

letzte Aktualisierung: 27.7.2023

OLG Koblenz, Urt. v. 7.7.2022 – 1 U 1473/20

BGB §§ 650u, 633 Abs. 2

Bauträgervertrag: Tiefgaragendurchfahrt muss mindestens 2,75 m breit sein

Nach § 3 Abs. 1 GaragenVO Rh.-Pf. muss die Breite der Rampen von Mittel- und Großgaragen mindestens 2,75 m betragen. Eine Tiefgaragendurchfahrt, die stellenweise eine geringere Breite aufweist, bleibt somit hinter den ausdrücklichen gesetzlichen Normierungen und daher den anerkannten Regeln der Technik zurück, sodass ein Sachmangel vorliegt. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus den in den Bauträgervertrag einbezogenen Bauplänen. Werden diese einem bautechnischen Laien unterbreitet, so lässt dies nicht den Schluss zu, dass ein Einverständnis mit der Abweichung von anerkannten Regeln der Technik bestehe. Hierfür hätte es vielmehr einer ausdrücklichen Aufklärung auch bzgl. der zu erwartenden Folgen für die tatsächliche Benutzbarkeit bedurft.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Gründe

I.

Die Parteien streiten über Mängelbeseitigungs- sowie Zahlungsansprüche des Klägers aus einem mit dem Beklagten geschlossenen Bauträgervertrag.

Der Beklagte plante im Jahr 2014 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses „...[A]“ in ...[Z] sowie dessen Veräußerung in Form von Wohnungseigentumseinheiten. Nach einer Begehung des Baugrundstücks am 19. Juli 2014 erwarb der Kläger mit notariellem Vertrag vom 21. August 2014 in dem seinerzeit noch im Planungsstadium befindlichen Objekt eine zu erstellende Eigentumswohnung, die aus ursprünglich zwei Wohnungen zusammengefasst wurde. Zu der Wohnung gehören zwei PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage (Stellplätze Nr. 1 und 2). Bestandteil des notariellen Vertrages sind u.a. die Baubeschreibung sowie die Baupläne, die als Anlage beigelegt waren. Der Kaufpreis für die gesamte Wohnung betrug 540.000,- € und für jeden Stellplatz 17.500,- €. Das anschließend errichtete Objekt ist als Wohnungseigentumsanlage konzipiert; eine Teilung hat stattgefunden. Es sind neben dem Kläger vier weitere Miteigentümer vorhanden.

Im Baugenehmigungsverfahren bewilligte die örtliche Baubehörde am 20. Juli 2014 eine Abweichung des Gefälles der Rampe zur Tiefgarage von 15% auf 24%. Die in der Folgezeit erstellte Rampe der Tiefgarageneinfahrt besitzt auf ganzer Länge eine Breite von 2,75 m sowie eine über das zulässige Maß der GaragenVO Rh.-Pf. hinausgehende Neigung. Im Bereich der Tordurchfahrt beträgt die Rampenbreite auf einer Länge von 24 cm nur 2,50 m. Zwischen den in der Tiefgarage vorhandenen Stellplätzen wurden aus statischen Gründen Betonsäulen angebracht.

Am 16. November 2016 fand die Unterzeichnung des „Übergabeprotokolls“ der Wohnung des Klägers statt und dieser bezog in der Folge das von ihm erworbene Objekt. Ein Abnahmetermin für das Gemeinschaftseigentum fand am 12. März 2016 statt. Das Protokoll der Abnahme vom 12. März 2016 enthält u.a. den Zusatz „Rampe zu steil“.

Durch Schreiben des jetzigen Prozessbevollmächtigten des Klägers vom 27. Januar 2016 wurden im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft „Erfüllungs- und Mängelansprüche“ geltend gemacht. Es kam zur Einholung eines Privatgutachtens zur „Nutzbarkeit der Tiefgaragenrampe“. Dieses Gutachten des Sachverständigen ...[B] vom 1. Mai 2016 wurde an den Beklagten mit Schreiben vom 18. Mai 2016 übersandt und der Beklagte zur Beseitigung der aus dem Gutachten ersichtlichen Mängel im Namen der Gemeinschaft aufgefordert. Der Kläger hat die Rechnung des Sachverständigen in Höhe von 1.547,- € bezahlt. Unter dem 7. Juli 2016 hat die Wohnungseigentümergeinschaft Mängel an der Haustür, Wassereintritt im Kellergeschoss sowie Wassereintritt im Technikraum schriftlich beanstandet und eine Frist zur Behebung der Mängel und deren Ursache bis zum 31. Juli 2016 gesetzt. Mit Schreiben vom 28. Juli 2016 teilte der Beklagte der Wohnungseigentümergeinschaft mit, dass alle Mängel fachgerecht beseitigt seien.

Gemäß Vereinbarung vom 4. Mai 2020 wurde der Kläger durch die übrigen Wohnungseigentümer ermächtigt, die klageweise geltend gemachten Ansprüche im eigenen Namen geltend zu machen.

Eine Eigentumsumschreibung zu Gunsten des Klägers ist bislang noch nicht erfolgt.

Der Kläger hat vorgetragen: Er sei prozessführungsbefugt, da es sich um primäre Mängelrechte handle. Es lägen Mängel der Tiefgarage in Form einer zu steilen Rampe, einer zu engen Einfahrt und Nichtbefahrbarkeit der erworbenen Stellplätze 1 und 2 vor. Zudem entspreche der Innenbereich der Tiefgarage aufgrund der zu engen Radien zwischen Zufahrt und Fahrgasse nicht den Anforderungen an die üblicherweise zu erwartende Beschaffenheit; ein Wenden des Fahrzeuges sei unmöglich. Aus den Bauplänen sei für ihn als Laien nicht erkennbar gewesen, dass die Tiefgarage von den anerkannten Regeln der Technik abweiche und die Befahr- und Nutzbarkeit dadurch erheblich eingeschränkt sei. Eine Aufklärung über konkrete Funktionseinschränkungen habe nicht stattgefunden. Schließlich sei es bei starken Regenereignissen zu wiederholten Wassereintritten im Bereich der Hauseingangstür und des Kellers gekommen, deren Ursache fortbestehe.

Erstinstanzlich hat der Kläger zuletzt die Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt und Befahrbarkeit der Tiefgarage, eine Nachbesserung der Rampenneigung und der Durchfahrtsbreite der Tiefgarageneinfahrt, die Beseitigung der Ursache wiederholter Wasserschäden im Kellerbereich, das fachgerechte Verschießen von Fugen zwischen Sockelleiste und Wand auf dem Balkon der Wohnung des Klägers, die Herstellung eines weiteren DSL-Anschlusses und die Erstattung der Kosten für das Privatgutachten begehrt.

Der Beklagte hat sich einer wegen weiterer Mängel klägerseits abgegebenen teilweisen Erledigungserklärung angeschlossen und im Übrigen Klageabweisung beantragt.

Er hat vorgetragen: Der Kläger sei nicht aktivlegitimiert. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe in der Versammlung vom 20. Januar 2016 beschlossen, die Ansprüche hinsichtlich der Tiefgarage gemeinsam zu verfolgen und den Verwalter ermächtigt, den Bevollmächtigten der Klägerseite zu mandatieren. Jedenfalls durch die Einholung des außergerichtlichen Sachverständigengutachtens und die mehrfachen Mängelbeseitigungsaufforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft sei von einer konkludenten Vergemeinschaftung auszugehen.

Der Kläger habe das Sondereigentum einschließlich der Tiefgaragenstellplätze am 16. November 2015 abgenommen.

Die Maße der Tiefgaragenrampe und deren Gefälle entsprächen den vertraglichen Vereinbarungen. Im Übrigen sei dieser Punkt vor Vertragsschluss mit dem Kläger ausführlich besprochen worden. Anlässlich der Begehung des Grundstücks am 19. Juli 2014 habe der Architekt dem Kläger anhand der Pläne erklärt, dass die Rampe steiler sein werde als die üblichen 15%. Es sei auch erklärt worden, dass sich die Einfahrt etwas verjünge. Dies habe der Kläger akzeptiert. Bei den örtlichen Gegebenheiten sei eine andere Realisierung nicht möglich gewesen. Das Gefälle sei aber so ausgelegt, dass die Rampe mit einem üblichen Pkw befahren werden kann. Im Winter Sorge eine temperatur- und feuchtigkeitsgeregelte Rampenheizung für das sichere Befahren der Rampe. Auch entsprächen die Stellplatzbreiten und die Fahrspur § 4 der GaragenVO Rh.-Pf. und seien mit zumutbarem Aufwand (ein bis zwei Korrekturzüge beim Ein- und Ausparken sowie dem Ausfahren) selbst mit Oberklassefahrzeugen nutzbar. Die Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich und deren Ursachen seien im Juli 2016 fachgerecht beseitigt worden. Zwar sei durch den Hauseingangsbereich einmalig Wasser in das Untergeschoss gelangt. In der Folge sei aber auf der Schwelle der Eingangstür eine neue Bodenschiene montiert worden. Zudem sei ein Vordach installiert worden. Eine Rinne sei nicht erforderlich, da der Belag vor der Eingangstür wasserdurchlässig gebettet sei. Auch der

Wassereintritt im Technikraum sei einmalig erfolgt aufgrund der seinerzeit noch nicht erfolgten Abdichtung der KG-Rohre mit Brunnenschaum.

