
Datum: 27.01.2026
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 23. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 23 U 155/23
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2026:0127.23U155.23.00

Vorinstanz: Landgericht Düsseldorf, 14e O 28/21

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten und der Streithelfern zu 3. wird das am 25.10.2023 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 14e. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels teilweise geändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 47.500,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.04.2021 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits, einschließlich der Kosten des selbstständigen Beweisverfahrens 14e OH 9/17 LG Düsseldorf, tragen die Klägerin zu 70 % und die Beklagte zu 30 %, mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Streithelfer. Die außergerichtlichen Kosten der Streithelfer (Streithelferin zu 1., Streithelfer zu 2., Streithelferin zu 3. und der Streithelfer zu 4.) trägt die Klägerin zu 70 %; im Übrigen tragen die Streithelfer ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beide Parteien dürfen die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die andere Partei oder - auf Seiten der Beklagten - ihre Streithelfer vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu

vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe	1
I.	2
Die Parteien streiten um Mängelansprüche nach Errichtung einer Wohnanlage durch die Beklagte im Zusammenhang mit angeblich langen Wartezeiten auf Warmwasser in einzelnen Wohnungen.	3
Die Klägerin ist eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), deren Immobilie A.-Straße 0 in 00000 B.-Stadt im Jahr 2013 durch die Beklagte als Bauträgerin errichtet wurde. In dem Mehrfamilienhaus gibt es 17 Sondereigentumseinheiten.	4
Die Beklagte beauftragte ihrerseits die Streithelferin zu 1. mit Generalunternehmervertrag vom 08.08.2013 mit der schlüsselfertigen Errichtung des Mehrfamilienhauses zu einem Pauschalpreis von 4.500.000,00 € brutto. Der Streithelfer zu 2. wurde von der Beklagten mit Fachingenieurvertrag vom 16./21.11.2011 mit Ingenieurleistungen auf dem Gebiet Heizung/Lüftung, Sanitär und Elektro beauftragt. Hierzu gehörte auch die Planung und Bauüberwachung der Warmwasserversorgung. Die Kostenschätzung für Heizung / Lüftung lag als verbindliche Planungsgrundlage im Sinne einer Kostenobergrenze bei 190.000,00 € netto und hinsichtlich Sanitär bei 160.000,00 € netto (vgl. Ziffer 3.4.2.).	5
Die Streithelfer zu 4. waren mit Planungs- und Bauleitungstätigkeiten gemäß Architektenvertrag vom 15./24.11.2011 beauftragt. Die Streithelferin zu 3., in erster Instanz Streithelferin der Streithelferin zu 1. (Bl. 77 GA-LG), stellte als Subunternehmerin der Streithelferin zu 1. auf Grundlage eines Auftrags vom 22.01.2014 das Sanitärgewerk her.	6
Die Mitglieder der GdWE erwarben ihr Eigentum von der Beklagten auf der Grundlage der entsprechenden Bauträgerverträge. In der Baubeschreibung (Anlage K 6, Bl. 77 Anlagenband Klägerin) ist in den Vorbemerkungen unter anderen aufgeführt:	7
„Das Gebäude wird nach den zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrags geltenden Vorschriften, dem Baugesetzbuch, der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit den dazu erlassenen Rechtsvorschriften, den bauaufsichtlichen technischen Baunormen sowie den einschlägigen DIN-Normen, der Vertrags- und Vergabeordnung der Bauleistung (VOB) und der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) errichtet.“	8
Unter Ziffer 29 Warmwasserbereitung heißt es:	9
„Für die Warmwasserversorgung wird ein Warmwasserspeicher (Fabrikat wie die Heizungsanlage) bodenstehend, mit allen Regel- und Anschlussbauteilen, im Technikraum aufgestellt. Die Beheizung erfolgt über die Heizungsanlage sowie der Solarthermieranlage (Unterstützung Warmwasser) auf dem Dach.	10
Die Warmwasserversorgung wird mit einer Zirkulationsleitung einschließlich Zirkulationspumpe ausgerüstet.	11
	12

Die Badezimmer, Duschbäder, das Gäste-WC und die Küchen erhalten jeweils einen Warmwasseranschluss.“

Fertig gestellt wurde die Wohnungseigentumsanlage 2014/2015. Das Gemeinschaftseigentum wurde abgenommen. 13

In der Folge rügten Mitglieder der GdWE, dass die Wartezeiten bei der Nutzung der Warmwasserzapfstellen der einzelnen Einrichtungen innerhalb der Anlage (Waschküche, Spüle in der Küche, Badewannen, Duschen usw.) deutlich zu lang seien. Nach Einholung eines Privatgutachtens des Sachverständigen C. wies die Beklagte das Vorliegen von Mängeln zurück. 14

Am 10.10.2016 beschloss die Eigentümerversammlung der Mitglieder der GdWE unter TOP 16 (Anlagenband GA-OH): 15

„Die Eigentümerversammlung beschließt, die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, zu ermächtigen, namens und in Vollmacht sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die Restherstellungs- und Mängelansprüche der jeweiligen Erwerber/Wohnungseigentümer in Ansehung des Gemeinschaftseigentums gegen die Bauträgerin D.-AG, E.-Straße 0, 00000 B.-Stadt, sowie sonstigen etwa gewährleistungspflichtigen Dritten außergerichtlich und gerichtlich durchzusetzen. Dabei handelt es sich um die Warmwasserausstoßzeiten bzw. die Warmwasserwartezeit bis warmes Wasser die Zapfstellen erreicht hat.“ 16

Zugleich beschloss die Eigentümerversammlung, die Verwaltung zu ermächtigen, namens und in Vollmacht sowie auf Kosten der GdWE einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung der Mängelansprüche der Gemeinschaft zu beauftragen, namentlich zur Feststellung der Mängel ein selbständiges Beweisverfahren vor dem zuständigen Gericht einzuleiten. 17

Mit Anwaltsschreiben vom 13.01.2017 (Anlage K 2, Anlagenband Klägerin) teilte die Klägerin der Beklagten mit, dass die Wartezeiten bei Nutzung der Warmwasserzapfstellen der einzelnen Einrichtungen (Waschküche, Spülen, Badewannen usw.) deutlich zu lang seien, wie einzelne Mitglieder in der Vergangenheit bereits gerügt hätten. Zugleich forderte sie die Beklagte erfolglos zur Mängelbeseitigung bis zum 28.02.2017 auf. 18

