



Mitwirkend: Oberrichter Peter Helm, Präsident, und Oberrichterin Dr. Helen Kneubühler, die Handelsrichter Werner Heim, Werner Furrer und Thomas Huonder sowie der Gerichtsschreiber Christian Stalder

Urteil vom 26. Oktober 2015

in Sachen

1. **A.**_____,
2. **B.**_____,
3. **C.**_____,
4. **D.**_____,
5. **E.**_____,
6. **F.**_____,
7. **G.**_____,
8. **H.**_____,
9. **I.**_____,
10. **J.**_____,
11. **K.**_____,
12. **L.**_____,
13. **M.**_____,
14. **N.**_____,
15. **O.**_____,
16. **P.**_____,
17. **Q.**_____,
18. **R.**_____,
19. **S.**_____,

- 20. **T.**_____,
- 21. **U.**_____,
- 22. **V.**_____,
- 23. **W.**_____,
- 24. **AA.**_____,
- 25. **AB.**_____,
- 26. **AC.**_____,
- 27. **AD.**_____,
- 28. **AE.**_____,
- 29. **AF.**_____,
- 30. **AG.**_____,
- 31. **AH.**_____,
- 32. **AI.**_____,
- 33. **AJ.**_____,
- 34. **AK.**_____,
- 35. **AL.**_____,
- 36. **AM.**_____,
- 37. **AN.**_____,

Kläger

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24,
25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 vertreten durch Rechtsanwalt PD
Dr. iur. X._____

sowie

- 1. **AO.**_____ **AG (vormals AP.**_____ **AG),**
- 2. **AQ.**_____ **AG in Liquidation,**

Streitberufene der Kläger 1-15, 17-32 und 35-37

gegen

1. **AR._____ AG,**
2. **AO._____ AG (vormals AP._____ AG),**
3. **AQ._____ AG in Liquidation,**

Beklagte

1 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y1. _____

2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y2. _____

3 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y3. _____

sowie

1. **AS._____ AG,**
2. **AT._____ AG,**
3. **AU._____ AG,**
4. **AV._____ AG,**
5. **AW._____ ,**
6. **BA._____ AG,**
7. **BB._____ ,**
8. **BC._____ AG,**

Streitberufene der Beklagten 1

betreffend **Forderung**

Ursprüngliche Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 5 ff.)

- "1a) Die Beklagte 1 sei zu verpflichten, den Klägern die Nachbesserungskosten für die Mängelbehebung an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, durch geeignete Dritte in der Höhe von CHF 520'200 vorzuschliessen.
- 1b) Die Beklagten 2 und 3 seien zu verpflichten, dem Kläger 16 die Nachbesserungskosten für die Mängelbehebung an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, durch Dritte im Umfang von 71/1000 von CHF 520'200, d.h. in der Höhe von CHF 36'934.20, vorzuschliessen.
- 1c) Die Beklagten 2 und 3 seien zu verpflichten, den Klägern 33 und 34 die Nachbesserungskosten für die Mängelbehebung an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, durch Dritte im Umfang von 38/1000 von CHF 520'200, d.h. in der Höhe von CHF 19'767.60, vorzuschliessen.
- 2a) Die Kläger seien zu berechtigen, die Nachbesserung der Mängel an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, auf Kosten und Gefahr der Beklagten 1 durch geeignete Dritte ausführen zu lassen.
- 2b) Der Kläger 16 sei zu berechtigen, die Nachbesserung der Mängel an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, im Umfang von 71/1000 von CHF 520'200, d.h. in der Höhe von CHF 36'934.20, auf Kosten und Gefahr der Beklagten 2 und 3 durch geeignete Dritte ausführen zu lassen.
- 2c) Die Kläger 33 und 34 seien zu berechtigen, die Nachbesserung der Mängel an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, im Umfang von 38/1000 von CHF 520'200, d.h. in der Höhe von CHF 19'767.60, auf Kosten und Gefahr der Beklagten 2 und 3 durch geeignete Dritte ausführen zu lassen.
- 3a) Die Beklagte 1 sei zu verpflichten, den Klägern den Mangelfolgeschaden in der Höhe von CHF 40'000 (= CHF 25'000 + CHF 15'000) zuzüglich Zins von 5 % seit Klageeinleitung (11. März 2008) zu bezahlen.
- 3b) Die Beklagten 2 und 3 seien zu verpflichten, dem Kläger 16 den Mangelfolgeschaden im Umfang von 71/1000 von CHF 40'000, d.h. in der Höhe von CHF 2'840, zuzüglich Zins von 5 % seit Klageeinleitung (11. März 2008) zu bezahlen.

- 3c) *Die Beklagten 2 und 3 seien zu verpflichten, den Klägern 33 und 34 den Mangelfolgeschaden im Umfang von 38/1000 von CHF 40'000, d.h. in der Höhe von CHF 1'520, zuzüglich Zins von 5 % seit Klageeinleitung (11. März 2008) zu bezahlen.*
- 4) *Es sei den Eventualbeklagten 2 und 3 im Namen der Kläger 1-15, 17-32 und 35-37 der Streit zu verkünden und es sei ihnen Frist anzusetzen, um zu erklären, ob sie dem Prozess als Nebenintervenientinnen beitreten.*
- 5a) *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.6%, zu Lasten der Beklagten 1.*
- 5b) *Alles unter Kostenfolgen im Umfang von 109/1000 (71/1000 + 38/1000) der verfallten Kosten zu Lasten der Beklagten 2 und 3.*
- 5c) *Alles unter Entschädigungsfolgen im Umfang von 71/1000 der verfallten Prozessentschädigung (zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.6%) zu Lasten der Beklagten 2 und 3 und zu Gunsten des Klägers 16.*
- 5d) *Alles unter Entschädigungsfolgen im Umfang von 38/1000 der verfallten Prozessentschädigung (zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.6%) zu Lasten der Beklagten 2 und 3 und zu Gunsten der Kläger 33 und 34.*

Zusätzlich erhebe ich namens und im Auftrag der Kläger 1-15, 17-32 und 35-37

EVENTUALKLAGE

mit den folgenden **Rechtsbegehren**:

- 6) Für den Fall, dass das Gericht die Hauptbegehren 1a) und/oder 2a) ganz oder teilweise abweisen wird, weil es die mit der vorliegenden Klage geltend gemachten Mängel ganz oder teilweise als "geringfügige Unvollkommenheiten" qualifizieren sollte:

Es seien die Eventualbeklagten 2 und 3 zu verpflichten, den Klägern 1-15, 17-32 und 35-37 Schadenersatz in der Höhe von 891/1000 des Umfangs, in welchem die Hauptbegehren 1a) und/oder 2a) abgewiesen worden sind, zuzüglich Zins zu 5 % seit Klageeinleitung (11. März 2008) zu bezahlen, wobei die Aufteilung des Schadenersatzes auf die genannten Kläger im Umfang ihrer Wertquoten erfolgen soll.

- 7) Für den Fall, dass das Gericht das Hauptbegehren 3a) ganz oder teilweise abweisen wird, weil es die mit der vorliegenden Klage geltend gemachten Mängel ganz oder teilweise als "geringfügige Unvoll-

kommenheiten" qualifizieren sollte:

Es seien die Eventualbeklagten 2 und 3 zu verpflichten, den Klägern 1-15, 17-32 und 35-37 den Mangelfolgeschaden in der Höhe von 891/1000 des Umfangs, in welchem das Hauptbegehren 3a) abgewiesen worden ist, zuzüglich Zins zu 5 % seit Klageeinleitung (11. März 2008) zu bezahlen, wobei die Aufteilung des Mangelfolgeschadens auf die genannten Kläger im Umfang ihrer Wertquoten erfolgen soll.

- 8) Für den Fall, dass das Gericht das Hauptbegehren 5a) ganz oder teilweise abweisen wird, weil es die mit der vorliegenden Klage geltend gemachten Mängel ganz oder teilweise als "geringfügige Unvollkommenheiten" qualifizieren sollte:

Im Umfang, in dem das Hauptbegehren 5a) abgewiesen wird, (i) alles unter Kostenfolgen im Umfang von 891/1000 der verfallten Kosten zu Lasten der Eventualbeklagten 2 und 3 und (ii) alles unter Entschädigungsfolgen im Umfang von 891/1000 der verfallten Prozessentschädigung (zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.6%) zu Lasten der Eventualbeklagten 2 und 3 und zu Gunsten der Kläger 1-15, 17-32 und 35-37, wobei die Aufteilung der Prozessentschädigung auf die genannten Kläger im Umfang ihrer Wertquoten erfolgen soll.

Eventualbegehren:

- 9) *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.6% auf der Prozessentschädigung, zu Lasten der Eventualbeklagten 2 und 3."*

Geänderte Rechtsbegehren:

(act. 26 S. 5 ff.)

- "1a) *Die Beklagte 1 sei zu verpflichten, den Klägern (aufgeteilt gemäss ihren Wertquoten, vgl. Klage, Rz. 40) die Nachbesserungskosten für die Mängelbehebung an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, durch geeignete Dritte in der Höhe von CHF 863'414.35 zuzüglich Zins von 5% seit Klageeinleitung (11. März 2008) vorzuschliessen.*
- 1b) *Die Beklagten 2 und 3 seien zu verpflichten, dem Kläger 16 die Nachbesserungskosten für die Mängelbehebung an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, durch Dritte im Umfang von 71/1000 von CHF 863'414.35, d.h. in der Höhe von CHF 61'302.40, zuzüglich Zins von 5% seit Klageeinleitung (11. März 2008) vorzuschliessen.*

- 1c) *Die Beklagten 2 und 3 seien zu verpflichten, den Klägern 33 und 34 die Nachbesserungskosten für die Mängelbehebung an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, durch Dritte im Umfang von 38/1000 von CHF 863'414.35, d.h. in der Höhe von CHF 32'809.75, zuzüglich Zins von 5% seit Klageeinleitung (11. März 2008) vorzuschliessen.*
- 2a) *Die Kläger seien zu berechtigen, die Nachbesserung der Mängel an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, auf Kosten und Gefahr der Beklagten 1 durch geeignete Dritte ausführen zu lassen.*
- 2b) *Der Kläger 16 sei zu berechtigen, die Nachbesserung der Mängel an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, im Umfang von 71/1000 von CHF 863'414.35, d.h. in der Höhe von CHF 61'302.40, auf Kosten und Gefahr der Beklagten 2 und 3 durch geeignete Dritte ausführen zu lassen.*
- 2c) *Die Kläger 33 und 34 seien zu berechtigen, die Nachbesserung der Mängel an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, im Umfang von 38/1000 von CHF 863'414.35, d.h. in der Höhe von CHF 32'809.75, auf Kosten und Gefahr der Beklagten 2 und 3 durch geeignete Dritte ausführen zu lassen.*
- 3a) *Die Beklagte 1 sei zu verpflichten, den Klägern (aufgeteilt gemäss ihren Wertquoten, vgl. Klage, Rz. 40) den Mangelfolgeschaden in der Höhe von CHF 48'626.80 (= CHF 15'785 + CHF 32'500 + CHF 341.80) zuzüglich Zins von 5 % seit Klageeinleitung (11. März 2008) zu bezahlen.*
- 3b) *Die Beklagten 2 und 3 seien zu verpflichten, dem Kläger 16 den Mangelfolgeschaden im Umfang von 71/1000 von CHF 48'626.80, d.h. in der Höhe von CHF 3'452.50, zuzüglich Zins von 5 % seit Klageeinleitung (11. März 2008) zu bezahlen.*
- 3c) *Die Beklagten 2 und 3 seien zu verpflichten, den Klägern 33 und 34 den Mangelfolgeschaden im Umfang von 38/1000 von CHF 48'626.80, d.h. in der Höhe von CHF 1'847.80, zuzüglich Zins von 5 % seit Klageeinleitung (11. März 2008) zu bezahlen.*
- 4) *[Dem Rechtsbegehren Ziff. 4 der Klage wurde mit Verfügung vom 11. Juli 2008 stattgegeben, weshalb es gegenstandslos geworden ist].*
- 5) *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.6%, zu Lasten der Beklagten 1, 2 und 3.*

EVENTUALKLAGE

- 6) Für den Fall, dass das Gericht die Hauptbegehren 1a) und/oder 2a) ganz oder teilweise abweisen sollte, weil es die mit der vorliegenden Klage geltend gemachten Mängel ganz oder teilweise als "geringfügige Unvollkommenheiten" qualifiziert:

Es seien die Eventualbeklagten 2 und 3 zu verpflichten, den Klägern 1-15, 17-32 und 35-37 Schadenersatz in der Höhe von 891/1000 des Umfangs, in welchem die Hauptbegehren 1a) und/oder 2a) abgewiesen worden sind, zuzüglich Zins zu 5 % seit Klageeinleitung (11. März 2008) zu bezahlen, wobei die Aufteilung des Schadenersatzes auf die genannten Kläger im Umfang ihrer Wertquoten (vgl. Klage, Rz. 40) erfolgen soll.

- 7) Für den Fall, dass das Gericht das Hauptbegehren 3a) ganz oder teilweise abweisen sollte, weil es die mit der vorliegenden Klage geltend gemachten Mängel ganz oder teilweise als "geringfügige Unvollkommenheiten" qualifiziert:

Es seien die Eventualbeklagten 2 und 3 zu verpflichten, den Klägern 1-15, 17-32 und 35-37 den Mangelfolgeschaden in der Höhe von 891/1000 des Umfangs, in welchem das Hauptbegehren 3a) abgewiesen worden ist, zuzüglich Zins zu 5 % seit Klageeinleitung (11. März 2008) zu bezahlen, wobei die Aufteilung des Mangelfolgeschadens auf die genannten Kläger im Umfang ihrer Wertquoten (vgl. Klage, Rz. 40) erfolgen soll.