Wegen des weiteren erstinstanzlichen Vortrags der Parteien und den gestellten Anträgen wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils (Bl. 503 ff. d.A.) Bezug genommen.

Das Landgericht hat den Beklagten bei voller Auferlegung der Kosten des Rechtsstreits nach Vernehmung von Zeugen und Einholung eines Sachverständigengutachtens unter Klageabweisung im Übrigen wie folgt verurteilt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, eine ordnungsgemäße Zufahrt und Befahrbarkeit der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses ...[A] in ...[Z] herzustellen, insbesondere die Rampenneigung, die Rampen- und Durchfahrtsbreite sowie den Garageninnenbereich entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der üblicherweise zu erwartenden Beschaffenheit herzustellen.
2. Der Beklagte wird verurteilt, die Ursache der wiederholten Wasserschäden im Kellerbereich (Flur im Untergeschoss und Technikraum) des Mehrfamilienhauses ...[A] in ...[Z] zu beheben.
3. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.547,- € zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14. August 2016 zu zahlen.

Zur Begründung hat das Landgericht – soweit für das Berufungsverfahren von Bedeutung – ausgeführt, der Sachverständige ...[C] habe festgestellt, dass die Tiefgarage nicht mit einem normalen PKW oder größer befahren werden kann. Darüber hinaus führe die bauliche Herstellung der Zufahrt zum Aufsetzen von Fahrzeugen. Das Ergebnis der Beweisaufnahme biete keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Kläger die negative Abweichung der Rampenneigung und der Tordurchfahrtsbreite in ihrer Bedeutung und Tragweite erkannt habe. Im Gegenteil: Die Zeugin ...[D] habe sogar bekundet, der Beklagte habe erklärt, dass das Befahren der Tiefgarage auch mit größeren Fahrzeugen kein Problem darstelle. Es stehe zur Überzeugung des Gerichts fest, dass zwischen den Parteien vertragsgegenständlich gewesen sei, dass die Tiefgarage auch mit größeren PKWs befahren werden könne. Ob der Rampenneigung öffentlich-rechtliche Regelungen entgegenstünden, sei unbeachtlich. Dem Kläger stehe auch ein Anspruch auf Beseitigung der Ursachen der Wasserschäden im Kellerbereich zu. Nach den Ausführungen des Sachverständigen entspreche weder die Abdichtung der Wasserdurchführungen noch der Eingangsbereich den anerkannten Regeln der Technik. Ein Anspruch auf Erstattung privater Gutachterkosten zur Abklärung der Mangelursache sei gegeben. Im Übrigen wird auf die Entscheidungsgründe des erstinstanzlichen Urteils (Bl. 503 ff. d.A.) Bezug genommen.

Hiergegen wendet sich der Beklagte mit seiner Berufung. Er ist der Auffassung, der Tenor des angefochtenen Urteils sei unbestimmt. Zudem sei der Kläger nicht aktivlegitimiert, da es zu einer Vergemeinschaftung der Ansprüche des Klägers gekommen sei. Die Wohnungseigentümergeinschaft sei für die Geltendmachung und Durchsetzung solcher Rechte von vornherein allein zuständig, die ihrer Natur nach gemeinschaftsbezogen sind und ein eigenständiges Vorgehen des einzelnen Wohnungseigentümers nicht zulassen.

Er trägt im Übrigen vor: Ausweislich des notariellen Vertrages erfolge mit der Abnahme der Wohnung auch die Abnahme der Stellplätze. Die Bezeichnung als Übergabeprotokoll entspreche § 6 des Notarvertrages. Aus dem mit dem Notarvertrag verbundenen Plan betreffend

die Tiefgarage seien die Maße und das Gefälle mit 24% ersichtlich gewesen. Der Kläger habe den vollständigen Vertrag nebst Plänen 14 Tage vor Beurkundung in Händen gehalten. Das Gefälle sei vor Vertragsschluss ausführlich mit ihm besprochen worden. Anlässlich des Ortstermins am 19. Juli 2014 sei mit dem Kläger erörtert worden, dass die Rampe steiler werde als die üblichen 15%. Dies habe er akzeptiert. Der Architekt habe dem Kläger am 19. Juli 2014 die Pläne bereits genau erklärt. Dabei sei ihm anhand der Pläne die Rampe zur Tiefgarage erläutert worden. Das Gefälle sei so ausgelegt, dass mit üblichen PKW (...[E]) die Rampe befahren werden könne, ohne dass das Fahrzeug aufsetzt. Einer anderen Ausführung stünden öffentlich-rechtliche Bestimmungen entgegen, da nicht genug Platz bis zum Beginn der Straße existiere. Eine Durchfahrtsbreite bei der Garageneinfahrt von 2,50 m auf einer Länge von 24 cm sei nicht als Mangel zu bezeichnen. Nach der Garagenverordnung müsse die Durchfahrtsbreite im Bereich von Schranken nur 2,30 m betragen. Die etwas engere Stelle befände sich nicht im Bereich des Einlenkens in der Tiefgarage, so dass anzuzweifeln sei, ob sich bei der Ein- und Ausfahrt irgendetwas ändern würde, wenn die Rampe durchgängig 2,75 m breit wäre. Die Tiefgarage werde – auch vom Kläger – tagtäglich benutzt, und zwar mit Fahrzeugen der oberen Mittelklasse und Oberklasse. Es gebe keinen Nachweis dafür, dass entweder der Einfahr- oder der Ausfahrprozess durch die unerheblichen Abweichungen negativ beeinflusst werde. Die Verengung an der Einfahrt zur Tiefgarage um 0,24 m könne aus statischen Gründen nicht geändert werden, da die beidseitigen Wände Auflagen (mit erheblicher Bewehrung) für den Überzug oberhalb des Tores bildeten. Ein – eventuell denkbares – jeweils schräges Absägen von 45° (Durchfahrtsbreite dann 2,75 m) würde in diesem Bereich der Statik des Gebäudes erheblichen irreparablen Schaden zufügen. Die Verbreiterung der Zufahrt im Eingangsbereich der Tiefgarage sei nicht möglich, nachdem anderenfalls ein Auflager für den statisch erforderlichen Lastabtrag fehlen würde. Die westliche Außenwand könne als Zufahrt für die Tiefgarage nicht genutzt werden. Entscheidend für die Befahrbarkeit der Tiefgarage sei ein Fahrzeug der Mittelklasse (...[E]). Hiermit sei ein Einparken unproblematisch. Ein Versetzen der in der Tiefgarage eingebrachten Stützpfeiler sei aus statischen Gründen nicht möglich.

Die Feuchtigkeit im Kellerbereich habe es gegeben. Sie sei vollständig und nachhaltig beseitigt. Seither sei es zu keinem Wassereinbruch mehr gekommen. Der Wassereintritt im Hauseingangsbereich sei ein zweimaliges Ereignis gewesen. Als Folge sei auf der Schwelle der Eingangstür eine neue Bodenschiene montiert worden. Des Weiteren sei die Fläche unter der Fußmatte einschließlich Wandanschluss mit einer Abdichtung versehen worden. Eine Rinne sei nicht erforderlich, da der Belag vor der Eingangstür wasserdurchlässig gebettet sei. Ein Wassereintritt im Technikraum sei durch erfolgte Abdichtung der KG Rohre mit Brunnenschaum Kombi sowie Abdichtung der Rohre zur Betonwand mit Hauff Dichteinsätzen behoben. Er sei hinsichtlich der Nachbesserung an der Tiefgarage zu einer unmöglichen Leistung verurteilt. Der Kläger selbst habe nie zur Mängelbeseitigung aufgefordert. Das eingeholte Privatgutachten sei nicht verwertbar, so dass er auch nicht die Kosten hierfür tragen müsse.

Der Beklagte beantragt,

unter teilweiser Abänderung des Urteils des Landgerichts Koblenz vom 28. August 2020 die Klage insgesamt abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen und konkretisiert zuletzt seine erstinstanzlichen Anträge hinsichtlich Ziffer 1 und 2 wie folgt:

„Der Beklagte wird verurteilt, die Zufahrt und den Innenbereich der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses ...[A] in ...[Z] so herzustellen, dass

- die Rampe der Tiefgarage und deren Einfahrt durchgängig die gemäß § 3 Abs. 1 der Garagenverordnung Rheinland-Pfalz geforderte Mindestbreite von 2,75 m aufweist und die dort bestimmte, maximale Rampenneigung von 15% nicht überschreitet

- die Stellplätze 1 und 2 mit einem Fahrzeug mindestens der oberen Mittelklasse beim Einparken mit nicht mehr als drei Fahrzeugbewegungen und beim Ausparken mit nicht mehr als vier Fahrzeugbewegungen, also jeweils einem Korrekturzug befahren werden können.“

Der Beklagte wird verurteilt, die Ursache des Wassereintritts im Bereich des Kellers (Flur im Untergeschoss und Technikraum) des Mehrfamilienhauses ...[A], ...[Z] zu beheben.