Mit Schriftsatz vom 08.06.2017 leitete die Klägerin ein selbständiges Beweisverfahren vor dem Landgericht Düsseldorf (14e OH 9/17) ein. Zum Sachverständigen wurde F. Während des selbständigen Beweisverfahrens wurde seitens der Beteiligten erfolglos versucht, die Mängel zu beheben, und zwar durch eine sog. hydraulische Einregulierung, zu der sich die Streithelferin zu 3. (ohne Kosten) bereit erklärt hatte (vgl. Bl. 280 GA-OH). Der vom Gericht bestellte Sachverständige F. stellte fest, dass sich danach die Werte verschlechtert hatten, wie auf Seite 16 des 2. Ergänzungsgutachtens im Einzelnen dargelegt (vgl. Gutachten, lose anliegend). 19

Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, die Mangelhaftigkeit ergebe sich bereits daraus, dass die planerischen Vorgaben bei der Erstellung der Kalt- und Warmwasserleitungen nicht beachtet worden seien, was unstreitig ist. Zudem hat sie sich auf die VDI 6003 berufen, deren Einhaltung - wie sie unter Bezugnahme auf den Werbekatalog der Beklagten, die Baubeschreibung und die Preisliste meint - zum Vertragssoll gehöre. Für die von den verlängerten Ausstoßzeiten betroffenen Wohnungen sei - so die Klägerin im Schriftsatz vom 16.03.2023 - jedenfalls ein Minderungsbetrag in Höhe von jeweils 20.000 € und für die 20

übrigen Wohnungen ein Minderungsbetrag in Höhe von jeweils 5.000 € angemessen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands erster Instanz wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil (Bl. 673 ff. GA-LG) Bezug genommen. 21

Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt, an die Klägerin 170.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.04.2021 zu zahlen. Zur Begründung hat das Landgericht im Wesentlichen ausgeführt: 22

Die zulässige Klage sei begründet. Die Klägerin könne von der Beklagten Zahlung in Höhe von 170.000,00 € aus § 638 Abs. 4 Satz 1 BGB beanspruchen. Der Besteller, der mehr als die geminderte Vergütung gezahlt habe, könne den Mehrbetrag vom Unternehmer erstattet verlangen. Die Erwerber der jeweiligen Eigentumswohnungen hätten insgesamt einen um 170.000,00 € erhöhten Kaufpreis gezahlt, da die Kaufpreise insoweit gemindert gewesen seien. 23

Der zwischen den jeweiligen Erwerbsparteien geschlossene Vertrag mit noch zu errichtender Bebauung sei im Hinblick auf die Bebauung nach Werkvertragsrecht zu beurteilen. Das Werk der Beklagten sei abgenommen. Es liege eine Minderungserklärung vor. Die gesetzte Frist zur Nacherfüllung sei erfolglos abgelaufen. 24

Der Minderungsgrund liege in der Mangelhaftigkeit der Werkleistung, die nicht der ursprünglichen Planung und den anerkannten Regeln der Technik, namentlich den einschlägigen und den vertraglichen Regelungen zugrunde gelegten Regeln der DIN 1988-200 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallation, Stand Mai 2012) entsprechen würde. Beide Umstände würden bereits für sich betrachtet einen Mangel darstellen. 25

Die Vorgaben der DIN 1988-200 seien in fünf Wohnungen nicht eingehalten. Die DIN 1988-200 sehe - unstreitig - vor, dass eine Warmwassertemperatur an der Zapfstelle von 55 Grad Celsius und eine Kaltwassertemperatur von maximal 25 Grad Celsius möglich sei und diese Vorgaben nach maximal 30 Sekunden erreicht werden würden. Nach dem unstreitigen Tatsachenvortrag der Klägerin - welcher im Übrigen aber auch aufgrund des überzeugenden Sachverständigengutachtens feststehe - würden diese Anforderungen an fünf Zapfsäulen nicht eingehalten. Insoweit sei zwischen den Parteien nach dem selbständigen Beweisverfahren unstreitig, dass in der Wohnung 8 (G., 2. OG hinten links) 50 Grad Celsius nach 50 Sekunden, in der Wohnung 7 (H., 2. OG hinten rechts) 50 Grad Celsius nach 45 Sekunden und in der Wohnung 10 (J., 3. OG hinten rechts) 55 Grad Celsius nach 40 Sekunden erreicht werden würden. Ebenfalls sei unstreitig, dass an den Spülen der Sondereigentumseinheiten K. (Wohnung 3) und L. (Wohnung 12) wenige Sekunden nach den geforderten 30 Sekunden 55 Grad Celsius erreicht werden. Schon deswegen sei die Werkleistung mangelhaft. 26

Aus den gutachterlichen Feststellungen des Sachverständigen F. folge, dass die Überschreitung der Wartezeit bzw. der Anstoßzeit zu einer Nichteinhaltung der DIN 1988-200 führe. Die DIN-Norm sei eine allgemein anerkannte Regel der Technik, auf die sich alle Fachleute beziehen würden. Soweit die Streithelferin zu 2. die Auffassung vertrete, die DIN 1988-200 stelle keine anerkannte Regel der Technik dar, da bereits eine geringere Temperatur zur Erreichung des Zwecks der Vorschrift ausreiche, verfange dies nicht. Zwar sei die Vermutung, dass DIN-Normen die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben würden, widerlegbar. Aufgrund der Ausführungen des Sachverständigen, dass sich alle Kollegen an die Vorgaben der Normreihen 1988 halten würden und diese die „Bibel“ der Trinkwasserinstallation sei, sei das Gericht davon überzeugt, dass diese die anerkannten 27

Regeln der Technik wiedergeben. Dabei komme es nicht darauf an, wie sehr von der DIN-Norm abgewichen werde.