- 8) *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.6%, zu Lasten der Beklagten 1, 2 und 3."*

Inhaltsübersicht:

Sachverhalt und Verfahren	11
A. Sachverhaltsübersicht	11
a. Parteien	11
b. Prozessgegenstand	12
B. Prozessverlauf	12
a. Klageeinleitung	12
b. Wesentliche Verfahrensschritte	13
Erwägungen	15
1. Formelles und Sachlegitimation	15
1.1. Anwendbares Verfahrensrecht	15
1.2. Zuständigkeit	15
1.3. Sachlegitimation und damit zusammenhängende prozessuale Fragen	15
1.4. Klageänderung	21
2. Materielles und beweisrechtliche Fragen	21
2.1. Nachbesserung, Vorschusspflicht und Ersatzvornahme	21
2.2. Rechtliche Voraussetzungen für die Sachgewährleistungspflicht	27
2.2.1. Mangel und Beweislast	27
2.2.2. Mängelrüge und deren Rechtzeitigkeit	29
2.2.3. Die Rüge- und Verjährungsfrist im konkreten Fall	31
2.3. Mängel	40
2.3.1. Mangelhaftigkeit und Ersatzvornahmen im Einzelnen	40
2.3.1.1. Übersicht über das Beweisverfahren	40
2.3.1.2. Mangel 1 (Wasser in der Tiefgarage)	41
2.3.1.3. Mangel 2 (Tiefgaragenabfahrt: Rampe/Abdeckung)	50
2.3.1.4. Mangel 3 (Eintritt von Wasser durch Bodenplatten und Wände in die Garage)	71
2.3.1.5. Mangel 4 (fehlender Notschalter beim Garagentor)	89
2.3.1.6. Mangel 5 (Schmutzstreifen u.a. beim Aussenabgang)	89
2.3.1.7. Mangel 6 (Aussetüre zur Tiefgarage)	98
2.3.1.8. Mangel 7 (Gefälle Garagenboden Haus A)	99
2.3.1.9. Mangel 8 (Eindringen von Wasser in den Heizungsraum von Haus A)	104
2.3.1.10. Mangel 9 (Wassereintritt in den Luftschutzkeller)	113
2.3.1.11. Mangel 10 (Wassereintritt in den Technikraum von Haus C/D)	117
2.3.1.12. Mangel 11 (Ungenügende Entwässerung beim Treppenabgang zwischen Haus C/D und Garage / Zugang Technik und Veloraum Haus C/D) ..	121
2.3.1.13. Mangel 12 (Wasseraustritt aus dem Kamin der Heizung)	139
2.3.1.14. Mangel 13 (Wassereintritt Heizzentrale/Elektroverteilung in den Heizungsraum C)	143
2.3.1.15. Mangel 14 (Ungenügende Einbettungstiefe der Bewehrung)	154
2.3.1.16. Mangel 15 (Regenwasserleitung tropft)	169
2.3.1.17. Mangel 16 (Briefkastenanlagen: Putzfläche/Mauerwerk)	171
2.3.1.18. Mangel 17 (Treppenhaus Haus B/Streifen an Wand aufgespritzt)	186
2.3.1.19. Mangel 18 (Glasschiebetüren bei Veloräumen)	188
2.3.1.20. Mangel 19 (Sonnenstoren)	195
2.3.1.21. Mangel 20 (Revisionspläne fehlen)	201
2.3.1.22. Mangel 21 (Wassereintritt in Liftschacht Haus B)	209

2.3.2. Begleitkosten	213
2.3.3. Verhältnismässigkeit.....	217
2.3.4. Zusammenfassung und Modalitäten der Bevorschussung	218
2.4. Mangelfolgekosten, Ersatz von Aufwendungen	221
3. Solidarhaftung	234
3.1. Übersicht.....	234
3.2. Kläger 16	235
3.3. Kläger 33 und 34	236
3.4. Schlussfolgerung	236
4. Eventualklage.....	237
4.1. Ausgangslage	237
4.2. Zulässigkeit der Eventualklage	237
5. Minderheitsantrag.....	239
6. Zins	239
7. Kosten- und Entschädigungsfolgen.....	240
7.1. Anwendbares Recht	240
7.2. Streitwert.....	240
7.3. Gerichtskosten.....	241
7.4. Prozessentschädigung.....	245

Sachverhalt und Verfahren

A. Sachverhaltsübersicht

a. Parteien

Auf Klägerseite stehen die Stockwerkeigentümer (je nach Begehren sämtliche oder nur einzelne) der Stockwerkeigentümergeinschaft ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____. Die Stockwerkeigentümergeinschaft besteht aus folgenden Personen mit folgenden Wertquoten (act. 1 Rz. 40; act. 4/53):

Kläger 1	33/1000	Kläger 18 u. 19	46/1000
Kläger 2	35/1000	Kläger 20 u. 21	44/1000
Kläger 3	33/1000	Kläger 22 u. 23	43/1000
Kläger 4	34/1000	Kläger 24 u. 25	102/1000
Kläger 5 u. 6	48/1000	Kläger 26 u. 27	35/1000
Kläger 7 u. 8	38/1000	Klägerin 28	39/1000
Klägerin 9	88/1000	Kläger 29 u. 30	37/1000
Kläger 10 u. 11	46/1000	Kläger 31 u. 32	33/1000
Kläger 12 u. 13	39/1000	Kläger 33 u. 34	38/1000
Kläger 14 u. 15	38/1000	Kläger 35 u. 36	36/1000
Kläger 16	71/1000	Kläger 37	1/1000
Klägerin 17	43/1000		

Gemäss unbestrittener Darstellung der Kläger hat jeder einzelne Stockwerkeigentümer der vorliegenden Klage individuell und explizit zugestimmt. Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat überdies an der Stockwerkeigentümersammlung vom 26. September 2007 einstimmig beschlossen, die ihr zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche klageweise geltend zu machen (act. 1 Rz. 3).

Bei der Beklagten 1 handelt es sich um eine Aktiengesellschaft mit Sitz in ... (SZ). Sie bezweckt u.a. den Betrieb einer General- und Totalunternehmung, die Verwaltung von Vermögen, den Betrieb eines Architekturbüros, die Übernahme von Bauleitung und Bautreuhandfunktionen sowie den An- und Verkauf, die Überbauung, Vermietung, Finanzierung, Verwaltung und Renovation von Liegenschaften und Grundstücken (act. 4/49).

Die Beklagte 2 (vormals AP._____ AG, vgl. act. 4/50) ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie bezweckt den Betrieb eines Gipsergeschäftes (act. 20/1).

Bei der Beklagten 3 handelt es sich um eine Aktiengesellschaft (in Liquidation) mit Sitz in Zürich. Die Gesellschaft bezweckt den Erwerb, Verkauf, die Überbauung und Verwaltung von Immobilien, Projektierung und Ausführung von Erschliessungen und schlüsselfertigen Bauten (act. 4/51).

Die Beklagten 2 und 3 beauftragten den unbestrittenen Ausführungen der Kläger zufolge im Jahre 2002 die Beklagte 1 als Totalunternehmerin mit der Erstellung einer Überbauung in BD._____, welche den Namen "BE._____" erhalten sollte. In diesem Zusammenhang verkauften die Beklagten 2 und 3 (als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft) den Klägern schlüsselfertige Stockwerkeigentums-einheiten dieser Überbauung; die ersten davon zu einem Zeitpunkt, als der Totalunternehmervertrag mit der Beklagten 1 noch nicht abgeschlossen war. Die Kläger haben so in den Jahren 2002-2005 mit den Beklagten 2 und 3 jeweils einzeln oder paarweise Grundstückkaufverträge über schlüsselfertige Stockwerkeigentumseinheiten in der Überbauung "BE._____" in BD._____ abgeschlossen (act. 1 Rz. 39, 41 f.; act. 16 Ziff. 11 f.; act. 18 Rz. 28 f.; act. 19 Ziff. 10 f.; vgl. dazu auch Ziff. 1.3.1.).

b. Prozessgegenstand

Die Kläger machen in der Hauptsache einen Anspruch auf Bevorschussung der Nachbesserungskosten für die Behebung verschiedener Mängel (vgl. Ziff. 2.3.1.2. ff.) an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, geltend (vgl. Rechtsbegehren 1a-2c). Ausserdem beantragen sie die Zusprechung von Schadenersatz für Mangelfolgeschäden (vgl. Rechtsbegehren 3a-3c). Mit einer Eventualklage stellen verschiedene Kläger Begehren um Leistung von Schadenersatz, sofern die Hauptbegehren 1a und/oder 2a und/oder 3a aus einem bestimmten Grund abgewiesen werden sollten.

B. Prozessverlauf

a. Klageeinleitung

Mit Eingabe vom 10. Juli 2008 (Eingang: 11. Juli 2008) und unter Einreichung der Weisung des Friedensrichteramtes ... vom 15. April 2008 erhoben die Kläger Klage mit den oben wiedergegebenen Rechtsbegehren (act. 1; act. 3).

b. Wesentliche Verfahrensschritte

In der Folge wurde mit Verfügung vom 11. Juli 2008 die Streitverkündung durch die Kläger 1 bis 15, 17 bis 32 und 35 bis 37 vorgemerkt und den Beklagten Frist angesetzt, um eine Klageantwort einzureichen (Prot. S. 2 f.). Mit Eingaben vom 21. und 22. Juli 2008 erfolgten weitere Streitverkündungen durch die Beklagte 1 (act. 8; act. 9), weshalb hiervon mit Verfügung vom 23. Juli 2008 Vormerk genommen wurde (Prot. S. 5). Nach Eingang der Klageantwortschriften (act. 16; act. 18; act. 19) wurde am 27. Februar 2009 eine Referentenaudienz mit Besichtigung vor Ort sowie anschliessend eine Vergleichsverhandlung durchgeführt (Prot. S. 7-11). Da anlässlich dieser Verhandlung zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden konnte, wurde mit Verfügung vom 14. April 2009 das schriftliche Verfahren angeordnet und gleichzeitig wurden den Parteien verschiedene Substanzierungshinweise gegeben (act. 22). Nach Eingang sowohl der Replik (act. 26), mit welcher das Rechtsbegehren etwas abgeändert wurde, als auch der Duplik-Schriften (act. 34, act. 36 [bzw. act. 40] und act. 37) erhielten die Kläger Gelegenheit, sich zu allfälligen neuen Behauptungen in der Duplik zu äussern (act. 44). Mit Beweisauflegebeschluss vom 1. Juni 2011 wurde den Klägern sowie der Beklagten 1 Frist angesetzt, um ihre Beweismittel zu den einzelnen Beweissätzen zu nennen (act. 47). Mit Eingabe vom 5. September 2011 erklärte die Beklagte 2 Verzicht auf Einreichung einer Beweisantrittungsschrift, unter Hinweis darauf, dass ihr zu keiner der zu behauptenden Tatsachen der Haupt- oder Gegenbeweis auferlegt worden sei (act. 52). Am 6. September 2011 reichten sowohl die Kläger als auch die Beklagte 1 ihre Beweisantrittungsschriften ein (act. 53; act. 55). Mit Beweisabnahmebeschluss vom 26. Oktober 2011 wurden die zugelassenen Beweismittel bezeichnet und weitere Anordnungen (insbesondere Sicherstellung der Kosten der Beweiserhebungen) getroffen (act. 56; act. 61). Mit Eingabe vom 23. November 2011 reichten die Kläger verschiedene Unterlagen ein (act. 58; act. 59/1-10). Mit Verfügung vom 21. Dezember 2011 wurden dipl.

Architekt HTL/SIA BF._____, zertifizierter Gerichtsexperte, und dipl. Bauingenieur FH BG._____, beide ... AG, als Gutachter ernannt (Prot. S. 128). Mit Schreiben vom 27. Januar 2012 wurden die beiden Gerichtsgutachter durch das Gericht instruiert (act. 64; vgl. auch act. 76, act. 77). Mit Verfügung vom 2. September 2012 wurde den Klägern sowie der Beklagten 1 Frist zur Leistung eines zusätzlichen Barvorschusses angesetzt (Prot. S. 134; act. 83). Mit Eingabe vom 1. November 2012 stellten die Gutachter dem Gericht das in zwei Teile (act. 85/1-2) gegliederte Gutachten zu (act. 84A). Mit Verfügung vom 14. November 2012 wurde den Parteien je ein Exemplar des Gutachtens zugestellt und ihnen Frist angesetzt, um allfällige Ergänzungsfragen zu stellen (act. 88). Mit Eingabe vom 10. Januar 2013 erklärte die Beklagte 2 Verzicht auf das Stellen von Ergänzungsfragen (act. 93). Mit Schreiben vom 13. Februar 2013 (act. 98) bzw. 22. März 2013 (act. 101) stellten sowohl die Kläger als auch die Beklagte 1 verschiedene Ergänzungsfragen, welche - nach der Leistung von weiteren Barvorschüssen (act. 117; act. 119; act. 125; vgl. auch act. 120, act. 122) - den Gutachtern zur Beantwortung unterbreitet wurden (act. 121; vgl. auch act. 127, act. 128, act. 134, act. 135). Am 10. Juni 2013, am 13. Juni 2013 sowie am 24. Oktober 2013 fanden die Einvernahmen von 16 Zeugen statt (Prot. S. 139 ff., 195 ff., 235 ff.). Mit Eingabe vom 3. April 2014 stellten die Gutachter dem Gericht die Ergänzung des Gutachtens zu (act. 139; act. 140). Mit Verfügung vom 10. April 2014 wurde den Parteien die Ergänzung des Gutachtens zugestellt und ihnen Frist zur Stellungnahme zum Beweisergebnis angesetzt (act. 142). Mit Schreiben vom 13. Juni 2014 verzichtete die Beklagte 2 auf eine Stellungnahme zum Beweisergebnis (act. 150). Mit Eingabe vom 16. Juni 2014 nahmen die Kläger Stellung zum Beweisergebnis (act. 151). Mit Eingabe vom gleichen Tag erstattete die Beklagte 1 ihre Stellungnahme (act. 152; act. 153/1-3). Mit Verfügung vom 25. Juni 2014 wurden die Stellungnahmen den jeweiligen Gegenparteien zugestellt (act. 154). Mit Schreiben vom 7. Juli 2014 nahmen die Kläger Stellung zur Eingabe der Beklagten 1 vom 16. Juni 2014 (act. 159). Diese Stellungnahme wurde den Beklagten 1-3 zugestellt (Prot. S. 303).