Den im Schriftsatz vom 28. Januar 2022 angekündigten Hilfsantrag, den Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 100.000,- € im Hinblick auf den Mangel der Rampenneigung zu verurteilen, soweit davon ausgegangen werde, dass die Beseitigung unmöglich sei, hat der Kläger in der mündlichen Verhandlung nicht gestellt.

Der Kläger ist der Ansicht, bei den streitgegenständlichen (Nach) Erfüllungsansprüchen handele es sich nicht um gemeinschaftsbezogene Rechte, woraus seine Prozessführungsbefugnis folge. Diese sei zumindest aufgrund der vorgelegten Ermächtigung durch die übrigen Wohnungseigentümer gegeben. Zudem trägt er vor, es habe weitere Wassereintritte im Bereich des Hauseingangs gegeben und zwar am 10. Februar 2016, 2. Juni 2016, 7. Juli 2017 und 10. Juni 2018. Mängel an der Tiefgarage seien vorhanden. Die mangelfreie Herstellung einer Rampe an der Tiefgarage, eine Verbreiterung der Zufahrt zur Tiefgarage und eine Herstellung deren Befahrbarkeit sei dem Beklagten nicht unmöglich.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung des Beklagten hat in der Sache teilweise Erfolg.

1. Die Klage ist in der Fassung der zuletzt gestellten Anträge zulässig.

a. Die – mehrfache – Konkretisierung der Klageanträge ist dem Gebot der Bestimmtheit gem. § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO geschuldet und daher keine Klageänderung. Insofern kommt es auf die Anforderungen des § 533 ZPO – die zu bejahen wären – nicht an. Auch musste der Kläger in diesem Zusammenhang keine Anschlussberufung einlegen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss sich der in erster Instanz obsiegende Kläger der Berufung der Gegenseite anschließen, wenn er eine Klageerweiterung vornehmen oder neue Ansprüche einführen und sich damit nicht nur auf die Abwehr der Berufung beschränken will. Lediglich wenn in der Berufungsinstanz ohne Änderung des Klagegrundes mit dem nunmehr geltend gemachten Antrag nicht mehr verlangt wird als bereits erstinstanzlich zuerkannt, ist die Einlegung einer Anschlussberufung entbehrlich (BGH, Urteil vom 7. Mai 2015 Az.: VII ZR 145/12, NJW 2015, 2812). Das Begehren des in erster Instanz erfolgreichen Klägers geht vorliegend nicht über eine Abwehr der Berufung hinaus. In der Sache wird die Beseitigung

derselben Mängel gefordert; der Kläger hat lediglich die Formulierung des Antrages geändert, um den hinsichtlich der Bestimmtheit und Vollstreckungsfähigkeit geäußerten Bedenken Rechnung zu tragen.

b. Der Kläger ist auch zur Geltendmachung aller Anspruchsbegehren prozessführungsbefugt. Dies gilt auch, soweit er Rechte verfolgt, die auf die mangelfreie Herstellung von Gemeinschaftseigentum im Sinne der §§ 3, 5 WEG gerichtet sind.

aa. Die Neuregelung der Zuweisung der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte in § 9a Abs. 2 WEG steht der Geltendmachung der Ansprüche durch den Kläger nicht entgegen.

Die Ausübungsbefugnis im Hinblick auf sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebender Rechte ist durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. 2020 I 2187), das gem. Art. 18 S. 1 WEMoG am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, in § 9a Abs. 2 WEG neu geregelt worden. Nach § 9a Abs. 2 WEG übt nunmehr zwingend die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr. Die Vorschrift ist an die Stelle des bis dahin geltenden § 10 Abs. 6 S. 2 WEG aF. getreten.

Es kann vorliegend allerdings offen bleiben, ob die Geltendmachung primärer Mängelrechte aus einem Bauträgervertrag in den Anwendungsbereich der Vorschrift des neuen § 9a Abs. 2 WEG fällt (so wohl BeckOGK – Falkner, § 9a WEG Rn. 246) oder wegen der Rechtsnatur der Herstellungsansprüche diese nicht gemeinschaftsbezogen sind und daher nicht dessen Anwendungsbereich unterfallen (vgl. Hügel – Elzer, Kommentar zum WEG 3. Auflage, § 9a WEG Rn. 124). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gilt eine ursprüngliche Prozessführungsbefugnis für die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängigen Verfahren in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fort, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird (BGH, Urteil vom 7. Mai 2021 Az.: V ZR 299/19, NZM 2021, 561).

Von der ursprünglichen Prozessführungsbefugnis des Klägers ist auszugehen. Anspruchsberechtigt, d.h. Rechtsträger und damit materiellrechtlich legitimiert war hinsichtlich der Nacherfüllungs- und Mängelbeseitigungsansprüche stets der einzelne Erwerber, da der jeweilige Bauträgervertrag als Grundlage dieser Ansprüche gesehen wurde (BGH, Urteil vom 15. April 2004 Az.: VII ZR 130/03, NJW-RR 2004, 949; Urteil vom 12. April 2007 Az.: VII ZR 236/05, NJW 2007, 1952; OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 28. Mai 2019 Az.: 14 U 253/10, BeckRS 2019, 56810). Diese Berechtigung gilt jedenfalls so lange durch sein Vorgehen gemeinschaftsbezogene Interessen der Wohnungseigentümer oder schützenswerte Interessen des Veräußerers nicht beeinträchtigt sind (BGH, Urteil vom 27. Juli 2006 Az.: VII ZR 276/05, 169, 1 = NJW 2006, 3275; BGH, Urteil vom 12. April 2007 Az.: VII ZR 236/05, a.a.O.). Gemeinschaftsbezogene Interessen der Wohnungseigentümer sind vorliegend nicht beeinträchtigt, da auch die Wohnungseigentümergeinschaft beginnend mit der Mängelrüge im Abnahmeprotokoll („Rampe zu steil“) und anschließend durch außergerichtliche Korrespondenz mit Mängelbeseitigungsaufforderungen zum Ausdruck gebracht hat, mit der Befahrbarkeit der Tiefgarage, zu der auch die Durchfahrtsbreite der Einfahrt gehört, und der Rampenneigung nicht einverstanden zu sein. Während des erstinstanzlichen Verfahrens haben die Wohnungseigentümer des Weiteren die Vereinbarung vom 4. Mai 2020 unterzeichnet, durch

die sie noch einmal ihr Einverständnis mit der Geltendmachung der Rechte durch den Kläger zum Ausdruck gebracht haben.

bb. Die Möglichkeit zur Geltendmachung seiner Rechte ist dem Kläger entgegen der Ansicht des Beklagten auch nicht durch einen Vergemeinschaftungsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft entzogen, der in einer Wohnungseigentümerversammlung vom 20. Januar 2016 oder durch die Beauftragung des Sachverständigengutachtens des ...[B] oder die außergerichtlichen Mängelbeseitigungsaufforderungen der Eigentümergeinschaft vom 27. Januar 2016, 18. Mai 2016 und 7. Juli 2016 gefasst wurde. Richtigerweise kann durch einen Beschluss, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Nacherfüllung verlangen soll, dem einzelnen Erwerber die Möglichkeit genommen werden, eben denselben Anspruch neben der (werdenden) Gemeinschaft zu verfolgen (BGH, Urteil vom 12. April 2007 Az.: VII ZR 236/05, NJW 2007, 1952 Rn. 21; OLG Frankfurt, Urteil vom 28. Mai 2019 Az.: 14 U 253/10, BeckRS 2019, 56810; OLG Düsseldorf, NZM 2008, 844; Hügel/Elzer, a.a.O., § 9a WEG Rn. 126; Wenzel NJW 2007, 1908). Voraussetzung der Vergemeinschaftung ist allerdings ein Wohnungseigentümerbeschluss. Ein solcher kann nach Auffassung des Senats nicht in außergerichtliche auf Mangelfeststellung und Mängelbeseitigung gerichtete rechtsgeschäftliche Handlungen der Wohnungseigentümergeinschaft hineingelesen werden. Wohnungseigentümerbeschlüsse sind nach dem System des WEG (§§ 19, 25 WEG) der zentrale Willensbildungsprozess der Gemeinschaft. Aus dem Inhalt formloser Schreiben mit Mängelbeseitigungsverlangen oder rechtsgeschäftlichem Tätigwerden bei einem Vertragsschluss mit einem Sachverständigen kann eine – konkludente – Beschlussfassung daher nicht hergeleitet werden. Insofern ist nicht entscheidend, ob der erstmalige Vortrag im Berufungsverfahren (erstinstanzlich hat der Kläger unwidersprochen vorgetragen, selbst den Privatgutachter beauftragt und bezahlt zu haben), die WEG habe den Sachverständigen beauftragt, prozessual berücksichtigt werden kann. Soweit eine Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung vom 20. Januar 2016 vom Beklagten pauschal behauptet wurde, hat er diese – trotz Hinweis des Senats – nach Bestreiten durch den Kläger nicht unter Beweis gestellt. Die bloße Aufforderung zur Vorlage des Protokolls der Wohnungseigentümerversammlung ist kein Beweisangebot im Rahmen des Urkundsbeweises.