Zudem bleibe die erbrachte Werkleistung hinter dem Bausoll zurück. Die Rohrquerschnitte seien in der Zentrale nicht so umgesetzt, wie planerisch vorgegeben. Zudem sei die Pumpe zu groß geliefert und nicht als Energiesparpumpe eingebaut worden, der WWB-Anschluss zu klein erstellt und die Strömungsverteiler nicht montiert. Damit habe die Werkleistung auch nicht die vereinbarte Beschaffenheit. 28

Das Landgericht hat die Höhe der Minderung gemäß § 287 ZPO auf 170.000,00 € geschätzt. Da bereits die beiden dargestellten Mängel diese Minderungshöhe rechtfertigen würden, komme es nicht darauf an, ob für die Frage des Vertragssolls auch die Vorschriften der VDI 6003 zu berücksichtigen seien. Die Vergütungsanteile, die auf die mangelhafte Leistung entfielen, würden sich nicht ermitteln lassen. Deshalb sei die von der Klägerin vorgelegte Kostenschätzung (Stellungnahme des Privatsachverständigen M. vom 07.12.2020 zu den Kosten für die Sanierung der Warmwasserleitungen, Anlage K 5, Bl. 25 ff. Anlagenband Klägerin) zu Grunde zu legen. Zudem sei zu berücksichtigen, dass der allgemeine Geschäftsverkehr den Mangel nicht zwingend beheben lasse, dies aber nicht aufgrund der geringen Beeinträchtigung des Mangels, sondern aufgrund der erheblichen Auswirkungen, welche mit der Beseitigung einhergehen würden. Es erscheine daher nicht unplausibel, dass ein Gemeinschaftsbeschluss zur Mängelbeseitigung nicht erzielt werden könne, da von 17 Wohnungen nur 5 Wohnungen die Auswirkungen der Mängel spüren würden, aber auch die übrigen 12 die Mängelbeseitigungsarbeiten würden dulden müssen. 29

Hiergegen wendet sich die Berufung der Beklagten und der Streithelferin zu 3., mit der sie unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags an dem Antrag auf Klageabweisung festhalten. Sie halten eine Minderung schon mangels einer Mangelhaftigkeit der verkauften Wohneinheiten für nicht gegeben. Darüber hinaus werfen sie dem Landgericht eine fehlerhafte Schätzung vor. 30

Die Beklagte führt hierzu aus: 31

Das Landgericht gehe zu Unrecht davon aus, dass die Parteien eine Vereinbarung dahingehend getroffen hätten, dass die Regelungen der DIN 1988-200 einzuhalten seien. Entgegen der Annahme der Klägerin seien auch die Anforderungen nach VDI 6003 nicht Vertragsinhalt geworden. Weiter gehe das Landgericht fehlerhaft davon aus, dass die Beklagte eine Beschaffenheitsvereinbarung über eine vorgegebene Ausführung übernommen habe. Ihre Leistung sei mangelfrei erfolgt, da die verkauften Wohnungen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen würden und zweckentsprechend und funktionstauglich seien. Die drei Zapfstellen an den Waschtischen (Wohnung 8, 7 und 10), würden sich für die gewöhnliche Verwendung (Händewaschen) eignen und den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Da bereits bei einer Wassertemperatur von 45 Grad Celsius das Risiko von Verbrühungen bestehe, sei zweifelhaft, ob in den drei genannten Wohnungen an den Waschtischen jemals eine höhere Temperatur als 45 Grad Celsius eingestellt worden sei. Die gewöhnliche Verwendung werde auch nicht durch verlängerte Ausstoßzeiten beeinträchtigt. 32

Die von der Beklagten verbaute Trinkwasserinstallation entspreche ihrer Art nach den anerkannten Regeln der Technik. Zwar würden DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, die allgemeinen Regeln der Technik wiederzugeben. Ob der DIN 1988-200 eine solche Vermutungswirkung zu entnehmen sei, habe das Landgericht Düsseldorf nicht weiter geprüft, sondern unterstellt. An einer anerkannten Regel der Technik würde es fehlen, da bereits eine geringere Temperatur zur Erreichung des Zwecks dieser Vorschrift ausreiche. 33

Darüber hinaus habe das Landgericht die Höhe der Minderung gemäß §§ 634 Nr. 3, 638 Abs. 3 S. 2 BGB auf 170.000,00 € rechtsfehlerhaft geschätzt, ohne zwischen den einzelnen Wohnungen zu unterscheiden. Zudem habe das Landgericht bei der Schätzung zu Unrecht die Auswirkung, welche mit der Mängelbeseitigung einhergehe, berücksichtigt. 34

Die Streithelferin zu 3. schließt sich dem Vorbringen der Beklagte vollumfänglich an. Es stelle keinen Gebrauchsnachteil dar, dass die von der DIN 1988-200 geforderte Ausstoßtemperatur an den 5 Zapfstellen nicht nach 30 Sekunden erfolge. Das Landgericht habe zu Unrecht angenommen, dass die erbrachte Werkleistung hinter dem Bausoll zurückgeblieben sei, was die Streithelferin näher ausführt. Zur Höhe führt sie aus, dass von ca. 122 Warmwasser-Zapfstellen lediglich die 5 Zapfstellen, die der Sachverständige F. im Rahmen des gerichtlichen Beweisverfahrens ermittelt habe, betroffen seien. Setze man das Verhältnis der gesamten Anzahl an vorhandenen Warmwasser-Zapfstellen in Bezug auf die 5 betroffenen Warmwasser-Zapfstellen, ergebe sich eine Quote von 4,10 %. Auch dieses Verhältnis zeige, dass die verzögerten Ausstoßzeiten an den 5 streitgegenständlichen Zapfstellen nicht zu einem wesentlichen Mangel führten. Ein Minderungsrecht könne damit allenfalls den betroffenen Eigentümern zustehen, nicht jedoch allen anderen Eigentümer, bei denen keine verlängerten Ausstoßzeiten des Warmwassers vorliegen würden. 35

Die Beklagte und die Streithelferin zu 3. beantragen, 36

unter Abänderung des am 25.10.2023 verkündeten Urteils des Landgerichts Düsseldorf, 14e O 28/21 die Klage abzuweisen. 37

Die Streithelferin zu 1., der Streithelfer zu 2. und die Streithelfer zu 4. schließen sich dem Antrag der Beklagten an. 38