Erwägungen

1. Formelles und Sachlegitimation

1.1. Anwendbares Verfahrensrecht

Die Klage wurde am 11. Juli 2008 eingereicht, mithin vor Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung. Nach Art. 404 Abs. 1 ZPO gelten für das vorliegende Verfahren somit die früheren Verfahrensbestimmungen des Kantons Zürich (ZPO/ZH und GVG/ZH).

1.2. Zuständigkeit

Die örtliche Zuständigkeit ist durch Gerichtsstandsvereinbarungen begründet (vgl. Art. 9 GestG und Art. 406 ZPO; act. 1 Rz. 21 ff.), was unbestritten blieb (vgl. act. 16 Ziff. 6; act. 18 Rz. 13; act. 19 Ziff. 6.). Die sachliche Zuständigkeit ergibt sich aus § 63 Ziff. 1 i.V.m. § 62 GVG/ZH.

1.3. Sachlegitimation und damit zusammenhängende prozessuale Fragen

1.3.1. Aktivlegitimation

1.3.1.1. Die Kläger führen ihre Aktivlegitimation auf Kaufverträge mit den Beklagten 2 und 3 zurück. Dies gilt zunächst für die Kläger 1 bis 9, 12 bis 15, 17 bis 32 sowie 35 bis 37. Die Kläger 10, 11 und 16 führen ihre Aktivlegitimation auf einen Kaufvertrag zurück, allerdings nicht mit den Beklagten 2 und 3, sondern mit anderen Personen, die ihrerseits die Stockwerkeigentumseinheit entweder von den Beklagten 2 und 3 oder letztlich nach einer Reihe von Übertragungen von diesen erworben haben. Die Beklagten 2 und 3 stellen somit auf der einen Seite die Verkäufer dar. Auf der anderen Seite aber sind sie auch die Besteller der von der Beklagten 1 erstellten Gebäude, mithin Werkvertragspartei (act. 1 Rz. 5). Der ersten "Klägergruppe" ist gemeinsam, dass ihr die Beklagten 2 und 3 die Gewährleistungsrechte aus dem Werkvertrag, namentlich das Nachbesserungsrecht, im Kaufvertrag abgetreten haben. Gleiches gilt grundsätzlich für die Kläger 10 und 11, allerdings erfolgte die Abtretung über mindestens drei weitere Stationen: Der

Kaufvertrag wurde im Zuge der Abwicklung des Nachlasses von BH._____ abgeschlossen. An BH._____ gelangte die Stockwerkeigentumseinheit, indem dieser seinen Bruder Bl._____ beerbte. Dieser wiederum kaufte sie von der BC._____ AG. In diesem Kaufvertrag wurden sowohl die Gewährleistungsrechte aus dem Werkvertrag als auch aus einem Kaufvertrag abgetreten, der mit den Beklagten 2 und 3 abgeschlossen worden war. Behauptet wird, dass in diesem ersten Kaufvertrag die Gewährleistungsrechte aus dem Werkvertrag durch die Beklagten 2 und 3 an die BC._____ AG abgetreten worden seien (act. 1 Rz. 6 ff.). Der Kläger 16 schliesslich erhielt die Stockwerkeigentumseinheit von seiner Frau BJ._____ übertragen. Diese kaufte sie von den Beklagten 2 und 3, wobei die Gewährleistungsrechte aus dem Werkvertrag an sie abgetreten worden sind. Behauptet wird, dass es in der Folge zu einer Änderung des Kaufvertrages gekommen sei, und zwar dahingehend, dass die Beklagten 2 und 3 im Gegensatz zu den Kaufverträgen mit der ersten "Klägergruppe" eine unecht solidarische Haftung übernommen hätten (act. 1 Rz. 10 ff.). Wie die erste "Klägergruppe" haben auch die Kläger 33 und 34 ihre Stockwerkeigentumseinheit von den Beklagten 2 und 3 direkt erworben. Von den Ersteren unterscheiden sich Letztere aber dadurch, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die ausführende Generalunternehmung bereits bekannt gewesen ist. Behauptet wird, dass durch die im Gegensatz zu den Kaufverträgen mit der ersten "Klägergruppe" abgeänderte Klausel von den Beklagten 2 und 3 eine echte solidarische Haftung übernommen worden sei (act. 1 Rz 14 ff.).

1.3.1.2. Die Beklagte 1 bestreitet die Aktivlegitimation der Kläger nicht (act. 16 Ziff. 3.). Es ist zwar richtig, dass das Gericht die Aktivlegitimation ohnehin von Amtes wegen zu prüfen hat, wie dies von der Beklagten 3 geltend gemacht wird (act. 18 Rz. 8). Allerdings gilt dies nur nach Massgabe des behaupteten Sachverhalts (BGE 108 II 217), und dieser wird zumindest von der Beklagten 1 nicht bestritten. Aufgrund des behaupteten Sachverhalts (und mangels rechtsgenügender Bestreitungen) ist somit davon auszugehen, dass die Kläger legitimiert sind, gegenüber der Beklagten 1 Nachbesserungsansprüche geltend zu machen.

1.3.2. Passivlegitimation

Es wird von keiner Partei bestritten, dass die Beklagte 1 die Unternehmerin und damit Werkvertragspartei ist. Sie ist damit in Bezug auf die abgetretenen Nachbesserungsansprüche passivlegitimiert. Unbestritten ist auch, dass die Beklagten 2 und 3 die Verkäuferinnen waren.

1.3.3. Einfache Streitgenossenschaft

1.3.3.1. Die Kläger bringen vor, dass sie als Stockwerkeigentümer bei Vorliegen der vertraglichen Voraussetzungen die ihnen zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche allein und unabhängig von den anderen Stockwerkeigentümern im Umfang ihrer Wertquote durchsetzen könnten. Es bestehe daher keine *notwendige* Streitgenossenschaft. Ein Vorgehen als *einfache* Streitgenossenschaft sei jedoch ohne Weiteres möglich (act. 1 Rz. 4). Der dieser Auffassung zugrunde liegende Sachverhalt wird von der Beklagten 1 nicht bestritten (act. 16 Ziff. 2).

1.3.3.2. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist der Nachbesserungsanspruch abtretbar, was unbesehen davon gilt, ob er realiter oder in Form der Kosten einer Ersatzvornahme geltend gemacht wird. Dabei besteht bei der Geltendmachung des Nachbesserungsanspruchs unter Stockwerkeigentümern keine notwendige Streitgenossenschaft. Allerdings ist es ohne weiteres möglich und regelmässig ohne besondere Schwierigkeiten auch realisierbar, die einzelnen Ansprüche in formeller (einfacher) Streitgenossenschaft durchzusetzen (BGE 114 II 247).

1.3.3.3. Gemäss § 40 Abs. 1 ZPO/ZH können mehrere Personen als Kläger auftreten oder als Beklagte belangt werden, wenn für die Ansprüche das Gericht zuständig sowie die gleiche Verfahrensart vorgesehen ist und wenn sich die Ansprüche überdies im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen und Rechtsgründe stützen. Unproblematisch sind vorliegend die formellen Voraussetzungen (Zuständigkeit und Verfahrensart), weshalb darauf nicht näher einzugehen ist. Anzumerken ist immerhin, dass subjektiv gehäufte Klagen selbständig bleiben.

1.3.3.4. Zu unterscheiden ist zwischen echter und unechter einfacher Streitgenossenschaft. Von Ersterer wird gesprochen, wenn die mehreren Begehren auf dem gleichen Rechtsverhältnis beruhen, von Letzterer hingegen dann, wenn sie sich "lediglich" *im Wesentlichen* auf die gleichen Tatsachen und Rechtsgründe stützen. Die Unterscheidung ist vorliegend allerdings kaum von Relevanz. Die Kläger machen im Hauptpunkt einen Nachbesserungsanspruch geltend, der jeweils aus demselben Vertrag stammt. Einzig die Kläger 16, 33 und 34 stützen sich im Rahmen der *Hauptklage* auch auf eine solidarische Haftung der Beklagten 2 und 3, während die übrigen Kläger sich in der *Eventualklage* auf den Kaufvertrag mit den Beklagten 2 und 3 berufen. Die Tatsachen und die Rechtsgründe sind aber im Wesentlichen dieselben, zumal der Sachzusammenhang bei der unechten einfachen Streitgenossenschaft nicht sehr eng zu sein braucht (FRANK/STRÄULI/MESSMER, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 1997, N. 11 zu § 40).

1.3.4. Streitverkündung

1.3.4.1. Weiter kann dem Prozessverlauf entnommen werden, dass zweimal der Streit verkündet wurde: Ein erstes Mal durch eine Mehrheit der Kläger an die Beklagten 2 und 3, ein zweites Mal durch die Beklagte 1 an diverse am Bau beteiligte Handwerker (Unternehmer). Während die zweite Streitverkündung einen klassischen Anwendungsfall darstellt, fragt sich bei der ersten, wie sie sich zu den Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1b und 1c sowie zur Eventualklage verhält.

1.3.4.2. Nach § 46 Abs. 1 ZPO/ZH kann eine Partei, die für den Fall ihres Unterliegens einen Dritten belangen will oder den Anspruch eines Dritten befürchtet, dem Dritten bis zur Erledigung des Prozesses und aller Rechtsmittel den Streit verkünden. Der Litisdenunziat ist berechtigt, dem Prozess als Nebenintervenient beizutreten, ohne dass er ein Interesse am Prozessausgang darzutun hat (§ 47 Abs. 1 ZPO/ZH). Als Nebenintervenient kann der Litisdenunziat zu Gunsten der unterstützten Partei Angriffs- und Verteidigungsmittel vorbringen und Rechtsmittel einlegen. Das Vorgebrachte gilt als von der Hauptpartei erklärt, soweit es von ihr nicht ausdrücklich bestritten wird oder mit ihren Prozesshandlungen in Widerspruch steht (§ 45 Abs. 2 ZPO/ZH).

1.3.4.3. Unklar ist, wie sich die Streitverkündung zu den Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1b und 1c sowie zur Eventualklage verhält, denn die Streitverkündung führt dazu, dass eine Partei sowohl Beklagte als auch - gleichzeitig - Litisdenuziat ist. Vorliegend dürfte dieser Problematik allerdings keine Relevanz zukommen. Zum einen hat die Beklagte 2 erklärt, sie wolle dem Prozess - dem sie bereits als Beklagte "angehört" - nicht beitreten (act. 19 Ziff. 8). Ähnliches führt die Beklagte 3 aus. Sie hält fest, dass sie bereits Prozesspartei sei, weshalb sie darauf verzichte, dem Prozess als Nebenintervenientin beizutreten (act. 18 Rz. 19). Verzichten nun aber die Beklagten 2 und 3 auf einen Prozessbeitritt, so werden sie nicht Nebenintervenienten und können sich damit ohnehin nicht im Sinne von § 45 Abs. 2 ZPO/ZH für die Beklagte 1 äussern. Die Frage der Zulässigkeit der Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1b und 1c sowie der Eventualklage bei gleichzeitiger Streitverkündung stellt sich damit nicht (zur Zulässigkeit der Eventualklage unter anderem Gesichtspunkt vgl. Ziff. 4.2.).

1.3.4.4. Daraus folgt, dass nachfolgend die Vorbringen nur der jeweils von den Rechtsbegehren betroffenen Parteien zu berücksichtigen sind. Mithin müssen die Ausführungen der Beklagten 2 oder 3 nicht auch dann in die Erwägungen einfließen, wenn ein Anspruch gegenüber der Beklagten 1 geprüft wird. Die Forderungen gegen die Beklagten sind somit - unter Vorbehalt einer allfälligen und geltend gemachten solidarischen Haftung - je einzeln zu behandeln. Die am Bau beteiligten Unternehmer sind dem Prozess im Übrigen ebenfalls nicht beigetreten.

