei Schlagregen oder bei gekipptem Fenster in den Blendrahmen eintretendes Wasser ablaufen kann, werden die unteren Riegel von Blendrahmen mit Entwässerungsöffnungen ausgeführt.

[Bild 146]

Damit die Entwässerungsöffnungen nicht unmittelbar sichtbar werden, werden sie mit nach unten hin offenen Abdeckungen abgedeckt.

[Bild 144]

Werden die Entwässerungsöffnungen oder die nach unten hin offenen Abdeckungen verschlossen, bei Fenstertür Wohnung Nr. 2, Zimmer 1 mit dauerelastischem Fugendichtstoff, kann in den Blendrahmen eintretendes Wasser nicht nach außen ablaufen und staut im Blendrahmen. Wird die innere Kante des Blendrahmens als Anstaubbegrenzung überschritten, läuft das angestaute Wasser ins Gebäudeinnere. Liegen Fenstertüren unmittelbar an der wasserführenden Ebene, im vorliegenden Fall der Bodenbelag des Hofes, muss die Anschlusshöhe zur Gewährleistung des Spritzwasser- und Überflutungsschutz mindestens 15 cm betragen.

[IV, 4.4]

Bei der Fenstertür zu Wohnung Nr. 2, Zimmer 2 beträgt die Anschlusshöhe, d. h. die Höhe bis zur Oberkante der Schwelle des Fensters ca. 7 cm. Die vorhandene Anschlusshöhe ist mit ca. 7 cm geringer als die erforderliche Anschlusshöhe von 15 cm.

Ergebnis:

Der Anschluss der bodentiefen Fenster der hofseitigen Erdgeschosswohnung (Wohnung Nr. 2) ist nicht fachgerecht. Bei dem bodentiefen Fenster zu Zimmer 1 sind die Entwässerungsöffnungen des Blendrahmens des Fensters mit dauerelastischem Fugendichtstoff verschlossen. In den Blendrahmen eintretendes Wasser kann nicht abfließen. Bei dem bodentiefen Fenster zu Zimmer 2 beträgt die vorhanden Anschlusshöhe ca. 7 cm und ist damit geringer als die erforderliche Anschlusshöhe von 15 cm.“

s) Die Beseitigung des behaupteten Mangels wird nicht mehr verlangt.

Die Kammer schließt sich den jeweils nachvollziehbaren und widerspruchsfreien Ausführungen des Sachverständigen nach eigener kritischer Prüfung an. Der Sachverständige hat sich bei den Ortsterminen am 02.02.2023, 16.10.2023, 05.03.2024, 06.03.2024, 07.03.2024, 03.06.2024 und 06.06.2024 eine ausreichende Tatsachengrundlage verschafft. Er hat die Mängel anschaulich geschildert und auf Lichtbildern festgehalten.

Der Klageantrag zu 2) ist begründet. Der Klägerin steht wegen der mangelhaften WPC-Dachterrassenbohle ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagten aus § 280 Abs. 1 BGB zu. Diese müssen für die Kosten aufkommen, die der Klägerin wegen der mangelhaften WPC-Dachterrassenbohle entstanden sind. Die Beklagten haben die Entstehung dieser Kosten nicht hinreichend bestritten, obwohl ihnen dies ohne weiteres möglich gewesen wäre. Sie waren an dem Verfahren Landgericht Köln 3 O 267/19 nämlich als Streithelfer beteiligt.

In Bezug auf den Klageantrag zu 3) hat die Klägerin durch Vorlage der Rechnungen nachgewiesen, dass der Mangel, den der Sachverständige Romstedt in seinem Gutachten überzeugend erläutert hat, beseitigt wurde. Die diesbezüglichen Einwendungen der Beklagten sind unsubstantiiert und erfolgen ins Blaue hinein. Die Beklagte erkennt, dass die Klägerin sie erfolglos zur Schadensbeseitigung

aufgefordert hat, und aufgrund der ihrer Obliegenheit zur Schadensminderung sogar gehalten war, die Vergrößerung des Schadens zu verhindern. Der Klägerin steht ein Anspruch aus §§ 281 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB zu. Die Schadenshöhe hat die Klägerin durch Vorlage der Rechnungen dargelegt. Sie ist nicht hinreichend substantiiert von den Beklagten bestritten worden.

Die Klägerin hat auch substantiiert dargelegt, warum sie die Sachverständigen beauftragen musste. Die Einwendungen der Beklagten erfolgen wieder ins Blaue hinein. Der Klägerin steht ein Anspruch aus § 280 Abs. 1 BGB zu, so dass auch der Klageantrag zu 4) begründet ist.

Wieso die Ansprüche verjährt sein sollten, ist nicht ersichtlich. Die Erwerbsvorgänge datieren aus den Jahren 2017 und 2018. Die Klage ist am 31.12.2021 bei Gericht eingereicht und demnächst zugestellt worden.

Die Zinsansprüche ergeben sich jeweils aus §§ 286, 288, 291 ZPO.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 100 Abs. 4 Satz 1, 269 ZPO. Soweit die Klägerin die Beseitigung einzelner Mängel nicht mehr begehrt, weil die Mängel nicht bestätigt wurden, fällt dies gegenüber dem Gesamtanspruch kaum ins Gewicht.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 Satz 1 und 2 ZPO.

Der Streitwert wird auf bis 80000,00 EUR festgesetzt.