Die Klägerin beantragt, 39

die Berufung der Beklagten sowie der Streithelferin zu 3. zurückzuweisen. 40

Sie wiederholt und vertieft ebenfalls ihren erstinstanzlichen Vortrag und verteidigt das angefochtene Urteil. 41

Die Akte des selbständigen Beweisverfahrens 14e OH 9/17 Landgericht Düsseldorf lag vor und war Gegenstand der mündlichen Verhandlung. 42

II. 43

Die Berufung ist zulässig. Legen - wie hier - sowohl der einfache Streithelfer als auch die unterstützte Hauptpartei Berufung ein, ist dies als einheitliches Rechtsmittel anzusehen (vgl. Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher Kompendium BauR/Sacher, 6. Aufl. 2025, 19. Teil Rn. 123; st.Rspr., vgl. BGH, Beschluss vom 01.07.1993, V ZR 235/92, NJW 1993, 2944 m.w.N.). Unschädlich ist auch, dass die Streithelferin in erster Instanz der Streithelferin zu 1. beigetreten war. Denn ein Wechsel, selbst zur gegnerischen Partei, ist grds. ohne Einwilligung des Streitverkündeten möglich. Der Beitritt ist auch in jeder Lage des Rechtsstreits möglich (§ 66 Abs. 2 ZPO); er kann auch erstmals mit der Einlegung eines Rechtsmittels erklärt werden. Mit ihrer Berufung ist die Streithelferin zu 3. auf Seiten der Beklagten beigetreten („wird für die Streithelferin der Beklagten [...] Berufung eingelegt“, vgl. Bl. 242 GA-LG), wie sie das in der mündlichen Verhandlung am 09.12.2025 auf Nachfrage bestätigt hat. Damit hat sie in der Berufungsinstanz die Partei, die sie unterstützt, in zulässiger Weise gewechselt. 44

III.	45
Die Berufung hat zum Teil Erfolg, allerdings nur in Bezug auf die Höhe der Minderung.	46
1.	47
Die Klage ist zulässig, insbesondere ist die Klägerin prozessführungsbefugt.	48
Gemäß § 9a Abs. 2 WEG übt die GdWE die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte aus. Die Minderung als Mangelrecht am Gemeinschaftseigentum aus den Erwerbsverträgen kann nicht von einzelnen Mitgliedern der GdWE geltend gemacht werden und unterfällt der Vorschrift des § 9a Abs. 2 BGB (Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher/Koeble Kompendium des Baurechts Teil 10 Rn. 481). Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen, selbst wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient (BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12, juris, Rn. 20). Dies war lange - bis der BGH darüber entschieden hat - zunächst streitig (vgl. im Einzelnen BeckOK WEG/Leidner, 62. Ed. 1.10.2025, WEG § 5 Rn. 53 m.w.N.).	49
Der BGH hat klargestellt, dass zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz die Leitungen nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums gehören, sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit (BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12, juris, Rn. 21). Dies kann dazu führen, dass abhängig von der gegebenen Bauweise nur eine in einem einheitlichen Eigentum, nämlich dem Gemeinschaftseigentum, befindliche Leitung vorliegt. Auf anderslautende Regelungen in der (hier nicht vorliegenden) Teilungserklärung kommt es nicht an (BeckOK WEG/Leidner, 62. Ed. 1.10.2025, WEG § 5 Rn. 53). Wirken sich Mängel des Gemeinschaftseigentums ausschließlich auf das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers aus, so ändert dies an der Gemeinschaftsbezogenheit des Rechts nichts. Minderung oder kleiner Schadensersatz können deshalb nur nach einem entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft und einer Ermächtigung von einzelnen Mitgliedern der GdWE erklärt werden (OLG München, Endurteil vom 01.12.2015, 9 U 4504/14 Bau, BeckRS 2015, 126837, Rn. 13 m.w.N.).	50
2.	51
Zwischen den Parteien findet Werkvertragsrecht Anwendung.	52
Verträge der vorliegenden Art, soweit es um den Bau des Hauses oder der Wohnung geht, sind auf die Ausführung werkvertraglicher Leistungen gerichtet. Denn der Veräußerer verpflichtet sich nicht nur zur Übereignung eines zuvor bebauten Grundstücks. Gegenstand seiner vertraglichen Leistungspflicht ist vielmehr auch die Errichtung des Bauwerks (vgl. nur OLG Braunschweig, Urteil vom 20.06.2019, 8 U 62/18, NJW 2019, 3655 Rn. 9 m.w.N.). Bei Mängeln des Bauwerks richten sich die Gewährleistungsansprüche deshalb nach Werkvertrags- und nicht nach Kaufrecht.	53
Mängelansprüche aus Bauträgerverträgen, die vor dem 01.01.2018 (und damit vor der zeitlichen Anwendbarkeit des § 650u BGB) geschlossen wurden, sind nach Werkvertragsrecht nach den Vorschriften des BGB in der bis zum 31.12.2017 gültigen Fassung zu behandeln (Art. 229 § 39 EGBGB).	54