1.3.5. Abtretbarkeit des Nachbesserungsrechts und deren Auswirkung

1.3.5.1. Gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung ist das Nachbesserungsrecht abtretbar. Haben die Werkvertragsparteien die Mängelrechte einzig auf die Nachbesserung beschränkt, so kann auch nur dieses Recht abgetreten werden. Fraglich ist, wie sich die Abtretung eines Mängelrechts mit der Prüfungs- und Rügeobliegenheit verhält. Die Kläger verweisen auf GAUCH und stellen sich auf den Standpunkt, dass die Prüfungs- und Rügepflicht nach wie vor dem Besteller und nicht dem Zessionar obliegen würden (vgl. dazu GAUCH, Der Werkvertrag, 5. Aufl. 2011, Rz. 2453). Daher hätten die Beklagten 2 und 3 die Mängel rügen müssen (act. 1 Rz 90). GAUCH hält dies zwar tatsächlich fest und verweist auf

BGE 118 II 146. Dort wird Entsprechendes aber nicht ausgeführt. Im konkreten Fall lag eine Abtretung erfüllungshalber vor, bei welcher der Zessionar in Analogie zu Art. 467 Abs. 2 OR vorerst die abgetretene Forderung geltend zu machen hat; die vom Zedenten geschuldete eigene Leistung gilt so lange als gestundet. Die Geltendmachung der abgetretenen Gewährleistungsansprüche durch den Zessionar setzt jedoch voraus, dass ihm der Zedent die Namen der (beteiligten) Unternehmer nennt und diese Ansprüche nicht wegen Umständen, die der Zedent zu verantworten hat, bereits untergegangen sind. Richtet der Zessionar seine Mängelrüge an den Zedenten, so hat Letzterer dafür zu sorgen, dass die Rüge an die Unternehmer weitergeleitet wird. Tut er dies nicht, so hat er die Verwirkung des abgetretenen Nachbesserungsanspruchs selbst zu verantworten, weshalb er sich nicht auf die mit der Abtretung erfüllungshalber verbundene Stundungswirkung berufen kann. Hier stellt sich aber nicht die Frage, ob sich der Zessionar auf die Stundungswirkung berufen und sich so einer eigenständigen Haftung entziehen kann. Denn zum einen ist von einer Abtretung an Erfüllungs Statt auszugehen. Zum anderen steht nicht eine unterlassene Weiterleitung der Mängelrüge zur Diskussion. Eine eigenständige Pflicht bzw. Obliegenheit des Zedenten zur Prüfung und Rüge hat das Bundesgericht denn auch gar nicht statuiert. Vielmehr hat es dem Zedenten die Obliegenheit auferlegt, dafür zu sorgen, dass der abgetretene Anspruch nicht durch sein Verschulden untergeht. Der von den Klägern vorgebrachte Entscheid ist somit nicht einschlägig. Weshalb die Prüfungs- und Rügeobliegenheit beim Zedenten bleiben sollte, leuchtet schliesslich auch aus praktischen Überlegungen nicht ein. Die Geltendmachung von Mängelrechten ist nur dann möglich, wenn sie nicht verwirkt sind (vgl. nachfolgend Ziff. 2.2.2.). Eine Verwirkung findet dann statt, wenn der Prüfungs- und Rügeobliegenheit nicht nachgekommen wird. Insofern besteht zwischen den Mängelrechten und der Prüfungs- und Rügeobliegenheit ein so enger Zusammenhang, dass sie grundsätzlich nicht getrennt werden können. Damit liegt eine Situation vor, wie sie auch bei so genannten Nebenrechten vorkommen kann: Wird eine Forderung abgetreten, so gehen auch Nebenrechte auf den Zessionar über, sofern sie nicht untrennbar mit dem Zedenten verknüpft sind (Art. 170 Abs. 1 OR). Eine solche untrennbare Verknüpfung ist bei der Prüfungs- und Rügeobliegenheit nicht ersichtlich. Wäh-

rend der Zessionar in der Regel als Erster einen Mangel entdecken und den damit verbundenen Obliegenheiten nachkommen kann, besteht für den Zedenten auf der anderen Seite keinerlei Interesse an der Beibehaltung der Prüfungs- und Rügeobliegenheit. Schliesslich lässt auch die Betrachtung der Situation des Unternehmers (der Anspruchsgegner) keinen anderen Schluss zu: Für ihn ist es einerlei, wer das Werk prüft und die Rüge erstattet. Insofern ist davon auszugehen, dass die Prüfungs- und Rügeobliegenheit entgegen ihrer Auffassung auf die Kläger übergegangen ist (ähnlich BRÄNDLI, Die Nachbesserung im Werkvertrag, Rz. 1121 f.).

1.4. Klageänderung

Wie den Rechtsbegehren entnommen werden kann, fordern die Kläger mit der Replik höhere Beträge als noch mit der Klagebegründung, weshalb die Voraussetzungen einer Klageänderung zu prüfen sind. Gemäss § 61 Abs. 1 ZPO/ZH kann der Kläger in einem rechtshängigen Prozess im Rahmen der Zuständigkeit des angerufenen Gerichts einen anderen oder weiteren Anspruch erheben, sofern der neue Anspruch mit dem bisher geltend gemachten in engem Zusammenhang steht. Das Verlangen einer höheren Klagesumme gestützt auf den gleichen Sachverhalt ist grundsätzlich zulässig (vgl. FRANK/STRÄULI/ MESSMER, a.a.O., N. 4 f. zu § 61). Der enge Zusammenhang ist demnach ohne Weiteres zu bejahen. Schliesslich wird durch die Klageänderung weder die Rechtsstellung der Beklagten wesentlich beeinträchtigt noch das Verfahren ungebührlich verzögert. Auch Zuständigkeits- oder Verfahrensprobleme ergeben sich nicht. Damit ist die Klageänderung zulässig.

2. Materielles und beweisrechtliche Fragen

2.1. Nachbesserung, Vorschusspflicht und Ersatzvornahme

2.1.1. Leidet das Werk an (minder erheblichen) Mängeln, so kann der Besteller einen dem Minderwert entsprechenden Abzug am Lohn machen oder auch, sofern dies dem Unternehmer nicht übermässige Kosten verursacht, unter anderem die unentgeltliche Verbesserung des Werkes verlangen (Art. 368 Abs. 2 OR). Die

Regelung der werkvertraglichen Mängelhaftung in Art. 368 OR ist allerdings dispositiver Natur (BGer 4C.106/2005 E. 3.1). Anderweitige Vereinbarungen, wie beispielsweise, dass dem Nachbesserungsrecht der Vorrang in dem Sinne zukommt, dass der Besteller nur ein (ausschliessliches) Nachbesserungsrecht haben soll, nicht jedoch ein Wandelungs- oder Minderungsrecht, sind demnach zulässig (ZINDEL/PULVER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl. 2011, N. 83 zu Art. 368; GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 2506 ff.). Vorliegend haben die Werkvertragsparteien (die Beklagte 1 sowie die Beklagten 2 und 3) weder im Totalunternehmervertrag noch in den Allgemeinen Vertragsbedingungen Mängelrechte vereinbart. Allerdings verweisen sie in den Letzteren unter anderem auf die SIA-Norm 118 als weiteren Vertragsbestandteil, wobei bereits an dieser Stelle festgehalten werden kann, dass der vertragliche Einbezug der SIA-Norm 118 (zumindest von der Beklagten 1) unbestritten geblieben ist (vgl. act. 1 Rz. 65 und act. 16 Ziff. 17). Im Übrigen ergibt sich dies auch ohne Weiteres aus den durch die Kläger ins Recht gereichten Urkunden, namentlich aus dem Totalunternehmer-Werkvertrag (act. 4/48 Ziff. 2.2) und den Allgemeinen Bedingungen (AVB; act. 4/52 Ziff. 2.2).

2.1.2. Nach Art. 169 SIA-Norm 118 hat der Bauherr bei einem Mangel vorerst einzig das Recht, den Mangel durch den Unternehmer beseitigen zu lassen. Dazu hat er ihm eine angemessene Frist anzusetzen. Soweit der Unternehmer die Mängel nicht innerhalb der Frist behebt, kann der Bauherr die Verbesserung - auch ohne richterliche Ermächtigung - statt durch den Unternehmer auch durch einen Dritten ausführen lassen und zwar auf Kosten des Unternehmers. Die Ersatzvornahme setzt folglich das Recht auf Nachbesserung voraus. Nach Art. 169 Abs. 2 SIA-Norm 118 steht dem Besteller das Recht auf Ersatzvornahme schon vor Ablauf der Verbesserungsfrist zu, wenn sich der Unternehmer ausdrücklich weigert, eine Verbesserung vorzunehmen. Eine ausdrückliche Weigerung liegt vor, wenn der Unternehmer das Vorliegen eines Mangels oder seine Haftung für den Mangel *endgültig* bestreitet (GAUCH, Kommentar zur SIA-Norm 118, Art. 157-190, Ausgabe 1977, N. 30 zu Art. 169). Hat der Unternehmer die Verbesserung von vornherein verweigert oder ist seine Unfähigkeit zur Verbesserung von Anfang an offensichtlich, so stehen dem Bauherrn die erwähnten Mängelrechte so-

gleich (ohne Fristansetzung) zu (GAUCH, Kommentar zur SIA-Norm 118, a.a.O., N. 34 zu Art. 169). Eine solche Verweigerung liegt hier vor, hält doch die Beklagte 1 in ihrer Klageantwort fest, dass es vollkommen genügt hätte, den Beklagten eine einzige Frist zur Mängelbehebung anzusetzen. "Denn diese haben sich von Anfang an grundsätzlich geweigert, die behaupteten Mängel zu beheben" (act. 16 Ziff. 20).

2.1.3. Liegt ein Anspruch auf Ersatzvornahme vor, so bejaht das Bundesgericht eine Vorschusspflicht des Unternehmers. Diese Pflicht ist allerdings an bestimmte Modalitäten gebunden: So ist der Besteller in der Verwendung des Kostenvorschusses nicht frei, sondern hat diesen ausschliesslich für die Finanzierung der Ersatzvornahme zu verwenden. Weiter ist der Besteller verpflichtet, nach Abschluss der Ersatzvornahme über die Kosten abzurechnen und dem Unternehmer einen allfälligen Überschuss zurückzuerstatten. Schliesslich hat der Besteller den gesamten Betrag zurückzuerstatten, wenn er die Nachbesserung nicht innert angemessener Frist vornehmen lässt (vgl. dazu BGE 128 III 418).

2.1.4. Ein Anspruch auf Kostenersatz besteht nur, wenn der Besteller die Ersatzvornahme tatsächlich durchführt. Der Besteller muss zur Ersatzvornahme gewillt sein, wobei der Wille bzw. die Nachbesserungsabsicht vermutet wird (NIQUILLE-EBERLE, Probleme rund um die Ersatzvornahme, insbesondere die Bevorschussung der Kosten, in: Neue und alte Fragen zum privaten Baurecht, Rz. 30 ff.). Die Kläger zeigen dies grundsätzlich, indem sie Kostenvoranschläge diverser Unternehmer für Arbeiten im Zusammenhang mit der Ersatzvornahme ins Recht legen (act. 27/1-119).

2.1.5. Die vorzuschliessenden Nachbesserungskosten umfassen neben dem Aufwand für die eigentliche Mängelbeseitigung auch Begleitkosten für Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten, Architektenhonorar sowie weitere Mängelbehebungsfolgekosten (NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 35; vgl. Art. 170 SIA-Norm 118). Geschuldet ist nicht ein Vorschuss für jede, nach dem Ermessen des Bestellers geeignete Massnahme. Vielmehr ist zu verlangen, dass die beabsichtigte Sanierungsmassnahme zum Zwecke der Beseitigung des (zu beweisenden) mangelhaften Zustands bzw. zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands vo-

raussichtlich anfallen wird, mithin erforderlich ist. In der Literatur wird denn auch darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Frage der Verwendung der Vorschussleistung auftragsrechtliche Bestimmungen analog angewendet werden können (vgl. NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 21). Der Kostenvorschuss wird als "vorweggenommener Aufwendungsersatz" verstanden (NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 22; GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1818, vgl. auch Rz. 1809, 871). Der auftragsrechtliche Auslagen- und Verwendungsersatz ist in Art. 402 OR geregelt. Nach dieser Bestimmung müssen Auslagen und Verwendungen zur Ausführung des Auftrags erforderlich sein; sie müssen zum Zweck der Auftragsausführung erbracht worden sein (FELLMANN, in: Berner Kommentar, Bd. VI/2/4, N. 39 f. zu Art. 402 OR). Übertragen auf den Fall der Bevorschussung von Kosten für eine Ersatzvornahme bedeutet dies nichts anderes, als dass die beabsichtigte Sanierungsmassnahme zum Zwecke der Beseitigung des mangelhaften Zustands bzw. zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands erforderlich sein muss. Ob sich die Massnahme letztendlich als zielführend und damit auch in der Retrospektive als erforderlich erweisen wird, kann - jedenfalls nicht mit Sicherheit - im Vorschussprozess nicht beurteilt werden. Dies beschlägt letztlich (zukünftige) Fragen um die Grenzen der materiellen Rechtskraft und die Gefahrenverteilung bei der Ersatzvornahme (zur Gefahrenverteilung vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1810). Darüber ist zum heutigen Zeitpunkt nicht zu befinden. Im Vorschussverfahren ist eine ex-ante-Betrachtung massgebend, weshalb ein Entscheid darüber, ob eine beabsichtigte Sanierungsmassnahme zum Zwecke der Beseitigung des mangelhaften Zustands bzw. zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands (voraussichtlich) anfallen wird, ohne Einschränkung des Beweismasses erfolgen kann bzw. muss. Die Frage bildet grundsätzlich nicht Gegenstand eines allfälligen Abrechnungsprozesses oder eines weiteren Verfahrens, insbesondere dann nicht, wenn die Art der Sanierung von einer Partei zum Prozessthema des Vorschussprozesses gemacht wird. Ein allfälliger Abrechnungsprozess beschränkt sich grundsätzlich auf eine Überprüfung der zweckgebundenen Verwendung des Vorschussbetrags (vgl. dazu ausführlich Ziff. 2.3.1.15.). Die Beurteilung der Frage der Erforderlichkeit im Vorschussprozess bedingt - spätestens nach dem Beweisverfahren, soweit die Einführung neuer Tatsachen unter Berücksichti-

gung der novenrechtlichen Schranken (vgl. § 114 f., 138 ZPO/ZH) erfolgt - i.d.R. eine Auseinandersetzung des Bestellers mit der Ursache und u.U. der Tragweite eines Mangels, soweit eine solche nicht ohnehin zur Darlegung des mangelhaften Zustands zu erfolgen hat (vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1507). Bestätigen sich die Behauptungen der Besteller hinsichtlich der Ursachen bzw. des Ausmasses eines Mangels nach durchgeführtem Beweisverfahren nicht und sind diese Umstände zur Bestimmung der erforderlichen Arbeiten relevant, so ist i.d.R. die Erforderlichkeit der beabsichtigten Sanierungsmassnahme zu verneinen und das Begehren abzuweisen, es sei denn, die erforderlichen Massnahmen liessen sich aufgrund der bisherigen Ausführungen der Parteien oder zulässiger Noveneingaben - bspw. unter Bezugnahme auf Erkenntnisse eines Gutachtens - zweifelsfrei bestimmen oder die Abweichung hinsichtlich des Ausmasses erweist sich nur als geringfügig. Vom Anspruchsteller kann in diesem Zusammenhang erwartet werden, dass er sich mit - im Vergleich zu seinen Behauptungen - abweichenden Erkenntnissen eines Gutachtens auseinandersetzt und darlegt, inwiefern sich diese neuen Erkenntnisse auf die erforderlichen Nachbesserungsarbeiten auswirken werden, gerade wenn die Erkenntnisse eines Gutachters wesentlich von den Behauptungen eines Anspruchstellers abweichen, dieser aber gleichwohl auf der Durchführung der ursprünglich beabsichtigten Sanierungsmassnahmen beharrt.