Unabhängig hiervon haben die übrigen Wohnungseigentümer den Kläger jedenfalls durch die mit Schriftsatz vom 5. Mai 2020 vorgelegte Vereinbarung vom 4. Mai 2020 zur prozessualen Durchsetzung der Rechte im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft ermächtigt. Der Beklagte hat den Vortrag des Klägers zu einer entsprechenden Vereinbarung der Eigentümergeinschaft vom 4. Mai 2020 in keiner Weise angegriffen oder in Abrede gestellt, weshalb hierin jedenfalls eine nach der Rechtsprechung zulässige (Rück-)Ermächtigung des Einzelnen trotz eines zuvor gefassten Vergemeinschaftungsbeschlusses zu sehen wäre (Ott, ZWE 2017, 106; s. auch BGH, Urteil vom 24. Juli 2015 Az.: V ZR 167/14, NJW 2015, 2874, sogar in Bezug auf anfänglich gemeinschaftsbezogene Rechte). Ungeachtet der Befugnis der Wohnungseigentümergeinschaft, die Geltendmachung von Nachbesserungsrechten an sich zu ziehen, bleibt – auch nach erfolgter Heranziehung – deren Befugnis unberührt, einzelne, mehrere oder alle Wohnungseigentümer zur Durchsetzung der Rechte zu ermächtigen, so dass diese im Prozess in gewillkürter Prozessstandschaft auftreten (BGH, Urteil vom 12. April 2007 Az.: VII ZR 236/05, NJW 2007, 1952).

2. Die Klage ist auch überwiegend begründet.

a. Dem Kläger steht aus dem Bauträgervertrag gegen den Beklagten ein – werkvertraglich zu beurteilender (vgl. BGH, Urteil vom 16. April 1973 Az.: VII ZR 155/72, NJW 1973, 1235) –

Anspruch auf Herstellung einer Tiefgaragenzufahrt mit einer durchgängigen Durchfahrtsbreite von 2,75 m zu. Auf die zwischen den Parteien streitige Abnahme – an der angesichts der naheliegenden Verweigerung der Abnahme der Tiefgarage im Abnahmeprotokoll vom 12. März 2016 Zweifel bestehen – kommt es dabei im Ergebnis nicht an, da auch nach einer solchen die Geltendmachung von Nacherfüllungsansprüchen möglich ist.

aa. Nach § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB ist ein Werk mangelhaft, wenn es nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass sich der Unternehmer, sofern nicht ein anderer Standard oder eine andere Ausführung vereinbart ist, in der Regel stillschweigend zur technisch einwandfreien Herstellung des Werks verpflichtet. Das erfordert in der Regel die Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, wie vorliegend in § 2 Ziff. 2 des notariellen Vertrages sogar ausdrücklich vereinbart. Das Werk muss diesen Regeln entsprechen; andernfalls liegt auch ohne Schaden oder ohne konkrete Beeinträchtigung der Funktion ein Mangel vor (BGH, Urteil vom 7. März 2013 Az.: VII ZR 134/12). Die Beachtung der anerkannten Regeln der Technik wird flankiert von der Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen. Die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen umfassen alle Regelungen des privaten und öffentlichen Rechts, wie beispielsweise die Bauordnungen der Länder, Brandschutzvorschriften, das Wasserhaushaltsgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die Wärmeschutzverordnung oder die Energieeinsparverordnung (Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Auflage, Teil 5 Rn. 25). Der Auftraggeber kann somit erwarten, dass der Auftragnehmer bei der Herstellung des Werks sämtliche öffentlich-rechtliche Vorschriften einhält, d.h. auch die Vorschriften der GaragenVO Rh.-Pf. (zur Maßgeblichkeit der Vorgaben der GarVO – als Mindeststandard – vgl. auch OLG Köln, Beschluss vom 31. Mai 2011 Az.: 24 U 164/10, NJW 2011, 2739; LG Köln, Urteil vom 9. Oktober 2012 Az.: O 520/11, BeckRS 2014, 11363).

bb. Es ist zwischen den Parteien unstreitig, dass im Bereich der Tordurchfahrt die Durchfahrtsbreite der Rampe auf einer Länge von 24 cm nur 2,50 m beträgt. Dies stellt einen Verstoß gegen § 3 GaragenVO Rh.-Pf. und die dort geforderte Mindestbreite von 2,75 m dar. Die Missachtung der Vorgaben der GaragenVO Rh.-Pf. begründet einen Sachmangel.

Nach § 3 Abs. 1 GaragenVO Rh.-Pf. muss die Breite von Rampen von Mittel- und Großgaragen mindestens 2,75 m betragen. Bei der streitgegenständlichen Tiefgarage mit fünf Stellplätzen handelt es sich um eine sog. Mittelgarage. Die Zufahrtsbreite beträgt im direkten Rampenbereich (auf einer Länge von 24 cm) 2,51 m, d.h. die Mindestbreite von 2,75 m wird nicht eingehalten.

Soweit der Beklagte einwendet, im Bereich von Schranken könne die Rampenbreite auf 2,30 m reduziert werden, geht dies fehl. Weder befindet sich an dieser Stelle eine Schranke, noch dürfte ein solche dort installiert werden: Schrankenanlagen dürfen sich – wie auch der Sachverständige ...[C] klargestellt hat – niemals im Bereich von Schleppkurvenverziehlungen befinden, sondern ausschließlich an geraden Zu- und Anfahrsbereichen. Die Reduzierung der Fahrbahnbreite befindet sich vorliegend aber genau im Schleppkurvenbereich.

cc. Entgegen der Auffassung des Beklagten kann aus den behaupteten Erörterungen oder der Vorlage von Plänen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 19. Juli 2014 und deren unstreitigen Einbeziehung in den notariellen Bauträgervertrag keine die Rampenbreite betreffende Beschaffenheitsvereinbarung gem. § 633 Abs. 2 S. 1 BGB hergeleitet werden. Dass die Durchfahrtsbreite anlässlich des Ortstermins – mit dem Kläger – erörtert worden sein soll, behauptet der Beklagte nicht. Die Unterbreitung von Bauplänen an einen bautechnischen Laien

lässt gem. §§ 133, 157 BGB nicht den Schluss zu, dass danach abgegebenen Willenserklärungen ein Rechtsbindungswille im Hinblick auf ein Einverständnis mit der Abweichung von anerkannten Regeln der Technik beigemessen werden kann. Hierfür hätte es vielmehr ausdrücklicher vorheriger Aufklärung auch bezüglich der zu erwartenden Folgen für die tatsächliche Benutzbarkeit bedurft, da ansonsten der Erwerber von einer Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ausgehen darf (vgl. BGH, Urteil vom 20. Dezember 2012 Az.: VII ZR 209/11, NJW 2013, 684; Urteil vom 24. Mai 2013 Az.: V ZR 182/12, BGHZ 181, 225 = NJW 2009, 2439; Urteil vom 7. März 2013 Az.: VII ZR 134/12, NJW 2013, 1226). Eine solche ausdrückliche Aufklärung ergibt sich auch nicht nach dem Ergebnis der vom Beklagten nicht angegriffenen und daher vom Senat gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zugrundegelegenden erstinstanzlichen Beweisaufnahme. Insofern kann dahinstehen, ob sich aus den Plänen überhaupt eine Unterschreitung der Rampenbreite entnehmen lässt.

dd. Bereits ein Zurückbleiben des hergestellten Werks hinter ausdrücklichen gesetzlichen Normierungen und daher anerkannten Regeln der Technik stellt – wie ausgeführt – einen Mangel gem. § 633 Abs. 2 BGB dar, ohne dass es auf die vom Beklagten angeführte – angesichts der örtlichen Verhältnisse aber kaum nachvollziehbare – mangelnde Funktionseinschränkung ankommt. Da § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB die übliche und vom Besteller erwartbare Beschaffenheit als selbständigen, neben der Eignung zur gewöhnlichen Verwendung zu beachtenden Maßstab aufstellt, begründet die Missachtung der anerkannten Regeln der Technik unabhängig von einer feststellbaren Funktionsbeeinträchtigung einen Mangel (vgl. BGH, Urteil vom 7. März 2013 Az.: VII ZR 134/12, NJW 2013, 1226 zum Standsicherheitsnachweis bei Unterschreiten einer Mindeststärke bei Holzterrasse; BeckOK BGB – Voit, 62. Edition Stand 1. Mai 2022, § 633 BGB Rn. 14). Dass der Rechtsbegriff der anerkannten Regeln der Technik dabei von einschlägigen Qualitäts- und Sicherheitsnormen ausgefüllt wird, entspricht allgemeiner Meinung (vgl. BGH, Urteil vom 16. Januar 1985 Az.: VIII ZR 317/83, NJW 1985, 1769; BGH, Urteil vom 14. Mai 1998 Az.: VII ZR 184/97, NJW 1998, 2814; BeckOK BGB – Voit, a.a.O.; Grüneberg – Retzlaff, Kommentar zum BGB 81. Auflage, § 633 BGB Rn. 5 m.w.N.). Die Einhaltung dieser Vorgaben entspricht üblicher Erwartung, zumal bei einem eventuellen Weiterverkauf der Immobilie sich ein offenbarungspflichtiges Nichteinhalten von der Gefahrenabwehr dienenden Normen der GaragenVO Rh.-Pf. wertmindernd auswirken dürfte. Auch der Umstand, dass der Beklagte fotografisch dokumentiert hat, dass die Garage „irgendwie“ täglich benutzt werden kann und wird, ist daher nicht entscheidend.