3.	
In Streit steht zwischen den Parteien nicht, dass die Gemeinschaftsanlage abgenommen wurde.	56
4.	57
Das von der Beklagten errichtete Werk weist Mängel auf.	58
Tatbestandliche Voraussetzung des Minderungsrechts nach § 634 Nr. 3 BGB ist ein Mangel des Werks der Beklagten zum Zeitpunkt der Abnahme. Ein Sachmangel liegt vor, wenn die vereinbarte Beschaffenheit fehlt, § 633 Abs. 2 S. 1 BGB. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk mangelhaft, wenn der mit dem Vertrag verfolgte Zweck des Werks nicht erreicht wird und das Werk seine vereinbarte oder nach dem Vertrag vorausgesetzte Funktion nicht erfüllt (BGH, Urteil vom 08.11.2007, VII ZR 183/05, NJW 2008, 511, Rn. 15; Urteil vom 07.02.2019, VII ZR 274/17, juris, Rn. 22).	59
a)	60
Die Beklagte hat bei der Errichtung der Anlage für Trinkwasserversorgung die Vorgaben aus der DIN 1988-200 nicht beachtet und damit gegen die anerkannten Regeln der Technik verstoßen. Dies betrifft die Wartezeit in Bezug auf die Erwärmung des Wassers an bestimmten Zapfstellen (vgl. Bl. 355 GA-OH).	61
Im Einzelnen:	62
Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik würde grundsätzlich auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Vertrag als Mindeststandard stillschweigend als vereinbart gelten (vgl. BGH, Urteil vom 07.03.2012, VII ZR 134/12, NZBau 2013, 295; Urteil vom 21.04.2011, VII ZR 130/10, NJW-RR 2011, 1240; Urteil vom 14.05.1998, VII ZR 184/97, NJW 1998, 2814). Hier haben die Parteien dies jedoch ausdrücklich ausweislich der Vorbemerkung zur Verkaufsbeschreibung (Bl. 77 Anlagenband Klägerin) festgelegt und als Vertragsgrundlage festgehalten, dass das Gebäude nach dem zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrags geltenden Vorschriften, dem Baugesetzbuch, der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit den dazu erlassenen Rechtsvorschriften, den bauaufsichtlichen technischen Baunormen sowie den einschlägigen DIN-Normen errichtet wird. Auch die Bezugnahme auf die DIN-Normen bringt dies hier zum Ausdruck. Dass die Beklagte hierunter auch die DIN 1988 verstanden wissen wollte, ergibt sich aus dem an die Beklagte gerichteten Leistungsverzeichnis des Streithelfers zu 2), in dem ausdrücklich auf die technischen Bestimmungen für den Bau von Wasserleitungen nach DIN 1988 Bezug genommen wird (Bl. 601 GA-LG).	63
Ob die DIN-Normen des Deutschen Instituts für Normung e.V. generell die tatsächliche, wenn auch widerlegbare Vermutung für sich haben, die anerkannten Regeln der Baukunst/Bautechnik wiederzugeben (vgl. V. Zivilsenat des BGH, Urteil vom 24.05.2013, V ZR 182/12, ZfBR 2013, 561, Rn. 25; OLG Hamm, Urteil vom 13.04.1994, 12 U 171/93, NJW-RR 1995, 17 m.w.N.), erscheint zweifelhaft (vgl. Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher Kompendium BauR/Jurgeleit, 6. Aufl. 2025, 5. Teil Rn. 56 unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des VII. Zivilsenat zum sog. Gebäudetyp-E-Gesetz). DIN-Normen sind keine Rechnormen, sondern lediglich private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter, die hinter den anerkannten Regeln zurückbleiben oder diese auch in ihren Anforderungen übertreffen können (BGH, Urteil vom 14.05.1998, VII ZR 184/94, NJW 1998, 2814; OLG	64

Düsseldorf Urteil vom 09.02.2023, 5 U 227/21, NJW-RR 2023, 723, Rn. 38). Neue DIN-Normen können sich bei ihrer Einführung bisher noch nicht praktisch bewährt haben und sollen sich möglicherweise erst als anerkannte Regeln der Technik etablieren oder können das Ergebnis einer Kompromissfindung sein (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.10.2024, 22 U 40/24, NJOZ 2025, 837, Rn. 30). Die Frage nach einer (generellen) Vermutung, ob DIN-Normen die anerkannten Regeln der Technik widerspiegeln, kann hier indes dahinstehen.

Denn anerkannte Regeln der Technik sind solche, die sich in der Wissenschaft durchgesetzt und in der Baupraxis als richtig und brauchbar bewährt haben 65

(Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher Kompendium BauR/Jurgeleit, 6. Aufl. 2025, 5. Teil Rn. 56). Die DIN 1988-200 stellt ein solches Regelwerk dar. Der Sachverständige F. hat in seinem Gutachten vom 17.01.2018 ausgeführt, dass die DIN 1988-200 als die „Bibel“ der Trinkwasserinstallation betrachtet werde; alle Kollegen, die er kenne, würden sich an die Vorgaben daraus halten (Bl. 192 GA-OH). Dies ziehen die Streithelfer zu 3. und die Beklagte auch mit den von ihnen zitierten Urteilen nicht mit Erfolg in Zweifel. Die zitierten Entscheidungen des LG Berlin und des AG München befassen sich mit Fragen aus dem Mietrecht, für die die DIN 1988-200 ohnehin nicht erheblich ist (vgl. LG Berlin, Urteil vom 26.05.1998, 64 S 266/97, NZM 1999, 1039; AG München, Schlussurteil vom 26.10.2011, 463 C 4744/11, BeckRS 2012, 23003). Dass die anerkannten Regeln der Technik von der DIN 1988 beschrieben werden, haben die Streithelfer zu 2. und 3 mit vorgerichtlichen Schreiben vom 23.03.2015 (Anlagenband Klägerin GA-OH) und vom 15.02.2017 (Anlagenband Streithelfer zu 1. GA-OH) selbst bestätigt.

Die DIN 1988-200 sieht vor, dass eine Warmwassertemperatur an der Zapfstelle von 55 Grad Celsius (am Ende der Zirkulationsleitung) nach maximal 30 Sekunden (sog. Ausstoßzeit) erreicht wird (vgl. Seite 24 des Gutachtens vom 17.01.2018, Bl. 193 GA-OH, Seite 26 des Gutachtens vom 31.12.2019). Die Zeitvorgabe wurden nach den Messungen des Sachverständigen bei mehreren Wohnungen nicht erfüllt. Dazu stellt der Sachverständige klar, dass zwar das Temperaturniveau erreicht werde, jedoch nicht in allen Fällen die 30-Sekunden-Regeln aus der DIN 1988-200 eingehalten werde (Bl. 358 GA-OH). Nach der Tabelle auf Seite 17 f. des Gutachtens (Bl. 186 GA-OH) weisen 66

- die Wohnung WE 8 (G., 2. OG hinten links, Strang 7) nach 50 Sekunden 55 Grad Celsius auf, 668
- die Wohnung WE 7 (H., 2. OG hinten rechts, Strang 4), nach 45 Sekunden 45 Grad Celsius auf, 69
- die Wohnung WE 10 (J., 3. OG hinten rechts, Strang 4), nach 40 Sekunden 55 Grad Celsius auf. 70

An den Spülen der Sondereigentumseinheiten K. (Wohnung WE 3) und L. (Wohnung WE 12) wurden wenige Sekunden nach den geforderten 30 Sekunden 55 Grad Celsius erreicht. 71