2.1.6. Abzugrenzen von der Frage der Erforderlichkeit einer Ersatzvornahme ist die Frage der Verhältnismässigkeit der Kosten einer Ersatzvornahme. Die voraussichtlichen Kosten sind dann übermässig, wenn sie zum Nutzen, den die Mängelbeseitigung dem Besteller bringt, in einem Missverhältnis stehen (vgl. dazu Ziff. 2.3.3.).

2.1.7. Der Umfang des Kostenvorschusses richtet sich sodann nach den zu erwartenden Kosten der erforderlichen Ersatzvornahme und ist vom Besteller darzutun (vgl. KOLLER, in: Berner Kommentar, Bd. VI/2/3/1, N. 573 ff. zu Art. 366 OR). Soweit es der klagenden Partei möglich und zumutbar ist, ihre mutmasslichen Aufwendungen zu konkretisieren, hat sie entsprechende Behauptungen aufzustellen (vgl. NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 41). Der Umstand, dass sich der Vorschuss an den mutmasslichen Kosten einer Ersatzvornahme orientiert und der

Besteller im Anschluss an die Ersatzvornahme über die Verwendung des Vorschusses abzurechnen hat, befreit ihn nicht davon, die Tatsachen, auf die er seinen Anspruch stützt, möglichst konkret zu behaupten. Unter gewissen Voraussetzungen (vgl. § 114 f., 138 ZPO/ZH; vgl. auch § 61 Abs. 2 ZPO/ZH) können solche Behauptungen auch nach abgeschlossenem Schriftenwechsel erfolgen, bspw. auf Veranlassung entsprechender Erhebungen durch einen Sachverständiger (FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 8 zu § 115). Da sich die Höhe des Kostenvorschusses nach dem mutmasslichen Aufwand bestimmt, kann ein strikter Beweis über die entstehenden Kosten der Ersatzvornahme nicht verlangt werden. Deshalb wird nur - aber immerhin - verlangt, dass die mutmasslichen Kosten im Vorschussprozess glaubhaft zu machen sind, z.B. durch eingereichte Offerten (SPIESS/HUSER, Norm SIA 118, Stämpflis Handkommentar, N. 18 zu Art. 169; vgl. auch N. 14 zu Art. 170 SIA-Norm 118; NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 37).

2.1.8. Zu klären bleibt in diesem Zusammenhang eine verfahrensrechtliche Frage, nämlich jene nach dem Verhältnis zwischen unbeziffelter und beziffelter Leistungsklage, da die Beklagte 1 geltend macht, die Kläger hätten auch eine unbezifferte Leistungsklage erheben können, weshalb die Aufwendungen des hinzugezogenen Experten hinsichtlich der eingeholten Offerten unnötig gewesen seien (act. 34 Ziff. 25.2.1. und 25.1.6.). Festzuhalten ist zunächst, dass die bezifferte Leistungsklage die Regel ist, sofern ein Tun, wie beispielsweise eine Zahlung, im Streit steht (FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 25 zu § 61). Hiervon muss es jedoch Ausnahmen geben, wenn die Verwirklichung eines materiellen bundesrechtlichen Anspruchs wegen dieses Erfordernisses beeinträchtigt würde. Daraus folgt, dass eine Leistungsklage grundsätzlich zu beziffern ist, sofern nicht Voraussetzungen vorliegen, die eine Ausnahme rechtfertigen würden (vgl. auch FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 17 f. zu § 100). Entgegen der Auffassung der Beklagten 1 lautet die Frage somit nicht, ob die Kläger eine unbezifferte Leistungsklage hätten erheben *müssen*, was sie sinngemäss geltend macht, sondern, ob die Kläger dies überhaupt hätten tun *können*. Tatsächlich befürwortet mindestens ein Teil der Lehre die Möglichkeit die Erhebung einer unbezifferten Leistungsklage bei der gerichtlichen Geltendmachung des Kostenvorschussanspruchs (BRÄNDLI, a.a.O., Rz. 916). Daraus folgt nun aber nicht, dass eine bezifferte Leis-

tungsklage nicht möglich wäre. Im Gegenteil steht es den Klägern frei, ihre Klage zu beziffern. Inwiefern der Aufwand zur Bezifferung allenfalls von der Beklagten 1 zu ersetzen wäre, ist nicht unter dem Titel der Zulässigkeit einer unbezifferten Leistungsklage, sondern im Rahmen eines möglichen Mangelfolgeschadens oder der Prozessentschädigung zu entscheiden.

2.1.9. Die Kläger verlangen mit ihren Rechtsbegehren nicht die Nachbesserung als solche, sondern die Bevorschussung. Die Bevorschussung dient der Ersatzvorname, die ihrerseits das Recht auf Nachbesserung voraussetzt. Somit ist wiederum erforderlich, dass ein Werkmangel vorliegt, der eine Sachgewährleistungspflicht durch den Unternehmer bewirkt.

2.2. Rechtliche Voraussetzungen für die Sachgewährleistungspflicht

2.2.1. Mangel und Beweislast

2.2.1.1. Voraussetzung eines jeden Mängelrechts ist das Vorliegen eines Werkmangels. Darunter ist jede Abweichung der Beschaffenheit des Werkes vom Vertrag zu verstehen. Die vertragswidrige Beschaffenheit ergibt sich aus dem Vergleich zwischen dem Ist-Zustand des Werkes und seinem Soll-Zustand. Die Mangelhaftigkeit äussert sich darin, dass das Werk Eigenschaften aufweist, die es nach Vertrag nicht haben sollte oder dass ihm umgekehrt Eigenschaften abgehen, die es nach dem Vertrag haben sollte. Technische Notwendigkeiten können zwar solche Eigenschaften darstellen. Selbst wenn aber für ein Werk eine Eigenschaft technisch nicht notwendig ist, liegt ein Mangel vor, wenn die Eigenschaft vertraglich geschuldet ist (BGer 4C.469/2004). Welche Eigenschaften das Werk aufweisen muss bzw. nicht haben darf, entscheidet sich nach dem konkreten Werkvertrag. Zum Vertragsinhalt gehören dabei sowohl die vereinbarten Eigenschaften als auch jene, die der Besteller in guten Treuen vom Werk erwarten darf, ohne dass hierüber eine Einigung erfolgt ist. Neben den ausdrücklich oder stillschweigend vertraglich zugesicherten Eigenschaften sind somit insbesondere die vorausgesetzten Eigenschaften von Bedeutung. Erwarten darf der Besteller vor allem, dass die Herstellung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, namentlich den technischen Regelwerken, erfolgt, soweit solche bestehen. Zu

erwähnen sind in diesem Zusammenhang vor allem die SIA-Normen. Zwar bedeutet die Aufnahme in eine SIA-Norm nicht zwingend, dass es sich gleichzeitig auch um allgemein anerkannte Regeln handelt, doch bewirkt dies immerhin eine widerlegbare Vermutung (BRÄNDLI, a.a.O., Rz. 199 ff., insb. Fn. 139). Zusätzlich muss das Werk aber unabhängig von der Gebrauchstauglichkeit und einer dahingehenden Vereinbarung auch in einer Wertqualität abgeliefert werden, die einer normalen Beschaffenheit entspricht. Dementsprechend schuldet der Unternehmer ein Werk in "kunstgerechter Ausführung" (vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1409 ff.). Entscheidend für das Vorliegen eines Werkmangels ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Gefahrübergangs. Die nachträgliche Verschlechterung des abgelieferten Werks stellt damit keinen Mangel dar. Anders sieht es aber aus, wenn sich ein ursprünglicher Werkmangel im Nachhinein vergrössert oder erst nachträglich zum Vorschein kommt. Diesfalls hat der Unternehmer ebenso nach den Regeln über die Mängelhaftung einzustehen. Dies gilt gleichermassen, wenn ein ursprünglicher Mangel nach der Ablieferung zu einem zusätzlichen Mangel führt. Auch für einen solchen *Folgemangel* hat der Unternehmer einzustehen, weil er ursächlich auf einem Mangel beruht, der bereits im Zeitpunkt der Ablieferung bestand (BRÄNDLI, a.a.O., Rz. 213 ff.).

2.2.1.2. Nach Art. 8 ZGB hat der Besteller grundsätzlich das Vorliegen eines Werkmangels, nicht aber dessen Ursache, als rechtsbegründende Tatsache zu beweisen, soweit der Nachweis des Mangels unabhängig von der Ursächlichkeit geführt werden kann (vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1507). Die Werkvertragsparteien sind allerdings nicht an die Beweislastregel von Art. 8 ZGB gebunden. So können sie insbesondere in einem so genannten Beweislastvertrag eine Umkehr der Beweislast vereinbaren. In Art. 174 Abs. 3 SIA-Norm 118 ist beispielsweise eine solche Umkehr für während der Garantiefrist gerügte Mängel vorgesehen (Brändli, a.a.O., Rz. 237 ff.). In diesem Fall hat der Bauherr zwar - noch immer - den Zustand zu beweisen, von dem er behauptet, er sei ein Mangel. Dem Unternehmer obliegt nach der genannten Norm dann aber der Beweis dafür, dass dieser Zustand keine Vertragsabweichung darstellt, sondern zum Beispiel die Folge normaler Abnutzung, unsachgemässen Gebrauchs oder zufälliger Be-

schädigung des mängelfrei abgelieferten Werkes ist (vgl. auch BGer 4A_424/2009, E. 4.1).

2.2.1.3. Bei einem Vorschussprozess gilt es schliesslich vor Augen zu halten, dass es nicht um eine Feststellungsklage geht, mit welcher das Bestehen bestimmter Mängel festgestellt werden soll. Vielmehr geht es um eine Leistungsklage, bei der die Kosten für eine bestimmte Ersatzvornahme den Umfang der Leistung definiert, weshalb grundsätzlich sowohl die erforderlichen Arbeiten als auch die mutmasslichen Kosten zum Prozessgegenstand gehören. Da die Kläger die Bevorschussung von Ersatzvornahmen fordern, obliegt ihnen die Behauptungs- und Beweislast hinsichtlich der zur Behebung des mangelhaften Zustands anfallenden Arbeiten, deren mutmasslichen Kosten sowie - soweit und sofern diese Umstände zur Bestimmung der erforderlichen Arbeiten und/oder der mutmasslichen Kosten relevant sind - der Mängelursachen und des Ausmasses behaupteter Mängel. Art. 174 Abs. 3 SIA-Norm 118 ändert daran nichts.

2.2.2. Mängelrüge und deren Rechtzeitigkeit

2.2.2.1. Selbst wenn ein Werkmangel vorliegt, verwirken die damit zusammenhängenden Mängelrechte, wenn er nicht rechtzeitig und ordnungsgemäss gerügt wird. Nach Art. 367 Abs. 1 OR hat der Besteller die Beschaffenheit des Werkes zu prüfen und den Unternehmer von allfälligen Mängeln in Kenntnis zu setzen, sobald es nach dem Geschäftsgang tunlich ist. Es handelt sich hier um eine Obliegenheit und nicht etwa um eine Pflicht. Unabhängig davon, wann ein Mangel entdeckt und gerügt wird, verjährt der Anspruch des Bestellers eines unbeweglichen Bauwerkes wegen allfälliger Mängel des Werkes mit Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme (Art. 371 Abs. 2 OR). Die gesetzliche Prüfungs- und Anzeigepflicht ist allerdings wiederum dispositiver Natur. Die Parteien können sie wegbedingen oder präzisieren. Präzisiert wird die Pflicht oftmals durch die Vereinbarung einer so genannten "Garantiefrist". Je nach Inhalt der Abrede handelt es sich dabei um eine Rügefrist, eine Verjährungsfrist oder beides zugleich. Auch die SIA-Norm 118 sieht eine Garantiefrist - von zwei Jahren - vor (Art. 172 SIA-Norm 118). Sie stellt eine vertragliche Rügefrist dar, während der allfällige Mängel jederzeit gerügt werden können (ZINDEL/PULVER, a.a.O., N. 30 zu Art. 367).