ee. Der Senat kann auch nicht von einer Unmöglichkeit der Leistung gem. §§ 275 Abs. 1, 633, § 635 Abs. 3 BGB ausgehen, weil einer Beseitigung der Verengung technische Grenzen gesetzt sind. Zwar hat der Beklagte vorgetragen, die Verengung an der Einfahrt zur Tiefgarage um 0,24 m könne aus statischen Gründen nicht geändert werden, da die beidseitigen Wände Auflagen (mit erheblicher Bewehrung) für den Überzug oberhalb des Tores bildeten. Ein – eventuell denkbare – jeweils schräges Absägen von 45° (Durchfahrtsbreite dann 2,75 m) werde in diesem Bereich der Statik des Gebäudes erheblichen irreparablen Schaden zufügen. Das als Beweis angebotene Sachverständigengutachten, dessen Einholung der Senat im Beschluss vom 28. Februar 2022 angeordnet hat, kann mangels Einzahlung des angeforderten Auslagenvorschusses durch den Beklagten nicht eingeholt werden. Der Beklagte bleibt daher – worauf er auch hingewiesen wurde – beweisfällig. Gleiches gilt für die – nur cursorisch ausgeführte, aber inhaltlich nach Auffassung des Senats gleichlautende – Behauptung des Beklagten, die Verbreiterung der Zufahrt in dem Einfahrtsbereich der Tiefgarage sei nicht möglich, nachdem anderenfalls ein Auflager für den statisch erforderlichen Lastabtrag fehlen würde.

Letztlich kann auch nicht zugunsten des Beklagten unterstellt werden, dass die Herstellung einer durchgängigen Zufahrtsbreite deshalb wegen Unmöglichkeit gem. §§ 275 Abs. 1, 633 Abs. 1, 635 Abs. 3 BGB entfällt, weil von der Notwendigkeit einer nicht unwesentlichen Veränderung der Grundsubstanz oder der Konzeption des Werkes (vgl. BGH, Urteil vom 26. Februar 1981 Az.: VII ZR 287/79, NJW 1981, 1448; Urteil vom 24. November 1988 Az.: VII ZR 222/87, NJW-RR 1989, 775; Grüneberg – Retzlaff, a.a.O., § 635 BGB Rn. 8) ausgegangen werden müsste. Entsprechendes kann der Senat nicht zugrundelegen, da ohne das – beschlossene, aber mangels Einzahlung des Auslagenvorschusses nicht eingeholte – Sachverständigengutachten nicht festgestellt werden kann, welche technischen Möglichkeiten zur Verbreiterung der Durchfahrtsbreite zur Verfügung stehen und sich solche technischen Laien auch nicht aufdrängen.

ff. Auch von einer Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung wegen unverhältnismäßig hoher Kosten gem. §§ 275 Abs. 2, 633 Abs. 1, 635 Abs. 3 BGB kann nicht ausgegangen werden. Insoweit nimmt der Senat den Vortrag des Beklagten zur Kenntnis, nach dem die Mängelbeseitigung in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem zu erwartenden Erfolg stehe. Der Senat kann für diesen Vortrag allerdings nicht die Kostenermittlungen des Streitverkündeten vom 19. Juni 2021 (Anlage BB3) zugrunde legen, da das Aufzeigen notwendiger und dabei ggf. unverhältnismäßig hohe Kosten verursachender Maßnahmen Aufgabe des gerichtlich bestellten Sachverständigen ist, dessen Gutachten vorliegend aus den erörterten Gründen nicht eingeholt werden konnte.

gg. Die vom Beklagten für erforderlich gehaltene Aufforderung des Klägers persönlich zur Nachbesserung ist keine Voraussetzung für einen Anspruch auf Erfüllung bzw. Nacherfüllung gem. §§ 633 Abs. 1, 635 Abs. 1 BGB.

b. Dem Kläger steht des Weiteren gegen den Beklagten ein – werkvertraglich zu beurteilender – Anspruch aus §§ 631 Abs. 1, 635 Abs. 1 BGB darauf zu, die Zufahrt und den Innenbereich der Tiefgarage so herzustellen, dass die Stellplätze 1 und 2 mit einem Fahrzeug mindestens der oberen Mittelklasse beim Einparken mit nicht mehr als drei Fahrzeugbewegungen und beim Ausparken mit nicht mehr als vier Fahrzeugbewegungen, also jeweils einem Korrekturzug befahren werden können.

Auch insoweit kommt es nicht auf die zwischen den Parteien streitige Abnahme an, da alternativ ein Erfüllungsanspruch gem. § 631 BGB oder ein Nachbesserungsanspruch gem. § 635 BGB in Betracht kommt, wobei der Senat auch insoweit Bedenken an der Abnahme der als Sondereigentum vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze 1 und 2 durch den Kläger hat, da sich Entsprechendes trotz § 6 des notariellen Bauträgervertrages vom 21. August 2014 nicht aus dem Übergabeprotokoll für die Wohnung vom 16. November 2015 ergibt.

aa. Ein Mangel gem. § 633 Abs. 2 BGB liegt vor, da auch insoweit nicht von einer Beschaffenheitsvereinbarung in dem Sinne ausgegangen werden kann, dass der letztlich erbaute „Ist-Zustand“ vereinbarte Beschaffenheit i.S.d. § 633 Abs. 2 S. 1 BGB ist. Dass anlässlich des Ortstermins vom 19. Juli 2014 die Befahrbarkeit des Innenraums der Tiefgarage erörtert worden sein soll, behauptet der Beklagte selbst nicht. Auch die Vorlage von „großformatigen“ Plänen und Bauzeichnungen vor und anlässlich des notariellen Termins sowie deren Einbeziehung in den Bauträgervertrag kann nicht eine von anerkannten Regeln der Technik abweichende Beschaffenheitsvereinbarung begründen. Dem Kläger wurde als technischem Laien keinesfalls die Auswirkungen auf die konkrete Gebrauchstauglichkeit vor Augen geführt. Entsprechendes

ergibt sich auch nicht aus dem Ergebnis der vom Beklagten nicht angegriffenen und daher vom Senat gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zugrunde zu legenden erstinstanzlichen Beweisaufnahme.

bb. Eine Abweichung des derzeitigen Zustandes von dem nach dem Vertrag vorausgesetzten gem. § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BGB liegt nach dem Vortrag der Parteien, den gutachterlichen Äußerungen des Sachverständigen ...[C] und dem Ergebnis der Beweisaufnahme vom 18. November 2021 vor.

(1) Hierbei ist zugrunde zu legen, dass eine Benutzbarkeit der als Sondereigentum des Klägers vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze Ziffer 1 und 2 mit Fahrzeugen sogar der Oberklasse geschuldet ist, wie es auch der Beklagte in seinem Vortrag annimmt, wenn er beständig auf die Befahrbarkeit mit Oberklassefahrzeugen verweist. Ausschlaggebend hierfür sind nicht nur die bereits vom Senat im Beschluss vom 10. Dezember 2021 angeführte Bewerbung der Immobilie als „Luxuriöses Penthouse in exklusiver Stadtvilla“ sowie deren Kaufpreis, sondern auch die Versprechungen des Beklagten gegenüber dem Kläger persönlich während der Errichtungsphase der Immobilie. Am 29. Juni 2015 schrieb der Beklagte dem Kläger per e-mail: „Ihren schicken Firmenwagen können Sie auch mit ausgeklappten Spiegeln sicher in die Garage bringen; falls Sie Aktivlenkung mitbestellt haben wird auch das Rangieren zum Kinderspiel“, nachdem der Kläger Bedenken gegen die Benutzbarkeit mit seinem ...[F] bei einer Breite von 2,13 m geäußert hatte (Anlage K4). Dass diese Korrespondenz nach Abschluss des notariellen Bauträgervertrages geführt wurde, ist unschädlich, da die Bauleistungen zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen waren. Zudem wird das eigene Verständnis der geschuldeten vertraglichen Leistungen deutlich.