Nach einer (erneuten) hydraulischen Einregulierung des Trinkwassernetzes haben sich die Werte zum Teil verschlechtert (vgl. Seite des Gutachtens vom 31.12.2019, lose anliegend). Nach den Tabellen auf Seite 14 und 16 f. des Gutachtens weisen 72

die Wohnung WE 8 (G., 2. OG hinten links, Strang 7) nach 50 Sekunden 45 Grad Celsius und erst nach 86 Sekunden 55 Grad auf (Waschtisch rechts),

- die Wohnung WE 7 (H., 2. OG hinten rechts, Strang 4), nach 45 Sekunden 45 Grad Celsius und erst nach 62 Sekunden 55 Grad auf (Waschtisch links), 75
- die Wohnung WE 10 (J., 3. OG hinten rechts, Strang 4), nach 59 Sekunden 45 Grad Celsius und erst nach 88 Sekunden 55 Grad auf (Waschtisch links), 76
- die Wohnung WE 3 (K., EG links, Strang 5), nach 30 Sekunden 45 Grad Celsius und erst nach 47 Sekunden 55 Grad auf (Küche), 77
- die Wohnung WE 3 (K., 3. OG links, Strang 5), nach 26 Sekunden 45 Grad Celsius und erst nach 48 Sekunden 55 Grad auf (Küche). 78

Auch danach entspricht die Anlage nicht den anerkannten Regeln der Technik. Ein Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik stellt stets einen Baumangel dar. Einer darüberhinausgehenden Beeinträchtigung der Leistung bedarf es nicht (Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher Kompendium BauR/Jurgeleit, 6. Aufl. 2025, 5. Teil Rn. 62), wie das Landgericht zu Recht ausführt. Es kommt auch nicht darauf an, inwieweit zugleich die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Die DIN 1988-200 unterscheidet im Übrigen weder nach der Art der Zapfstelle noch nach der verwendeten Armatur (vgl. dazu Streithelferin zu 3., Bl. 342, die meint, die 30-Sekundenregel könne bei einer „Normalarmatur“ eingehalten werden). Die Vorgabe der Ausstoßzeit ist auch nicht auf bestimmte Bereiche, etwa den Küchenbereich, begrenzt. 79

b) 80

Die Heizanlage einschließlich der Leitungen entspricht im Übrigen auch nicht der Fachplanung, wie der Sachverständige F. im Einzelnen dargelegt hat. Diese Planung ist zwar nicht Gegenstand der Vereinbarung zwischen den Parteien geworden. Allerdings hat die Beklagte auch insoweit das Werk nicht nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet, ohne dass es hier auf etwaige Absprachen zwischen ihr und den Streithelfern ankommt. 81

Nach den gutachterlichen Feststellungen des Sachverständigen hätte die Anlage, wenn sie entsprechend der Berechnung und Planung ausgeführt worden wäre, in ihrer Konstruktion und ihrem Aufbau den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst entsprochen (Bl. 353 GA-OH). Die vorgelegte Berechnung und Planung seien so, dass bei einer Ausführung nach diesen Unterlagen die Anlage funktioniert hätte (Bl. 665 GA-OH). Das Rohrnetz sei allerdings nicht so verlegt worden, wie es in der Berechnung und Ausführungsplanung vorgesehen war (Bl. 657, 667 GA-OH). Im vorliegenden Fall wurden - so auch die nicht angegriffenen Feststellungen im landgerichtlichen Urteil - die Rohrquerschnitte in der Zentrale nicht so umgesetzt, wie planerisch vorgegeben, zudem ist die Pumpe zu groß und nicht als Energiesparpumpe eingebaut worden, der Warmwasser-Anschluss zu klein erstellt und die Strömungsverteiler nicht montiert. 82

So weist die verbaute Zirkulationspumpe Wilo Stratos 25/1-8 einen sehr viel höheren Volumenstrom auf, als dies nach den überzeugenden Darlegungen des Sachverständigen F. rechnerisch notwendig wäre (Bl. 360 GA-OH). Dies hat nach den sachverständigen Feststellungen Auswirkungen auf das System, weil nur so viel Volumenstrom durch die Zirkulationspumpe gefordert werden solle, wie es notwendig sei, um die Wärmeverluste 83

auszugleichen und die Rücklauftemperatur von 55 Grad Celsius zu erreichen. Bei zu großem Volumenstrom stimme dann die Aufteilung auf die einzelnen Stränge nicht (Bl. 360 GA-OH). Ob die im Leistungsverzeichnis (Anlage BK 1, Bl. 409 ff. GA-OLG) ausgeschriebene Pumpe weniger leistungsfähig war als die letztendlich eingebaute Pumpe, wie dies die Streithelferin zu 3. unter Beweisantritt behauptet (Bl. 344 GA-OLG), kann hier dahinstehen. Soweit die Streithelferin zu 3. allerdings nunmehr auch in Abrede stellt, die Pumpe sei - gemessen an dem, was rechnerisch notwendig gewesen wäre - richtig dimensioniert (vgl. Bl. 344 GA-OLG), ist sie damit gemäß § 531 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen. Dies hat das Landgericht in seinen Feststellungen zu Grunde gelegt, ohne dass dies mit einem Tatbestandsberichtigungsantrag angegriffen wurde.

Die Leitungsdimensionen, die vom Sachverständigen vorgefunden wurden, entsprechen auch nicht den Leitungsdimensionen aus den Berechnungen (Bl. 658 GA-OH). Ein Zeitverlust, bis warmes Wasser zu den Wohnungen geleitet wird, soll daraus nach den gutachterlichen Feststellungen zwar nicht entstehen (Bl. 658 f. GA-OH), allerdings können zu gering dimensionierte Leitungen zur Folge haben, dass die Wassermenge, die insgesamt durch das Leitungssystem geführt werde, nicht ausreichend sei bzw. bei geringem Querschnitt geringer sei; dies könne dann zu Druckverlusten und zu geringen Wassermengen beim Zapfen führen (Bl. 659 GA-OH). 84