2.2.2.2. Zu beachten ist somit nicht nur eine absolute (Verjährungs-)Frist, sondern auch die eigentliche Rügefrist, während welcher die Mängelrüge ordnungsgemäss erfolgen muss. Fraglich ist, was unter "ordnungsgemäss" zu verstehen ist. Die Mängelrüge ist an keine Form gebunden. Sie muss inhaltlich sachgerecht substantiiert sein und zum Ausdruck bringen, dass der Besteller die Lieferung nicht als vertragsgemäss anerkennt und den Unternehmer haftbar macht (BGE 107 II 172 E. 1a). Wie die Mängel in der Anzeige zu umschreiben sind, hängt von den Umständen ab. Die Mängel sind nach Möglichkeit einzeln anzugeben und hinsichtlich Art, Umfang und gegebenenfalls Ort möglichst genau zu bezeichnen, so dass der Unternehmer abschätzen kann, in welchen Punkten und in welchem Umfang der Besteller das Werk bemängelt. Der generelle Hinweis, das Werk sei mangelhaft oder die Äusserung der Unzufriedenheit, ohne konkret die Mängel zu benennen, genügt nicht. Hingegen reicht die blosser Angabe der ungünstigen Wirkungen, wie zum Beispiel: "Ware ist so schlecht, dass sie nicht verarbeitet werden kann" (vgl. für das Kaufrecht: BGer 4C.395/2001 E. 2.1.1). Der Besteller ist nicht verpflichtet, die Mängel in fachmännischer Weise zu beschreiben und die Ursachen der Werkmängel anzugeben (ZINDEL/PULVER, a.a.O., N. 18 zu Art. 367; BGer 4C.130/2006 E. 4.2.1; BGer 4A_82/2008 E. 6.1). Äussert sich der Besteller dennoch zur Ursache, so erwächst ihm daraus kein Nachteil, selbst dann nicht, wenn er sich in der Ursache irrt (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 2131). Somit genügt, wenn der Besteller die gerügten Mängel aus seiner subjektiven Sicht so umschreibt, wie er ihn selber sieht und beschreiben kann. Nach dem Gesagten kann also beispielsweise die Umschreibung "Risse in der Hausmauer an der Südfront" als genügende Rüge betrachtet werden (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 2130). Ob der Unternehmer erkennen kann, welcher Mangel ihm angezeigt wird, beurteilt sich unter Einbezug der bei ihm zu erwartenden Fach- und Werkkenntnisse. Dem Unternehmer obliegt es, die Mitteilung des Bestellers fach- und werkgerecht zu interpretieren und, da die gesetzliche Rügepflicht seines Bestellers seinem eigenen Schutz dient, sich mit aller Sorgfalt zu bemühen, den Besteller richtig zu verstehen. Das gilt namentlich bei Werken, deren Beurteilung besonderen Sachverstand voraussetzt, der dem konkreten Besteller abgeht (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 2132).

2.2.3. Die Rüge- und Verjährungsfrist im konkreten Fall

2.2.3.1. Bevor nun auf die einzelnen Mängel einzugehen sein wird, ist die Frage zu klären, innert welcher Frist die Kläger die Mängel zu rügen hatten und von welcher Verjährungsfrist auszugehen ist. Die Parteien sind in diesem Punkt unterschiedlicher Auffassung. Die Kläger stellen sich auf den Standpunkt, die Verpflichtung der Beklagten 1, die Kläger drei Monate im Voraus über den Ablauf der vertraglichen Rügefristen (zwei Jahre) zu orientieren, ansonsten die Frist bis längstens fünf Jahre nach der Abnahme verlängert werde, stelle einen echten Vertrag zu Gunsten Dritter dar. Eine solche Information sei nie erfolgt, weshalb sämtliche Rügen innerhalb von fünf Jahren ab Abnahme hätten gerügt werden können (act. 1 Rz. 58 ff.). Dagegen wendet die Beklagte 1 in der Klageantwort zunächst lediglich ein, diese Behauptungen würden bestritten, seien letztlich jedoch nicht relevant, da die Garantieabnahme vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist unbestrittenermassen stattgefunden habe (act. 16 Ziff. 15.). Erst in der Duplik und als Folge des gerichtlichen Substanziierungshinweises macht die Beklagte 1 schliesslich weitere Ausführungen. Sie hält fest, dass die Abnahme zwischen ihr und den Beklagten 2 und 3 in Doppelvertretung durch BK._____ erfolgt sei. Dieser sei Verwaltungsratspräsident der BL._____ AG, die im Auftrag der Beklagten 1 Architekturleistungen ausgeführt und die Bauleitung übernommen habe. Die BM._____ GmbH (vormals BN._____) bzw. BO._____ habe im Auftrag der BL._____ AG gearbeitet, wobei BK._____ zu diesem Zeitpunkt auch Verwaltungsratspräsident der Beklagten 3 gewesen sei. Die Abnahme sei im Dezember 2003 erfolgt. Dabei sei kein Protokoll erstellt worden, weil keine Mängel vorgelegen hätten. Denn sämtliche Mängel seien im Hinblick auf den Bezug der Liegenschaft durch die Kläger bereits vor der Abnahme behoben worden. Aber selbst wenn die Abnahme nicht erfolgt wäre, müsste sie mit der Ingebrauchnahme durch die Kläger im Dezember 2003 als erfolgt gelten. Damit seien die Fristen spätestens im Dezember 2008 abgelaufen (die Verjährungsfrist allerdings nur, soweit sie nicht durch Klage unterbrochen worden sei). Daran ändere auch Ziff. 12.3 des Totalunternehmervertrags nichts. Eine Orientierungspflicht zwischen der Beklagten 1 und den Beklagten 2 und 3 sei angesichts der Doppelvertretung obsolet. Im Übrigen sei es nie die Meinung der Werkvertragsparteien gewesen, dass den Klägern der

Ablauf der Garantiefrist drei Monate im Voraus hätte angezeigt werden müssen. Vielmehr hätten hier die üblichen Fristen gemäss SIA-Norm 118 ab der Abnahme respektive ab Bezug der Liegenschaft im Dezember 2003 gelten sollen. Eine Verlängerung der Garantiefrist zu Gunsten der Kläger sei nicht beabsichtigt gewesen, denn man habe den Klägern nicht mehr Rechte als den Beklagten 2 und 3 einräumen wollen. Den Klägern sei auch klar gewesen, dass die Abnahmen vom 4. März 2004, vom 22. Dezember 2004 und vom 23. Juni 2005 Abnahmen vor Ablauf der Garantiefrist dargestellt hätten, mithin Garantieabnahmen. An diesen habe auch die Verwaltung teilgenommen, welche die Bedeutung solcher Abnahmen kenne. Nach Dezember 2005 hätten hingegen keine weiteren solchen Abnahmen stattgefunden. Zwischen den Klägern und den Beklagten 2 und 3 sei hingegen angesichts der Wegbedingung der Gewährleistung keine Abnahme nötig gewesen. Die Kläger hätten die Liegenschaft vielmehr "wie besehen" übernommen. Eine Abnahme zwischen den Klägern und den Beklagten 2 und 3 wäre aber sowieso nicht nötig gewesen, da eine Abnahme zwischen der Beklagten 1 und den Beklagten 2 und 3 vor Bezug der Überbauung erfolgt sei (act. 34 Ziff. 34.1.2.-34.2.2.).

2.2.3.2. Den Ausführungen der Parteien können drei Streitpunkte entnommen werden, die es nachfolgend zu klären gilt: (1) Der Inhalt des Totalunternehmervertrags, (2) der Zeitpunkt der Abnahme sowie das Wesen einer Garantieabnahme und (3) der Fristenlauf.

2.2.3.3. Für die Ermittlung des Vertragsinhalts sind die folgenden Quellen massgebend: Der eigentliche Totalunternehmervertrag sowie zwei Vertragsbestandteile, namentlich die Allgemeinen Bedingungen (AVB) und die SIA-Norm 118. Als weitere Vertragsbestandteile können die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden technischen Bedingungen übriger Normen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind, hinzutreten. Die SIA-Normen gelten gemäss vertraglicher Abmachung allerdings nur dann, wenn sie den AVB nicht widersprechen (Ziff. 2.2 AVB; act. 4/52). Selbstverständlich ist, dass der Totalunternehmervertrag (act. 4/48) als Individualabrede den Allgemeinen Bedingungen vorgeht (BGE 87 II 234; BGE 123 III 44; BUCHER, in: Basler Kommentar,

Obligationenrecht I, a.a.O., N. 54 zu Art. 1). Daraus folgt, dass zuerst zu prüfen ist, welche Regelung im Totalunternehmervertrag getroffen wurde.

2.2.3.4. In Ziff. 12.3 des Totalunternehmervertrags haben die Beklagte 1 und die Beklagten 2 und 3 vereinbart, dass die Beklagte 1 die Beklagten 2 und 3 bzw. deren Rechtsnachfolger (mithin die Kläger) drei Monate im Voraus über den Ablauf der vertraglichen Rügefristen orientiert. Bei Säumnis des Totalunternehmers gelte eine Verlängerung der Rüge- und Verjährungsfristen bis höchstens fünf Jahre ab Abnahme des Werkes (act. 4/48). Nachdem sich die Parteien uneinig sind, wie diese Klausel zu verstehen ist, wäre grundsätzlich zunächst zu prüfen, welches der übereinstimmende Parteiwille ist bzw. war (BGE 127 III 444). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es nicht auf den Willen der Kläger ankommen kann, waren oder sind diese doch nicht Vertragspartei. Daran ändert auch eine allfällige Qualifikation als Vertrag zugunsten Dritter im Sinne von Art. 112 OR nichts, ist der Dritte am Vertragsschluss doch nicht beteiligt (GONZENBACH/ZELLWEGER-GUTKNECHT, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, a.a.O., N. 6 zu Art. 112). Die Beweislast hinsichtlich der Willensmeinung der Vertragsparteien, mithin für die Begründung der Forderungsberechtigung, trifft nach Art. 8 ZGB die Kläger (GONZENBACH/ZELLWEGER-GUTKNECHT, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, a.a.O., N. 19 zu Art. 112).

2.2.3.5. Die Beklagte 2 bringt zum Vertragsinhalt vor, dass die Orientierungspflicht drei Monate im Voraus irrelevant sei, da die Garantieabnahme unbestritten stattgefunden habe. Die Kläger hätten daher die Möglichkeit gehabt, die nach ihrer Auffassung vorhandenen Mängel anlässlich der Abnahme zu beanstanden (act. 19 Ziff. 16., S. 16; act. 40 Ziff. 18, S. 103). Die Beklagte 3 stellt sich auf den Standpunkt, dass unbestritten geblieben sei, dass die Garantieabnahme mit der Beklagten 1 vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist stattgefunden habe. Massgeblich seien daher auf jeden Fall die Rüge- und Verjährungsfristen gemäss der SIA-Norm 118 (act. 18 Rz 40). Zumindest die Beklagte 2 bestreitet somit die Auffassung der Kläger zur im Totalunternehmervertrag getroffenen Regelung nicht. In ihrer Klageantwort tat dies zunächst auch die Beklagte 3 nicht. Erst in der Duplik übernahm sie die Ausführungen der Beklagten 1 wortwörtlich (act. 37 Rz. 8). Es

fragt sich daher, ob dadurch das Vorliegen eines übereinstimmenden wirklichen Willens behauptet wird. Dies ist zu verneinen. Ein übereinstimmender wirklicher Wille wird von keiner Vertragspartei behauptet bzw. die Beklagte 2 behauptet - sinngemäss - gerade etwas anderes, sodass offensichtlich nicht von einem übereinstimmenden wirklichen Willen ausgegangen werden kann, zumal es auf den Willen sämtlicher Vertragsparteien ankommt. Sodann stehen die diesbezüglichen Ausführungen der Beklagten 3 in einem anderen Kontext. Der Abschnitt findet sich dort, wo die Beklagte 3 zur ihrer "kaufvertraglichen" Pflicht, Ausführungsanordnungen vorzunehmen, Stellung nimmt (act. 37 Rz. 5 und 10 mit Verweisung auf die Replik [act. 26 Rz. 10 ff.]). Bei der fraglichen Stelle im Totalunternehmervertrag geht es aber nicht um diese Pflicht, sondern um eine Pflicht der Beklagten 1 zur Orientierung. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die Beklagte 3 tatsächlich das Vorliegen eines übereinstimmenden wirklichen Willens behaupten wollte, zumal ihr Fazit nach diesen Ausführungen lautet: "Es wird daher festgehalten, dass die vertragliche Verpflichtung der Beklagten 2 und 3 zur 'Übernahme der Ausführungsanordnungen' gemäss den Gewährleistungsbestimmungen in den einzelnen Kaufverträgen nur die eigentliche Mängelbehebung betrifft" (act. 37 Rz. 10). Schliesslich stehen die Ausführungen der Beklagten 1, die von der Beklagten 3 übernommen worden sind, in klarem Widerspruch zum Wortlaut im Totalunternehmervertrag. Die Beklagte 3 äussert sich dazu aber überhaupt nicht. Mithin unterlässt sie Ausführungen, die es erlauben würden, zu ergründen, weshalb sie das Eine gemeint und das Andere schriftlich festgehalten haben sollen.

2.2.3.6. Wie bereits erwähnt, widerspricht die von der Beklagten 1 vertretene Auffassung dem Wortlaut von Ziff. 12.3 des Totalunternehmervertrags. Allerdings stellt der Wortlaut lediglich den Beginn der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip dar. So ist der Wortlaut nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht zwingend massgebend, weshalb eine reine Auslegung nach dem Wortsinn unzulässig ist. Selbst wenn eine Vertragsbestimmung auf den ersten Blick klar erscheint, ist es möglich, dass der Wortlaut durch andere Indizien in Frage gestellt wird (BGE 127 III 445). Solche Indizien liegen hier jedoch nicht vor, was bereits hinsichtlich der Ausführungen der Beklagten 3 festgehalten wurde. Aber auch die Beklagte 1 behauptet keine Indizien, die eine andere Auslegung als diejenige nach dem

Wortlaut zuliesse. Inwiefern beispielsweise die Doppelvertretung eine Orientierungspflicht obsolet erscheinen liesse, ist nicht ersichtlich. So haben die Parteien ausdrücklich eine Pflicht zu Orientierung auch gegenüber Rechtsnachfolgern der Beklagten 2 und 3 statuiert, die mit der Doppelvertretung nichts zu tun haben. Auch die Behauptung, dass sie den Klägern nicht mehr Rechte hätten einräumen wollen als den Beklagten 2 und 3, ist nicht nachvollziehbar. Vereinbart wurde nach dem Wortlaut ja gerade eine Pflicht *auch* gegenüber den Beklagten 2 und 3. Mithin wurden die *gleichen* Rechte vereinbart. Inwiefern dass schliesslich die tatsächlich gemachten Abnahmen eine dem Wortlaut widersprechende Auslegung von Ziff. 12.3 des Totalunternehmervertrages zuliesse, ist nicht ersichtlich. Es ist somit davon auszugehen, dass die Parteien des Totalunternehmervertrages das vereinbaren wollten, was auch niedergeschrieben worden ist. Mithin haben sie vereinbart, dass die Beklagte 1 die Beklagten 2 und 3 oder die Kläger als Rechtsnachfolger drei Monate im Voraus über den Ablauf der vertraglichen Rügefristen orientiert. Bei Unterlassen würden die Rüge- und Verjährungsfristen bis längstens fünf Jahre ab Abnahme des Werkes verlängert.