Daher kommt es auf die Befahrbarkeit mit einem Kompaktwagen, wie dem vom Bruder des Beklagten im Ortstermin benutzten älteren Modell eines ...[G], nicht an. Auch muss der Senat nicht entscheiden, ob ein bestimmtes Kompakt- oder Mittelklassefahrzeug als „Referenzfahrzeug“ maßgebend ist.

(2) Dass die Benutzung der Tiefgarage nicht das versprochene „Kinderspiel“ ist, diese vielmehr nur mit äußersten Schwierigkeiten in unzumutbarer Weise befahren werden kann und daher hinter der nach dem Vertrag vorausgesetzten Verwendung zurückbleibt, kann der Senat nach dem Ergebnis des Gutachtens des Sachverständigen ...[C] vom 19. April 2018 nebst dessen Erläuterungen und den Feststellungen anlässlich des Termins zur Beweisaufnahme vom 18. November 2021 zugrunde legen. Der Sachverständige hat die Schwierigkeiten und möglichen Eng- und Anstoßstellen unter Implementierung einer

„Schleppkurve“ gutachterlich beschrieben. Dieses Ergebnis wurde im Termin vom 18. November 2021 noch einmal untermauert. Nach dem Ergebnis des eingenommenen Augenscheins sind für den Einparkvorgang auf dem Stellplatz Nr. 1 mit dem Dienstfahrzeug des Oberlandesgerichts, einem ...[H], mindestens sechs Fahrbewegungen und gleich viele für das Ausparken erforderlich. Des Weiteren wurde festgestellt, dass das im Fahrzeug installierte Anstoß-Warnsystem bereits ab Beginn des Einparkens auf dem Stellplatz Nr. 1 von der Fahrgasse der Tiefgarage aus einen – besondere Nähe von Hindernissen kennzeichnenden – Dauerton abgibt.

Der Tiefgaragenstellplatz entspricht daher nicht der zwischen den Parteien vereinbarten, zumindest nach dem Vertrag vorausgesetzten Beschaffenheit, wobei sich der Senat den – auch im entsprechenden Klageantrag zugrunde gelegten – Erwägungen des 7.

Zivilsenats des OLG Stuttgart im Urteil vom 3. Mai 2012 Az.: 7 U 182/11 (veröffentlicht: BeckRS 2013, 22736) zur Anzahl der (noch) zumutbaren Fahrbewegungen anschließt. Der den PKW am 18. November 2021 steuernde Justizwachtmeister ist seit Jahren im Fahrdienst zunächst des Präsidenten des Landgerichts ...[Y] und nunmehr des Präsidenten des Oberlandesgerichts eingesetzt und entspricht daher sicherlich im Hinblick auf sein Fahrkönnen (zumindest) einem durchschnittlichen Autofahrer. Hinzu kommt, dass der Beklagte persönlich anlässlich des Ortstermins zu einem Einparken in den von ihm selbst als mangelfrei bezeichneten Stellplatz Nr. 1 nicht in der Lage war, wenngleich er hierfür eine besondere Nervosität angeführt hat.

Dieselben Erwägungen gelten im Ergebnis für die Befahrbarkeit von Stellplatz Nr. 2, obwohl in diesen im Termin vom 18. November 2021 kein Einparkversuch unternommen wurde. Ausschlaggebend dafür ist, dass sich bereits mit dem Einfahren in und dem Ausfahren aus der Tiefgarage unter Durchqueren des Kurvenbereichs der „Toreinfahrt“ die Problematik äußerster Beengtheit, zentimeterweisen Vortastens und die Befürchtung jederzeitigen Anstoßens ergibt, die während des Befahrens der Fahrgasse andauert. Ein Befahren einer Tiefgarage unter dauernder Erwartung eines Anstoßes ist unzumutbar. Hierbei kann der Beklagte nicht damit gehört werden, dass das Einsetzen des Dauertons des Warnsystems keine unmittelbar bevorstehende Kollision anzeige, da durchschnittliche Autofahrer mit dem Anschlagen des Warnsystems Gefahr assoziieren.

(3) Auch die vom Beklagten fotografisch dokumentierte faktische Nutzung beider Tiefgaragenstellplätze mit Fahrzeugen der oberen Mittelklasse und Oberklasse ändert an diesem Ergebnis nichts. Unter welchen Bedingungen diese Fahrzeuge auf die Stellplätze verbracht werden können, hat der Senat im Beweisaufnahmetermin eindrucksvoll in Erfahrung gebracht.

59bb. Der Senat kann auch nicht bei seiner Entscheidung zugrunde legen, dass der Beklagte wegen Unmöglichkeit der Leistung gem. §§ 275 Abs. 1, 631 Abs. 1, 635 Abs. 3 BGB von seiner Verpflichtung zur Herstellung bzw. Nachbesserung befreit ist. Zwar hat der Beklagte vorgetragen, dass ein Versetzen der in der Tiefgarage eingebrachten Stützpfeiler aus statischen Gründen nicht möglich sei und nach den Ausführungen des Statikers ...[I] bei Wegnahme der Stütze die zusätzliche Bodenpressung der Nachbarfundamente (Stütz und Wand) um 50% übersteigen würde (Anlage BB7). Zudem müsse ein Pfeiler unter der Decke ausreichend dimensioniert werden, weshalb bei dessen Einbau die Nutzbarkeit der Tiefgarage in der Höhe eingeschränkt würde, was zur Folge hätte, dass die Tiefgarage mit einem Fahrzeug der Marke ...[J] oder ... nicht mehr befahren werden könne und der Ersatz eines Stützpfeilers zu Beeinträchtigungen der anderen vorhandenen Stellplätze führen würde. Der Kläger ist dem Vorbringen jedoch in prozessual beachtlicher Weise entgegengetreten. Ob eine technische Sachlage besteht, die eine Annahme von Unmöglichkeit trägt, kann der Senat nicht aus eigener Anschauung beantworten. Welche andere statische Lösung gefunden werden könnte, ist Gegenstand des Beweisbeschlusses des Senats vom 28. Februar 2022 und konnte mangels Einzahlung des angeforderten Auslagenvorschusses durch den beweisbelasteten Beklagten nicht geklärt werden. Die privatgutachterliche Stellungnahme kann die gerichtlich angeordnete Begutachtung nicht ersetzen.

Dass eine Unmöglichkeit der Herstellung oder Nacherfüllung gem. §§ 275 Abs. 1, 631 Abs. 1, 635 Abs. 3 BGB vorliegt, weil die Konzeption des Werks sich durch die Nachbesserung nicht unwesentlich verändern würde (BGH, Urteil vom 26. Februar 1981 Az.: VII ZR 287/79, NJW 1981, 1448; Urteil vom 24. November 1988 Az.: VII ZR 222/87, NJW-RR 1989, 775; Grüneberg – Retzlaff, a.a.O., § 635 BGB Rn. 8), kann aus den angeführten Gründen ebenfalls

nicht festgestellt werden. Der Beklagte trägt zwar vor, das Ersetzen einer Säule neben dem jeweiligen Stellplatz ziehe eine wesentliche Veränderung der Statik nach sich. Unabhängig davon, dass Veränderungen der Statik ein Werk nicht zwingend in seiner Grundkonzeption verändern dürften, ist das Aufzeigen technischer Möglichkeiten zur Herstellung einer zumutbaren Befahrbarkeit der Tiefgarage sachverständiger Begutachtung vorbehalten, die vorliegend aus den bereits dargestellten Gründen scheiterte.

cc. Auch von einer Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung wegen unverhältnismäßig hoher Kosten gem. §§ 275 Abs. 2, 633 Abs. 1, 635 Abs. 3 BGB kann nicht ausgegangen werden. Der Beklagte hat insoweit vorgetragen, die Mängelbeseitigung stehe in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem zu erwartenden Erfolg. Der Senat kann für diesen Vortrag allerdings nicht die Kostenermittlung des Streitverkündeten vom 19. Juni 2021 (Anlage BB3) zugrunde legen. Diese enthält keine Kosten für Änderungen in der Tiefgarage. Auch die Ausführungen des Statikers ...[I] (Anlage BB 7) können nicht als Beweis dienen, da das Aufzeigen notwendiger und dabei ggf. unverhältnismäßig hoher Kosten verursachender Maßnahmen Aufgabe des gerichtlich angeordneten Sachverständigengutachtens ist, das nicht eingeholt werden konnte.

c. Ein Anspruch des Klägers auf Herstellung einer Rampenneigung der Zufahrt zur Tiefgarage von maximal 15% besteht nicht, da diese unmöglich gem. §§ 275 Abs. 1, 631 Abs. 1, § 635 Abs. 3 BGB ist.

aa. Die im Plan vorgesehene Rampenneigung von 24%, erst recht aber die – nach den unangegriffenen Feststellungen des Sachverständigen anzunehmende – tatsächliche Rampenneigung von 29% missachtet die Vorgaben von § 3 Abs. 1 S. 1 GaragenVO Rh.Pf., weshalb von einem Sachmangel auszugehen ist.