Zudem wurden auch keine Strömungsverteiler montiert, wie der Vertreter der Streithelferin zu 3. dem Sachverständigen im Ortstermin am 05.12.2019 selbst mitgeteilt hat (vgl. S. 7 des Gutachtens vom 31.12.2019); dies steht auch nicht in Streit. Auch insoweit liegt eine Abweichung zur Planung vor. Ein Strömungsverteiler stellt - so der Sachverständige - sicher, dass die Zirkulation in einem vom Strang abgehenden Netz dauerhaft sichergestellt ist; dazu muss aber auch eine „Vor- und Rücklaufleitung“ vorhanden sein, die hier jedoch fehlt. Wenn die Leitungen innerhalb der Wohnung hinter dem Wasserzähler „durchgeschliffen“ werden, zirkuliert permanent warmes Wasser (vgl. Skizze Bl. 655 GA-OH). Dagegen kühlt das Wasser in einer Stichleitung ohne Entnahme ab. Dies ist - so der Sachverständige - nur zulässig, wenn die Zähler nahe am Schacht sind; die Problematik liege nicht darin, dass es Stichleitungen gebe - solche sind nach Mitteilung der Vertreter der Streithelferin zu 3. im Ortstermin mit dem Sachverständigen hier verlegt worden -, sondern die Länge der Stichleitungen sei wesentlich (Bl. 655 GA-OH). Bei einem Teil der betroffenen Wohnungen war laut Gutachten die Anordnung des Wasserzählers mit Stichleitung gegeben (vgl. S. 8 f. des 2. Ergänzungsgutachtens vom 31.12.2019). 85

c) 86

Dagegen kann nicht festgestellt werden, dass und gegebenenfalls welche VDI-Richtlinien zwischen den Parteien vereinbart worden sind. 87

Inwieweit der Generalunternehmervertrag zwischen der Beklagten und der Streithelferin zu 1., der unter § 2 Abs. 1 h) auf VDI/VDE-Richtlinien Bezug nimmt, Wirkung für die Klägerin entfaltet, kann hier dahinstehen. Denn nach den Ausführungen des Sachverständigen F. in seinem Ausgangsgutachten stellt die VDI 6003 - Komfortkriterien und Anforderungsstufen (I-III) für Planung, Bewertung und Einsatz dar. Die Anforderungskriterien würden zum Teil der DIN 1988-200 widersprechen und seien nicht als anerkannte Regel der Technik zu werten. Diese Richtlinie formuliere einzig mögliche Komfortkriterien, die bei Bedarf vereinbart werden können. Vorliegend lässt sich jedoch nicht feststellen, dass die Parteien eine bestimmte Anforderungsstufe vereinbart haben. Eine solche kann auch nicht dem Werbekatalog entnommen werden. Die von dem Sachverständigen gefertigten Lichtbilder der Bäder der einzelnen Wohnungen sind nicht mit den Lichtbildern des Werbekatalogs vergleichbar. 88

Insoweit hätte es hier einer klaren und ausdrücklichen Vereinbarung bedurft.

5.	89
Die Klägerin hat die Beklagte mit Anwaltsschreiben vom 13.01.2017 erfolglos zur Mängelbeseitigung aufgefordert.	90
6.	91
Die Klägerin hat (spätestens) in ihrer Klageschrift die Minderung gemäß § 638 Abs. 1 S. 1 BGB erklärt (vgl. Seite 6 der Klageschrift, Bl. 13 GA-LG).	92
7.	93
Soweit das Landgericht die Höhe der Minderung gemäß § 287 ZPO auf 170.000,00 € geschätzt hat, kann dem nicht gefolgt werden. Gerechtfertigt ist lediglich eine Minderung in geringerer Höhe, die der Senat auf 47.500,00 € schätzt (§ 287 Abs. 1 ZPO).	94
Gemäß § 638 Abs. 3 S. 1 BGB ist im Falle der Minderung die Vergütung in dem Umfang herabzusetzen, der dem Verhältnis des Werkes in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert des Werkes entspricht.	95
a)	96
Dabei können hier - anders als das Landgericht dies meint - für die Schätzung nicht die Mängelbeseitigungskosten, ausgehend von der Stellungnahme des Privatsachverständigen M. vom 07.12.2020 und seiner Kostenberechnung (Bl. 25 ff. Anlagenband Klägerin), zu Grunde gelegt werden. Dem hat der BGH mit der Entscheidung vom 22.02.2018 (VII ZR 46/17, NJW 2018, 1463, Rn. 34) die Grundlage entzogen. Danach können die fiktiven Mängelbeseitigungskosten gerade nicht mehr bei der Berechnung des mangelbedingten Minderwerts des Werks herangezogen werden. Ebenso wenig ist es für die Bemessung der Höhe der Minderung von Bedeutung, dass die Beseitigung des Mangels aufgrund der konkreten Gegebenheiten - dem Betroffensein von nur 5 der insgesamt 17 Wohneinheiten der GdWE - nicht durchgeführt wird. Denn die Klägerin hat sich dafür entschieden, das Minderungsrecht geltend zu machen, so dass es auf die Durchsetzbarkeit etwaiger anderer Mängelrechte nicht ankommt.	97
Maßstab für die Minderung ist vielmehr allein die Störung des Äquivalenzinteresses, welche infolge des Mangels entstanden ist. Maßgeblicher Bewertungszeitpunkt für die Minderung ist der Vertragsschluss (§ 638 Abs. 3 BGB). Grundsätzlich kommt eine Schadensbemessung anhand der Vergütungsanteile in Betracht, die auf die mangelhafte Leistung entfallen. Lassen sich die entsprechenden Vergütungsanteile nicht aus dem Vertrag ermitteln, müssen diese geschätzt werden.	98
b)	99
Auf der Grundlage der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen lassen sich die Vergütungsanteile, die auf die mangelhafte Leistung entfallen, nicht unmittelbar feststellen. Allerdings kann hier auf den Erwerbspreis für das einzelne Wohnungseigentum jeweils in dem Verhältnis zu dem wirklichen Wert, also dem Wert, der dem Werk infolge des Mangels zukommt, abgestellt werden; daran bemisst sich hier das gestörte Äquivalenzinteresse. Dabei ist einerseits zu berücksichtigen, dass ein Teil der Wohnungen unmittelbar von dem Verstoß gegen die DIN 1988-200 betroffen ist, wie dies auch die Klägerin im Ansatz geltend macht	100

(vgl. Bl. 392 GA-OLG: Minderungsbetrag von 20.000,00 € für die betroffenen Sondereigentumseinheiten und für die weiteren 11 Einheiten von 5.000,00 €), und andererseits einzubeziehen, dass hier die Gesamtanlage und damit auch die anderen Wohnungen betroffen sind. Soweit die Klägerin allerdings auf Folgen beruft, die sich daraus ergeben sollen, dass die Zirkulationspumpe Wilo Stratos 25/1-8 einen zu hohen Volumenstrom aufweist mit der Folge erhöhter Stromkosten und einem höheren Verschleiß (Bl. 393 f. GA-OLG), sind letztere hier nicht einzubeziehen. Denn diese betreffen nicht den Wert der Anlage als solche, sondern Folgeschäden, die hier nicht streitgegenständlich sind.