2.2.3.7. Diese Verpflichtung stellt einen (bedingten) Vertrag zugunsten eines Dritten bzw. einen Vertrag auf Leistung an einen Dritten dar, da neben einer Sachleistung, Geldzahlung oder Arbeitsleistung ein beliebiges Handeln oder Unterlassen Leistungsinhalt sein kann. Einzig Leistungen, die lediglich gegenüber derjenigen Partei erfüllt werden können, welcher die Versprechung gemacht wurde, können nicht Inhalt eines Vertrags auf Leistung an einen Dritten sein (GONZENBACH/ZELLWEGER-GUTKNECHT, a.a.O., N. 2 f. zu Art. 112). Dies ist vorliegend aber nicht der Fall. Ob es sich schliesslich um einen echten oder unechten Vertrag auf Leistung an einen Dritten handelt, ist insofern irrelevant, als nicht eine Forderung der Kläger, sondern die Folgen einer Unterlassung der Beklagten 1 zur Diskussion steht.

2.2.3.8. Zu prüfen ist in der Folge, welche Auswirkungen eine oder mehrere Abnahmen auf den Fristenlauf haben. Nach Art. 370 Abs. 1 OR ist der Unternehmer von seiner Haftpflicht befreit, wenn das abgelieferte Werk vom Besteller ausdrücklich oder stillschweigend genehmigt wird, soweit es sich nicht um Mängel handelt,

die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren oder vom Unternehmer absichtlich verschwiegen wurden. Stillschweigende Genehmigung wird angenommen, wenn der Besteller die gesetzlich vorgesehene Prüfung und Anzeige unterlässt (Abs. 2). Schliesslich bestimmt Abs. 3 der genannten Bestimmung, dass die Anzeige bei erst später zu Tage tretenden Mängeln sofort zu erfolgen hat, ansonsten das Werk auch bezüglich dieser Mängel als genehmigt gilt. Der Ablieferung durch den Unternehmer entspricht die Abnahme durch den Besteller, die auch stillschweigend, durch den zweckentsprechenden Gebrauch des Werkes, erfolgen kann. Die Abnahme, an welche die Prüfung des Werkes durch den Besteller gemäss Art. 367 Abs. 1 OR anknüpft, ist aber von der Genehmigung klar abzugrenzen. Mit der Genehmigung als Willenserklärung bringt der Besteller zum Ausdruck, dass das Werk - soweit erkennbar - seinen Erwartungen entspricht und dass er nicht gedenkt, Rechtsbehelfe von Art. 368 OR in Anspruch zu nehmen (ZINDEL/PULVER, a.a.O., N. 1 und 3 zu Art. 370.).

2.2.3.9. Mit Ausnahme der Haftung des Unternehmers für absichtlich verschwiegene Mängel ist Art. 370 OR wie die anderen Bestimmungen der werkvertraglichen Mängelhaftung dispositiver Natur. Die Vertragsparteien können sowohl die Voraussetzungen als auch die Rechtsfolgen einer Genehmigung durch den Besteller abweichend festlegen, beispielsweise durch Einbezug der SIA-Normen, wie dies vorliegend unbestrittenermassen durch die Parteien erfolgt ist (vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 2587). Die SIA-Norm 118 beschäftigt sich in den Art. 157-164 mit der Abnahme des Werkes. Auch hier sind Abnahme und Ablieferung korrelative Begriffe. Mit der Abnahme geht das Werk in die Obhut des Bauherrn über, der fortan die Gefahr trägt. Ausserdem beginnen sowohl die Garantie- als auch die Verjährungsfrist für Mängelrechte zu laufen (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 2592, 2596). Allerdings kennt (auch) die SIA-Norm 118 nur *eine* Abnahme des Werks oder eines Werkteils (GAUCH, Kommentar zur SIA-Norm 118, a.a.O., N. 1 zu Art. 177). Der Begriff der "Garantieabnahme", wie er von den Parteien verwendet wird, ist sowohl dem OR als auch der SIA-Norm 118 fremd. Es fragt sich daher, was die Parteien mit "Garantieabnahme" meinen, zumal es sich bereits aufgrund des vorgebrachten Sachverhalts nicht um eine Ab-

nahme handeln kann, durch welche das Werk im Sinn der SIA-Norm 118 auf den Besteller übergeht und die Fristen zu laufen beginnen.

2.2.3.10. Mit "Garantieabnahme" wird in der Praxis denn auch nicht die Abnahme bei Ablieferung des Werkes verstanden, sondern die so genannte Schlussprüfung im Sinne von Art. 177 SIA-Norm 118, auch definitive Abnahme genannt. Anzumerken ist allerdings, dass die Unterscheidung zwischen provisorischer und definitiver Abnahme der SIA-Norm 118 fremd ist (GAUCH, Kommentar zur SIA-Norm 118, a.a.O., N. 1 zu Art. 177). Nachfolgend wird daher lediglich noch der Begriff "Schlussprüfung" verwendet.

2.2.3.11. Gemäss Art. 177 SIA-Norm 118 ist vor Ablauf der Garantiefrist auf Verlangen der einen oder der anderen Seite der Zustand des Werkes zur Beweissicherung gemeinsam festzustellen. Über diese Schlussprüfung wird ein Protokoll aufgenommen und von den Beteiligten unterschriftlich anerkannt. Der Beweissicherung dient vor allem das Protokoll. Soweit dieses einen Mangel festhält, steht fest, dass der Bauherr den Mangel vor Ablauf der Garantiefrist erkannt hat, wobei zugleich eine tatsächliche Vermutung dafür spricht, dass der protokollierte Mangel auch gerügt wurde. Schweigt sich das Protokoll über einen Mangel aus, so ist nach allgemeiner Lebenserfahrung zu vermuten, dass dieser Mangel bis zum Abschluss der Prüfung unerkannt blieb (GAUCH, Kommentar zur SIA-Norm 118, a.a.O., N. 5 zu Art. 177). Diese Ausführungen sind vor allem hinsichtlich Art. 178 Abs. 1 SIA-Norm 118 von Relevanz: Nach dieser Bestimmung erlischt mit Ablauf der Garantiefrist das Recht des Bauherrn, vorher entdeckte Mängel zu rügen. Hingegen bleiben Rechte des Bauherrn aus bereits gerügten Mängeln unter Vorbehalt der Verjährung bestehen. Gemäss Abs. 2 der genannten Bestimmung gelten Mängel, die schon während der Garantiefrist offensichtlich waren, unwiderleglich als vor deren Ablauf entdeckt, weshalb sie nach Ablauf der Garantiefrist nicht mehr gerügt werden können.

2.2.3.12. Zu unterscheiden ist somit zwischen *der* Abnahme, die sich an die Abnahmeprüfung des Werks anschliesst, und der Schlussprüfung zum Zwecke der Beweissicherung. Immerhin ist anzumerken, dass die Feststellung, es gebe nur eine einzige Abnahme, zwar theoretisch richtig ist, sich in der Praxis jedoch als zu

eng erweist. Wird bei der gemeinsamen Prüfung nach Art. 158 Abs. 2 SIA-Norm 118 ein Mangel festgestellt, so hat der Unternehmer den Mangel gemäss Art. 169 SIA-Norm 118 zu beseitigen. Nach Behebung eines solchen Mangels findet für den in Stand gestellten Teil wiederum eine Prüfung und anschliessend eine Abnahme nach Massgabe der Art. 157 ff. statt (Art. 176 SIA-Norm 118). Eine Unterbrechung der Garantiefrist erfolgt jedoch nur bei wesentlichen Mängeln (Art. 176 Abs. 2 SIA-Norm 118). Korrekterweise ist somit zwischen der eigentlichen Abnahme, den Abnahmen nach erfolgter Instandstellung und der Schlussprüfung zu unterscheiden. Diese Unterscheidung hat die folgende Bedeutung: Ist von der eigentlichen Abnahme auszugehen, so bewirkt diese den Beginn der Garantiefrist. Liegt eine Abnahme nach erfolgter Instandstellung vor, so ist zu untersuchen, ob ein wesentlicher Mangel in Stand gestellt wurde, so dass die allfällige Garantiefrist von Neuem zu laufen beginnt. Führten die Parteien hingegen eine Schlussprüfung durch, so hat diese keine Bedeutung für den Fristenlauf. Vielmehr dient sie lediglich der Beweissicherung und bewirkt die bereits genannten Vermutungen.

2.2.3.13. Daraus folgt, dass die obgenannte Qualifikation vor allem Auswirkungen auf den Beginn des Fristenlaufs, eine allfällige Unterbrechung und die Beweislage bzw. -last haben kann. Keine Antwort liefert sie aber zum Verhältnis zwischen der Abnahme bzw. Schlussprüfung und der vertraglichen Verpflichtung der Beklagten 1, die Beklagten 2 und 3 oder deren Rechtsnachfolger (mithin die Kläger) über den Ablauf der Garantiefrist zu informieren.

2.2.3.14. Die Beklagte 1 macht geltend, bei den Abnahmen vom 4. März 2004, 22. Dezember 2004 und 23. Juni 2005 handle es sich um Abnahmen vor Ablauf der Garantiefrist, mithin um so genannte Garantieabnahmen (act. 34 Ziff. 34.1.2.-34.2.2.). Die Kläger halten dem entgegen, dass es sich deshalb nicht um Garantieabnahmen handeln würde, weil solche nicht ein halbes Jahr vor Ablauf der Garantiefrist durchgeführt würden (act. 44 Rz. 259). Tatsächlich kann zumindest bei den Abnahmen im Jahre 2004 nicht von einer Garantieabnahme ausgegangen werden. Gleiches muss aber auch für die letzte Abnahme vom 23. Juni 2005 gelten, wurde diese doch über ein halbes Jahr vor Ablauf der Garantiefrist durchgeführt, was nicht dem Sinn einer Schlussprüfung im Sinne von Art. 177 SIA-Norm

118 entspricht. In jedem Fall ist aber fraglich, was die Beklagte 1 aus der Qualifizierung als Schlussprüfung bzw. Garantieabnahme im Hinblick auf ihre vertragliche Verpflichtung zur Orientierung der Kläger vor Ablauf der Garantiefrist herleiten will. Sinngemäss kann aus ihren Ausführungen wohl abgeleitet werden, dass sie eine Orientierung nicht mehr als nötig erachtete, weil eine "Garantieabnahme" durchgeführt worden sei. So führte sie aus, dass die Frage der Orientierungspflicht deshalb nicht relevant sei, da eine Abnahme unbestrittenermassen vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist stattgefunden habe (vgl. bspw. act. 16 Ziff. 15.). Tatsächlich ist unbestritten, dass diese drei "Abnahmen" stattgefunden haben. Allerdings erhellt auch, dass weder drei Monate noch kurz vor Ablauf der Garantiefrist eine "Abnahme" durchgeführt worden ist. Vielmehr fand die letzte gemeinsame Prüfung, je nach Standpunkt der Parteien, mindestens sechs Monate vor Ablauf der Garantiefrist statt. Damit aber kann die Beklagte 1 ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht nachgekommen sein. Eine konkludente Vertragserfüllung mit Durchführung einer gemeinsamen Prüfung kann ebenfalls nicht angenommen werden und wurde im Übrigen von der Beklagten 1 auch nicht behauptet.

2.2.3.15. Es ist somit davon auszugehen, dass, unabhängig von der Qualifikation dieser Abnahmen, die Beklagte 1 ihre vertragliche Verpflichtung, die Kläger drei Monate im Voraus über den Ablauf der Garantiefrist zu informieren, nicht eingehalten hat. Auszugehen ist weiter aber auch davon, dass die "Abnahmen" bereits aufgrund der zeitlichen Gegebenheiten keine Garantieabnahmen, mithin keine Schlussprüfungen darstellten. Der Werkvertrag hätte aufgrund der individuellen Bestimmungen und des Einbezugs der SIA-Norm 118 wohl eher verlangt, dass die Beklagte 1 die Kläger über den bevorstehenden Ablauf der Garantiefrist informiert und erst danach eine Schlussprüfung vorgenommen wird. Dies wurde jedoch nicht getan. Die Beklagte 1 bestreitet auch nicht, die fragliche Orientierung unterlassen zu haben und unterlässt weiter Behauptungen dazu, ob später eine solche Orientierung doch noch erfolgt sei. Aus diesem Grund lief die Garantiefrist gemäss individueller Vereinbarung und damit in Abänderung der SIA-Norm 118 bis längstens fünf Jahre nach der eigentlichen Abnahme, somit - je nach Partei-standpunkt - bis Dezember 2008 oder März 2009. Im Zeitpunkt der Klageeinrei-

chung (Juli 2008) lief die Garantiefrist somit noch. Daher könnte selbst die Klageschrift als Rüge betrachtet werden (vgl. dazu auch act. 26 Rz. 47).