(1) Auch in diesem Zusammenhang kann der Kläger als Auftraggeber erwarten, dass der Auftragnehmer bei der Herstellung des Werks sämtliche öffentlich-rechtliche Vorschriften und damit auch die Vorgaben der GaragenVO Rh.-Pf. beachtet. Nach § 3 Abs. 1 GaragenVO Rh.-Pf. dürfen Rampen von Mittel- und Großgaragen nicht mehr als 15 v.H. geneigt sein. Eine Mittelgarage liegt – wie ausgeführt – vor. Wie der Sachverständige festgestellt hat, beträgt das Gefälle der Rampe 29% und liegt somit 14% über dem maximal zulässigen Wert; selbst das geplante Gefälle weicht von den Vorgaben ab.

(2) Weder durch die Einbeziehung der Baupläne in den notariellen Bauträgervertrag vom 21. August 2014 noch durch Erörterungen anlässlich eines Ortstermins vom 19. Juli 2014 ist eine Vereinbarung getroffen worden, die den errichteten Zustand (aber auch das geplante Gefälle von 24%) als vertragsgemäß i.S.d. § 633 Abs. 2 S. 1 BGB erscheinen lässt.

An eine Beschaffenheitsvereinbarung „nach unten“ sind strenge Anforderungen zu stellen. Insoweit reicht es für eine wirksame Vereinbarung nicht aus, wenn der Unternehmer in die Leistungsbeschreibung Elemente hineingebracht hat, die mit den anerkannten Regeln der Technik unvereinbar sind. Er muss den Besteller vielmehr klar und unmissverständlich darüber aufklären, dass die angebotene Leistung von den anerkannten Regeln der Technik abweicht (Staudinger – Peters, BGB 2019, § 633 BGB Rn. 180). Dass dem Kläger anlässlich des Ortstermins die konkreten Einschränkungen der Verwendbarkeit des Werkes erkennbar vor Augen geführt worden sein sollen (vgl. BGH, Urteil vom 20. Dezember 2012 Az.: VII ZR 209/11, NJW 2013, 684; Urteil vom 24. Mai 2013 Az.: V ZR 182/12, BGHZ 181, 225 = NJW 2009, 2439; Urteil vom 7. März 2013 Az.: VII ZR 134/12, NJW 2013, 1226) und er anschließend eine solche akzeptiert hätte, hat die erstinstanzliche Beweisaufnahme, deren

Ergebnis der Beklagte nicht angreift und daher vom Senat gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zugrundegelegt ist, nicht ergeben. Auch aus der Überlassung von Bauplänen und deren Einbeziehung in den notariellen Bauträgervertrag ergibt sich im Hinblick auf die Rampenneigung ebenfalls keine vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung gem. § 633 Abs. 2 S. 1 BGB. Aus nicht näher erläuterten Plänen kann ein technischer Laie keine Rückschlüsse auf das Ergebnis der Bauleistungen ziehen, so dass – ohne ausdrücklichen Hinweis des Bauunternehmers – abgegebene vertragliche Erklärungen auch nicht in dem Sinn verstanden werden können, dass eine von anerkannten Regeln der Technik und diesen Begriff ausfüllenden Regeln der GaragenVO Rh.-Pf. abweichende Beschaffenheitsvereinbarung angenommen werden könnte.

(3) Die Erteilung der Baugenehmigung mit Dispens bezüglich des Gefälles steht der Annahme einer Mangelhaftigkeit gem. § 633 Abs. 2 S. 2 BGB nicht entgegen, da deren Regelungsgegenstand öffentlich-rechtliches Bauordnungsrecht und nicht der vertragliche Qualitätsanspruch ist.

(4) Soweit der Beklagte anführt, die konkrete Gebrauchstauglichkeit der Rampe sei nicht eingeschränkt, da die Berechnungen des Sachverständigen zu Kuppen und Wannen theoretischer Natur seien und in der Praxis die Rampe für alle herkömmlichen Fahrzeugmodelle hinreichend geformt sei, ist festzustellen, dass § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB die übliche und vom Besteller zu erwartende Beschaffenheit als selbständigen, neben der Eignung zur gewöhnlichen Verwendung zu beachtenden Maßstab aufstellt. Daher begründet die Missachtung der anerkannten Regeln der Technik – wozu die der Gefahrenabwehr dienende GaragenVO Rh.-Pf. zählt – unabhängig von einer feststellbaren Funktionsbeeinträchtigung einen Mangel (vgl. BGH, Urteil vom 7. März 2013 Az.: VII ZR 134/12, NJW 2013, 1226 Rn. 11 f.; BeckOK BGB – Voit, a.a.O., § 633 BGB Rn. 14). Insofern kann dahinstehen, dass der Fahrversuch die fehlende Befahrbarkeit der Rampe mit größeren Fahrzeugen belegt hat (Aufsetzen eines nur mit zwei Personen beladenen ...[H] beim Ein- und Ausfahren).

bb. Allerdings ist der Beklagte von seiner Leistungspflicht befreit, da eine solche gem. §§ 275 Abs. 1, 633 Abs. 1, 635 Abs. 3 BGB unmöglich ist.

In öffentlich-rechtlicher Hinsicht ergibt sich dies aus der fehlenden Möglichkeit, die Rampe mit einer Neigung von 15% zwischen der für das Gebäude maßgeblichen Baulinie und der durch die öffentlichen Verkehrswege gebildeten Grenzen zu errichten. Des Weiteren stehen einer Veränderung städtische Leitungsrechte – die gemäß notariellem Bauträgervertrag vom 21. August 2014 als das Grundeigentum in Abteilung II belastendes Recht belegt sind – angrenzend an die Rampe entgegen. Entsprechendes hat der Beklagte im Ergebnis unwidersprochen vorgetragen. In tatsächlicher Hinsicht dürfte sich bereits aus dem Gutachten des Sachverständigen ...[C] vom 19. April 2018 nebst Erläuterungen entnehmen lassen, dass an der vorhandenen Konzeption keine verbessernden Veränderungen möglich sind.

Soweit der Kläger unter Verweis auf eine zur Verfügung stehende Grundfläche eine schräge Gestaltung der Einfahrt als Nachbesserungsmöglichkeit vorträgt mit der Folge, dass das Tor anders angefahren werden müsste, steht diese einer Unmöglichkeit nicht entgegen. Der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass Nachbesserungsrechte dort ihre Grenze finden, wo eine nicht unwesentliche Veränderung der Grundsubstanz und der Konzeption des Werkes im Raum steht (BGH, Urteil vom 26. Februar 1981 Az.: VII ZR 287/79, NJW 1981, 1448; Urteil vom 24. November 1988 Az.: VII ZR 222/87, NJW-RR 1989, 775; Grüneberg – Retzlaff, a.a.O., § 635 BGB Rn. 8). Nach Auffassung des Senats würde eine solche verlangt, wenn eine

grundlegende Umgestaltung des gesamten Einfahrtsbereichs der Tiefgarage mit kompletter Neuausrichtung auch der Anfahrtrichtung vorgenommen werden müsste. Daher kann dahinstehen, ob die eher überschaubare Grundfläche neben der Einfahrtrampe überhaupt eine nennenswerte Umgestaltung der Rampenneigung eröffnet.

Die Klage ist daher hinsichtlich der Nachbesserung an der Rampenneigung trotz feststehenden Mangels unter Abänderung des Urteils des Landgerichts vom 28. August 2020 abzuweisen.

d. Der Kläger hat des Weiteren gegenüber dem Beklagten einen Anspruch auf Beseitigung der Ursache des Wassereintritts im Kellerbereich gem. §§ 633 Abs. 1, 635 BGB.

aa. Ausgehend von den angeführten Voraussetzungen für einen Sachmangel ist das Landgericht zu Recht zu dem Ergebnis gelangt, dass der barrierefreie Eingangsbereich sowie die Abdichtung der KG-Rohre mangelhaft sind.

Der Sachverständige ...[C] hat verdeutlicht, dass barrierefreie Übergänge in den aktuellen Regelwerken als abdichtungstechnische Sonderlösungen eingestuft werden. Um die Wasserbeanspruchung im Schwellenbereich zu reduzieren sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Hierzu zählen ausreichend große Vordächer, Rinnen mit Gitterrosten, ein Gefälle der wasserführenden Ebene, eine zusätzliche Abdichtung im Innenraum und ein Türrahmen mit Flanschkonstruktion. Vorliegend wurde zwar nachträglich ein Vordach installiert. Dies ist jedoch nicht ausreichend. Weitere konstruktive Zusatzmaßnahmen fehlen nach wie vor. Auf eine Rinnenanlage kann, so der Sachverständige in seinem Ergänzungsgutachten, nicht verzichtet werden, da eine Feuchtigkeitsbelastung nicht nur durch Regen erfolgen kann, sondern auch Wasser in den unteren Schwellenbereich der Türanlage gedrückt werden kann. Diese Belastung kann ausschließlich durch die Anordnung einer Rinnenanlage vermieden werden; ein versickerungsfähiger Belag, wie vom Beklagten eingewandt, ist hierfür nicht ausreichend.