Entscheidet sich die Gemeinschaft wegen Mängeln des gemeinschaftlichen Eigentums für die Minderung, so kann der Erwerbspreis für das einzelne Wohnungseigentum jeweils in dem Verhältnis herabzusetzen sein, in welchem zur Zeit des Vertragsschlusses jeweils der Wert des Werkes, also des einzelnen Wohnungseigentums, bestehend aus einem Sondereigentum und einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert in mangelhaftem Zustand gestanden haben würde (Müller/Fichtner, Wohnungseigentum, 7. Aufl. 2022, § 13 Rn. 64; vgl. auch OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 17.06.2019, 21 U 73/17, NZBau 2020, 89, Rn. 218). Allerdings genügt es nicht, hier eine Quote zu bilden, die sich auf die Anzahl der 5 betroffenen Zapfstellen im Verhältnis zu den insgesamt vorhandenen ca. 122 Warmwasser-Zapfstellen (von 4,10 %) bezieht, wie dies die Streithelferin zu 3. meint. Vielmehr muss sich der Betrag auf die jeweiligen Wohnungen beziehen, die betroffen sind, und davon ein prozentualer Anteil berücksichtigt werden. Angesichts der geringen Beeinträchtigungen bilden jedoch nicht - wie die Klägerin meint - (bis zu) 4 % (vgl. Bl. 392 GA-OLG), sondern nur 1 % den zu berücksichtigenden Minderwert ab.

WE	Wohnung	Erwerbspreis	1 %	102
3	K., EG links	474.100,00 €	4.741,00 €	
7	H., 2. OG hinten rechts	375.700,00 €	3.757,00 €	
8	G., 2. OG hinten links	403.700,00 €	4.037,00 €	
10	J., 3. OG hinten rechts	415.300,00 €	4.153,00 €	
12	L., 3. OG hinten links	513.700,0€	5.137,00 €	

- ausgehend von der Preisliste Bl. 87 - 103

Danach ist hier Äquivalenzinteresse bezogen auf die vorgenannten Wohnungen in Höhe von 21.825,00 € gestört. 104

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass hier die Warmwasserversorgung als Gesamtsystem betroffen ist. Das zeigt sich unter anderem auch daran, dass sich nach einer (weiteren) Einregulierung die Werte zum Teil verschlechtert haben. Zudem beschränken sich die Mängel nicht nur auf die Nichteinhaltung der DIN 1988-200, sondern beziehen sich auch auf die Abweichung von der Fachplanung, wie im Einzelnen ausgeführt. Gerade vor dem Hintergrund, dass nach den Feststellungen des Sachverständigen Stand der Technik in Bezug auf die Hygiene nicht eingehalten ist (so das Fazit auf Seite 18 des 3. Ergänzungsgutachtens vom 18.08.2020 (Bl. 667 GA-LG), sind auch alle anderen Mitglieder der GdWE betroffen, allerdings mit einem geringeren Anteil jeweils von nur 0,5 % des 105

Erwerbspreises.

WE	Erwerbspreis	0,5 %	106
1	351.900,00 €	1.759,50 €	
2	411.900,00 €	2.059,50 €	
4	364.700,00 €	1.823,50 €	
5	392.200,00 €	1.961,50 €	
6	485.200,00 €	2.426,00 €	
9	499.500,00 €	2.497,50 €	
11	415.300,00 €	2.076,50 €	
13	397.800,00€	1.989,00 €	
14	426.800,00 €	2.134,00 €	
15	528.000,00 €	2.640,00 €	
16	615.500,00 €	3.077,50 €	
17	385.000,00 €	1.925,00 €	

Daraus errechnet sich ein weiterer Betrag in Höhe von insgesamt 26.369,50 €. Auf dieser Grundlage schätzt der Senat den Minderwert der Anlage auf insgesamt 47.500,00 €. 107

Dass dieser Betrag dem gestörten Äquivalenzinteresse entspricht, zeigt sich im Übrigen auch an folgender Überlegung: Der Streithelfer zu 2. wurde von der Beklagten mit 108
Fachingenieurvertrag vom 16./21.11.2011 mit Ingenieurleistungen auf dem Gebiet
Heizung/Lüftung, Sanitär und Elektro und auch mit der Planung und Bauüberwachung der
Warmwasserversorgung beauftragt. Die Kostenschätzung für Heizung / Lüftung lag nach dem
Vertrag als verbindliche Planungsgrundlage im Sinne einer Kostenobergrenze bei 190.000,00
€ netto. Würde diese Kostenschätzung für das streitgegenständliche Gewerk zugrunde gelegt
und ein Minderungsbetrag von 25 % angenommen, würde sich ebenfalls ein
Minderungsbetrag von 47.500,00 € ergeben. Dies entspricht dem oben ausgerechneten
Betrag. Würde man demgegenüber auf den Pauschalfestpreis zwischen der Beklagten und
der Streithelferin zu 1. abstellen, d.h. auf 4.500,000,00 € brutto, würde sich bei einer hier
anzusetzenden Minderung von einem Prozent ein Betrag von 45.000,00 € ergeben. Auch
dieser Betrag fügt sich in die obigen Schätzungen ein.

8. 109

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 288 Abs. 1, 286 Abs. 1 BGB. 110

IV. 111

112

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 101 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 170.000,00 € festgesetzt. 113

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor, § 543 Abs. 2 ZPO. 114