Auch die Abdichtung der KG-Rohre ist mangelhaft. Wie der Sachverständige ausgeführt hat, bestätigen die Feuchtigkeitsmessungen, dass Wasser innerhalb der beiden KGRohre in den Technikraum gelangt ist. Ursache hierfür ist, dass der obere Verschluss der KG-Rohre, die dicht unterhalb des Geländes verlegt wurden, mit Silikon vorgenommen wurde, wobei das Dichtungsmittel bereits erste Risse und erhebliche Alterserscheinungen aufweist, so dass Feuchtigkeit im oberen Bereich der KG-Rohre in diese eindringen kann und in den inneren Rohrwandungen bis in den Technikraum gelangt. Den Strukturen der Feuchtigkeitsränder kann entnommen werden, dass es entgegen den Ausführungen des Beklagten nicht nur zu einem einmaligen Wassereintritt gegen Ende der Bauphase kam, als die Rohre noch nicht abgedichtet waren, sondern zu mehreren Wassereintritten.

Bei dieser Sachlage kommt es nicht auf die zwischen den Parteien streitige Frage an, ob und in welchem Umfang es zu weiteren Wassereintritten gekommen ist; insbesondere bedarf es keiner weiteren Feuchtigkeitsmessungen. Der Sachverständige ...[C] hat im Gutachten vom 19. April 2018 die mangelhafte Ausführung im Bereich der Hauseingangstür und die mangelnde Abdichtung im Technikraum in der bestehenden Ausgestaltung dargelegt. Auf eine abermalige Manifestation der Mängel kommt es bei diesen Gegebenheiten nicht an.

bb. Die gegen die gutachterlichen Ausführungen vorgebrachten Angriffe des Beklagten greifen nicht. Die behauptete Behebung der Ursache des Wassereintritts im Juli 2016 durch Abdichtung des KG-Rohres findet in dem im April 2018 erstatteten Gutachten keinen Niederschlag und konnte daher nicht festgestellt werden.

Dahinstehen kann folglich, mit welchem Material die Rohre abgedichtet wurden (nach dem Vorbringen des Beklagten Brunnenschaum Kombi der Fa. ...[K]) und ob dieses Material grundsätzlich an dieser Stelle eingesetzt werden darf. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung des Sachverständigen konnten jedenfalls erhöhte Feuchtigkeitswerte im oberen Wandbereich und damit eine Undichtigkeit im Bereich der Rohrdurchführungen festgestellt werden. Dass seitdem Nachbesserungsmaßnahmen vorgenommen wurden, wird auch vom Beklagten nicht behauptet. Soweit der Beklagte geltend macht, der verwendete Brunnenschaum Kombi der Firma ...[K] sei entgegen den Ausführungen des Gutachters unvergänglich und die Abdichtung der Rohre zur Betonwand sei mit näher beschriebenen Hauff Dichteinsätzen erfolgt, bedarf es daher nicht der Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens. Letztlich ist der Beklagte nur mit denen vom Sachverständigen gefundenen Ergebnissen und seinen Schlussfolgerungen nicht einverstanden. Relevante Mängel des Gutachtens zeigt er nicht auf, so dass eine weitere Begutachtung nach § 412 ZPO nicht angezeigt ist.

Auch soweit der Beklagte anführt, die feuchte Stelle im Untergeschoss beruhe nur auf einer bereits im Juli 2016 nachgebesserten und mittlerweile ganz behobenen Problematik der Hauseingangstür, der komplette Granitverbund von der Tür bis zur Rinne sei wasserführend ausgebaut, gilt nichts anderes. Die Ausführungen des Sachverständigen zur Notwendigkeit des Einbaus einer Rinne im Bereich der Haustür sowie seine Darlegungen zum mangelnden Gefälle des Bodens von der Tür nach außen hin sind eindeutig und nachvollziehbar. Relevante Mängel der Begutachtung zeigt der Beklagte nicht auf, so dass es weder eines im Schriftsatz vom 2. Juli 2021 beantragten Zeugenbeweises noch eines ergänzenden Sachverständigengutachtens bedarf. Der angebotene Zeugenbeweis ist ein hinsichtlich der Behauptung, „es könne kein Wasser ins Haus eindringen“, ungeeignetes Beweismittel, da es sich um sachverständige Wertungen handelt.

e. Die Berufung des Beklagten ist zurückzuweisen, soweit er sich gegen die Verurteilung zur Zahlung eines Betrages in Höhe 1.547,- € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14. August 2016 wendet.

Dem Kläger steht ein Zahlungsanspruch aus § 280 Abs. 1 BGB bzw. §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB zu, wobei es auch an dieser Stelle keiner Entscheidung über die streitige Frage der Abnahme bedarf. Selbst wenn Mängelansprüche im Wege der Nacherfüllung geltend gemacht werden, sind die Kosten für die Beauftragung eines Sachverständigen als Schaden erstattungsfähig. Das ergibt sich nach zutreffender Ansicht daraus, dass auch neben diesem Recht ein Anspruch auf Schadensersatz neben der Leistung (§§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB) besteht (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 27. April 2010 Az.: 21 U 122/09, NZBau 2010, 501; Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher – Koeble, a.a.O., Teil 14 Rn. 15). Die Frage der Verwertbarkeit des Privatgutachtens ist für die Zahlungspflicht des Beklagten ohne Belang, da nur entscheidend ist, dass ein Laie dessen Einholung für erforderlich halten durfte (vgl. OLG Koblenz, Beschluss vom 16. März 2010 Az.: 14 W 138/10, NJW-RR 2010, 1036). Da die technische Beurteilung der Mängel der Tiefgarage keineswegs eine offensichtlich zu beantwortende Frage ist, ist dies zu bejahen.

Der ausgerichtete Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 286 Abs. 1 und 2, 291 BGB.

III.

Die Kostenentscheidung beruht für das Berufungsverfahren auf §§ 92 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 269 bzw. 516 ZPO.

Das Nichtstellen des als Anschlussberufung anzusehenden Hilfsantrags durch den Kläger ist – wenn nicht als Klagerücknahme – als Rücknahme der (grundsätzlich auch ohne entsprechende Bezeichnung durch Anspruchsverfolgung möglichen, vorliegend allerdings nicht fristgerechten) Anschlussberufung anzusehen; eine Differenzierung ist nicht geboten, weil die Teil-Rücknahme der Klage bzw. die Rücknahme der Anschlussberufung jeweils die Teil-Kostenlast des Klägers zur Folge hat.

Der Senat geht hinsichtlich des erstinstanzlich – unbeanstandet – mit 100.000 € bemessenen Teil-Werts für die begehrte Behebung der Mängel der Tiefgarage von einem Ansatz von 20.000 € für die Rampe, von 20.000 € für die Breite der Einfahrt und von 60.000 € für die Gestaltung der Befahrbarkeit der Stellplätze aus. Bei der Quotelung ist ferner zu berücksichtigen, dass die zurückgenommene Anschlussberufung nach § 45 Abs. 1 S. 2 GKG mangels Entscheidung über den Hilfsanspruch zwar nicht den Gerichtskostenstreitwert, wohl aber den für die Rechtsanwaltsvergütung maßgebenden Gegenstandswert erhöht (vgl. nur Binz/Dörndorfer/Zimmermann – Dörndorfer, GKG – FamGKG – JVEG 5. Auflage, § 45 Rn. 19 m.w.N.), wobei im Verhältnis zum Mängelbeseitigungsanspruch vom Vorliegen „desselben Gegenstandes“ im Sinne von § 45 Abs. 1 S. 3 GKG auszugehen ist. Entscheidend ist die wirtschaftliche Identität und die Frage, ob eine Zuerkennung des einen Anspruchs notwendig die Aberkennung des anderen Anspruchs nach sich zieht (Toussaint – Elzer, Kostenrecht 51. Auflage, § 45 GKG Rn. 23 und 13). Dies ist wegen der Alternativität des Erfüllungs- bzw. Nachbesserungsanspruchs im Verhältnis zum Schadensersatzanspruch wegen Unmöglichkeit derselben Verpflichtungen zu bejahen, weshalb sich der Gegenstandswert für die Rechtsanwaltsvergütung um 80.000 € erhöht (Wert des Hilfsantrags 100.000 €, davon 20.000 € wirtschaftlich identisch). Ausgehend von diesen Parametern und den sich danach bestimmenden Gerichts- und Rechtsanwaltskosten ergibt sich die ausgeurteilte Kostenquote.

Die – von Amts wegen – angezeigte Abänderung der erstinstanzlichen Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 91a ZPO, nachdem die Klage nicht nur wegen der rechtskräftig abgewiesenen Teilanträge, sondern auch hinsichtlich der Anpassung der Rampenneigung der Abweisung unterliegt.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 709 ZPO.

Eine Zulassung der Revision ist nicht geboten, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.

IV.

Die Festsetzung des Streitwerts für die Gerichtsgebühren beruht auf §§ 47, 48 GKG.