2.3. Mängel

2.3.1. Mangelhaftigkeit und Ersatzvornahmen im Einzelnen

2.3.1.1. Übersicht über das Beweisverfahren

Mit Beweisaufgabebeschluss vom 1. Juni 2011 wurde den Klägern sowie der Beklagten 1 eine Frist angesetzt, um ihre Beweismittel zu den einzelnen Beweissätzen zu nennen (act. 47). Am 6. September 2011 reichten sowohl die Kläger als auch die Beklagte 1 ihre Beweisantrittungsschriften ein (act. 53; act. 55). Mit Beweisabnahmebeschluss vom 26. Oktober 2011 wurden die zugelassenen Beweismittel bezeichnet und weitere Anordnungen getroffen (act. 56). Am 30. Oktober 2012 wurde das von den Parteien zu verschiedenen Behauptungen beantragte Gutachten erstattet (act. 85/1-2). In der Folge wurden den Gutachtern verschiedene Ergänzungsfragen sowohl der Kläger (act. 98) als auch der Beklagten 1 (act. 101) zur Beantwortung unterbreitet. Die Beantwortung der Ergänzungsfragen erfolgte am 3. April 2014 (act. 140).

Weiter fanden am 10. Juni 2013, 13. Juni 2013 sowie am 24. Oktober 2013 verschiedene Zeugeneinvernahmen statt (Prot. S. 139 ff., 195 ff., 235 ff.). Anlässlich der Zeugeneinvernahmen vom 24. Oktober 2013 wurden die Parteien darauf hingewiesen, dass zwar gemäss § 165 Ziff. 3 ZPO/ZH ein sachverständiger Zeuge als Sachverständiger befragt werden könne. Wenn indessen - wie vorliegend von den Parteien beantragt und erfolgt - ein Gutachten durch einen in die Pflicht genommenen Gerichtsgutachter zu den gleichen Beweisthemen erhoben worden sei, unterbleibe in der Regel die Befragung eines Privatgutachters wie etwa Dr. BP. _____ (zu weiteren von den Klägern angerufenen sachverständigen Zeugen vgl. act. 55); die fachkundige Einschätzung eines Privatgutachters können die Parteien mittels allfälliger Ergänzungsfragen an den Gerichtsgutachter oder einer Stellungnahme zum Beweisergebnis einbringen, weshalb er auch als eine Art Hilfsperson zu qualifizieren ist (weitergehend dazu vgl. Prot. S. 235 f.). Entspre-

chend sind nachfolgend - sofern eine sachkundige Einschätzung erforderlich ist - insbesondere die gutachterlichen Feststellungen zu berücksichtigen.

Ferner wurde, was die tatsächlichen Verhältnisse betrifft, am 27. Februar 2009 eine Referentenaudienz und Vergleichsverhandlung mit Besichtigung vor Ort durchgeführt. Anlässlich dieser Besichtigung machte der Referent verschiedene Feststellungen zu den einzelnen Mängeln, welche im Protokoll festgehalten wurden (Prot. S. 7 ff.). Die Kläger haben sich in ihrer Beweisantretungsschrift denn auch auf verschiedene dieser Feststellungen berufen (vgl. act. 55). Die Feststellungen anlässlich der Besichtigung vor Ort, zusammen mit den bei den Akten liegenden Gutachten, Zeugeneinvernahmen und Urkunden, ergeben die zu beurteilenden Verhältnisse mit hinreichender Deutlichkeit. Von einem nochmaligen Augenschein sind unter diesen Umständen keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, zumal die gerichtlichen Sachverständiger zwecks Erstellung des Gutachtens mehrmals vor Ort waren. Von einem (neuerlichen) Augenschein kann deshalb abgesehen werden (vgl. dazu schon act. 142). Entsprechendes gilt für die verschiedenen Anträge der Kläger hinsichtlich Parteibefragung/Beweisaussage, auf deren Abnahme verzichtet werden kann; der umstrittene Sachverhalt ist durch die übrigen und nachfolgend gewürdigten Beweismittel genügend dokumentiert und - soweit rechtlich relevant - erstellt.

2.3.1.2. Mangel 1 (Wasser in der Tiefgarage)

a) Vorbringen der Kläger

Die Kläger bringen zunächst vor, dass die ...-Rinne vor dem Garagentor angesichts der Steilheit und der Länge der Rampe zu schmal sei, so dass Wasser von dort in die Garage laufe. Schon bei durchschnittlichem Regen (mehrere dutzend Mal pro Jahr) gelange daher Wasser in die Garage und verteile sich. Dies ergebe nicht nur ein unansehnliches Bild und Feuchtigkeitsschäden, sondern auch eine erhebliche Rutschgefahr. Der Mangel sei anlässlich verschiedener Abnahmen gerügt worden, namentlich am 4. März 2004, am 22. Dezember 2004 und am 23. Juni 2005. Ein weiteres Mal sei der Mangel mit Schreiben des Klägers 3 vom 22. Juli 2004 gerügt worden. Infolge der Überflutung sei es zudem zu Folgeschäden

gekommen. So seien Korrosionsschäden an der Kontaktleiste zur Türöffnung und eine ungleichmässige Verfärbung des Bodens festgestellt worden, wobei hier von einem ästhetischen Mangel auszugehen sei. Der Korrosionsschaden sei anlässlich der Abnahme vom 23. Juni 2005 gerügt worden. Schliesslich hätten sie anlässlich einer Begehung am 22. Juli 2007 mit Dr. BP._____, den Beklagten 2 und 3 sowie BO._____ (Bauleitung) einen Wassereintritt fotografisch festgehalten (vgl. act. 1 Rz. 99 ff.).

Selbst wenn es richtig sei, dass die Wassermenge von der Intensität der Regenfälle abhängt, treffe es nicht zu, dass der Wassereintritt nur von geringem Umfang sei. Die Bilder zeigten vielmehr, dass bei mittleren bis stärkeren Regenfällen von einer grossen Menge auszugehen sei. Das Aufnahmevermögen der Rinne sei zu gering. Aber selbst wenn dieses genügend wäre, würde der Mangel trotzdem bestehen, denn das Aufnahmevermögen sei nicht das (Haupt-)Problem. Vielmehr sei (auch) der Einlauf grob mangelhaft. Unter diesen Umständen genüge selbst das höchste Aufnahmevermögen nicht, wenn ein Grossteil des Wassers gar nicht von der Rampe, die ein Gefälle von 10 % habe, in die Rinne fliesse. Anders sähe es vielleicht aus, wenn von beiden Seiten her Wasser zur Rinne hin fließen würde (act. 26 Rz. 416 ff.).

Es werde bestritten, dass bereits Massnahmen ergriffen worden seien. Nur eine Verbreiterung der Rinne könne das Problem dauerhaft lösen. Eine Vereinbarung, den Wassereintritt zu melden, sei nie getroffen worden, weshalb entsprechende Ausführungen der Beklagten 1 bestritten würden. Es gebe auch keine Verpflichtung, jeden Eintritt zu melden, denn eine ordnungsgemässe Rüge reiche aus. Und dies sei jedenfalls mehrmals getan worden, so auch mit Schreiben vom 22. Januar 2007 und vom 22. März 2007 sowie mit Protokoll vom 18. April 2007. Entgegen den Behauptungen der Beklagten 1 sei die Rinne auch immer korrekt gewartet worden. Bestritten werde, dass die Fotos nach anhaltenden Regenfällen gemacht worden seien, und dass BQ._____ am 12. September 2008 nach langen Regenfällen eine trockene Garage festgestellt habe. Viel Wasser dringe auch bei mittleren Regenfällen ein. Es sei zwar richtig, dass auch Fahrzeuge Wasser hineinbringen könnten, aber die Bilder zeigten, dass weitaus mehr Wasser in der Garage

verbleibe als durch einfahrende Fahrzeuge mitgebracht werden könne. Es lasse sich bereits aus dem vorhandenen Rost ableiten, dass Wasser in der Garage bleibe. Die Bilder zeigten schliesslich auch Verfärbungen. Im Übrigen habe die Garage immer trocken zu sein. Schliesslich würden auch die Ausführungen der Beklagten 1 zur Feuchtigkeit sowie ihr Lösungsvorschlag bestritten, wobei unklar sei, was sie damit überhaupt meine. Denn damit Wasser aufgenommen werden könne, müssten sowohl die obere als auch die untere Rinne durch breitere ersetzt werden. Dies erfordere mehrere Arbeitsschritte: 1. sei ein Bauingenieur für die Erstellung der Lösung, die Berechnung der Statik und für die Ingenieurpläne erforderlich, da die vorhandene Tragstruktur der Tiefgarage durch den Einbau der neuen Rinnen verändert werde. Es sei von einem Ingenieur der Kategorie B (bei einem Stundenansatz von CHF 180.–) und einem Konstrukteur der Kategorie D (bei einem Stundenansatz von CHF 132.–) auszugehen. Damit ergebe sich ein voraussichtlicher Betrag von CHF 21'520.–. Dies erscheine angemessen, wobei für die Einzelheiten zu den konkreten Schritten auf die Offerte der BR._____ AG verwiesen werde. 2. müsse ein Bauprovisorium für den elektrischen Strom erstellt werden. CHF 807.– seien hierzu angemessen. 3. müssten die konzipierten Arbeiten realisiert werden, wobei mit Kosten von CHF 22'472.25 gerechnet werden müsse, was angemessen sei. Die auszuführenden Arbeiten könnten den Offerten der BS._____ AG und der BT._____ AG entnommen werden. 4. sei eine Nachreinigung erforderlich. Hierzu erscheine ein Betrag von CHF 161.40 angemessen. 5. fielen Kosten für die Bauleitung im Umfang von CHF 5'000.– an. Es sei von einem Bauleiter der Kategorie C (bei einem Stundenansatz von CHF 145.–) auszugehen, was angemessen sei. Es werde auf die Offerte der BU._____ verwiesen. Damit entstünden für die Behebung dieses Mangels voraussichtlich Kosten von insgesamt CHF 49'960.65. Dieser Betrag sei von der Beklagten 1 vorzuschliessen (act. 26 Rz 54 ff. und 417 ff.).

b) Vorbringen der Beklagten 1

Die Beklagte 1 bestreitet die Begehung mit Dr. BP._____ am 22. Juli 2007 sowie die Fotografien nicht (act. 16 Ziff. 26.1.). Allerdings stellt sie sich auf den Standpunkt, dass kein Mangel vorliege. Denn der Wassereintritt erscheine als gering.

Daher sei es nicht zutreffend, dass die Rinne zu schmal sei. Massgebend sei eine Rampenfläche von 37 m² und der QR-Wert gemäss Norm SN 592 000 (Liegenchaftsentwässerung). Die Rampenfläche und die Rinne mit einem bremsenden Gitterrost und einer Breite von 12 cm sowie einer ebensolchen Tiefe würden einen QR-Wert von 0,34 ergeben, wobei alles unter 0,5 der genannten Norm entspreche. Die Rinne habe demnach ein genügendes Aufnahmevermögen. Die bereits ergriffenen Massnahmen habe sie aus Kulanz gemäss einer Aktennotiz der Bauleitung betreffend einer Begehung vom 25. Oktober 2006 ergriffen. Es handle sich dabei um ein Schrammbord und eine neue Rinnenabdeckung. Zudem habe sie mit den Klägern vereinbart, dass eine Meldung von deren Seite zu erfolgen habe, sollte erneut ein Wassereintritt festgestellt werden. Eine Meldung sei jedoch nie gemacht worden. Im Übrigen sei ein solcher Wassereintritt kein Mangel, eventuell sei auch lediglich die Rinne verstopft bzw. verdeckt. BQ._____ habe am 12. September 2008 nach langen Regenfällen eine trockene Garage festgestellt; das Gleiche gelte für BK._____, der am 13. September 2008 um 13.30 und 18.00 Uhr die Garage überprüft habe. Gemäss SF Meteo habe es damals 50 bis 70 mm Regen gegeben. Er habe festgestellt, dass zwischen dem Gussrand des Einlaufschachtdeckels und dem Schrammbord auf einer Breite von 2 bis 4 cm wenig Wasser gegen die Schwelle gelaufen sei, was allerdings keinen Mangel darstelle. Vielmehr könne dies durch Kehren des Gussdeckels und Korrektur des Wasserlaufs und der Dichtung im Anschlussbereich des Rostes zur Wand für etwa CHF 200.– korrigiert werden. Bei jener Kontrolle sei um 18.00 Uhr ein etwa 2 cm breiter Wasserstreifen festgestellt worden, der seinen Weg Richtung Kontaktschwelle gefunden habe und nach 3 m ausgetrocknet sei. Das Problem hätte durch Abfugen längst erledigt werden können. Es werde daher bestritten, dass es zu Feuchtigkeits- und Korrosionsschäden gekommen sei und eine Rutschgefahr in der Garage sei ausgeschlossen. Die Kontaktleiste sei im Übrigen nicht rostfrei, funktioniere aber einwandfrei und die Kläger hätten keinen Anspruch auf ein anderes System. Schliesslich sei der Garagenboden nicht ungleichmässig verfärbt, daher bestünden auch keine ästhetischen Mängel (act. 16 Ziff. 26.1.-26.12.).

Sodann bestreitet die Beklagte 1 die Rügen der Kläger vom 4. März 2004, vom 22. Dezember 2004 und vom 23. Juni 2005 sowie die weitere Rüge in Form des

Schreibens des Klägers 3 vom 22. Juli 2004 nicht (act. 16 Ziff. 26.10.). Ebenso unbestritten ist, dass die Beklagte die Korrosionsschäden anlässlich der Abnahme vom 23. Juni 2005 gerügt habe (act. 16 Ziff. 26.11.-26.13.). Hingegen wiederholt sie, dass nicht von einer Überflutung gesprochen werden könne. Bei Regen sei keine Garage trocken und die Nässe könne auch von einfahrenden Autos herrühren. Die auf den Fotografien erkennbaren Rinnsale stellten jedenfalls keinen Mangel dar (act. 16 Ziff. 26.11.-26.12.). Schliesslich macht die Beklagte 1 sinngemäss geltend, dass selbst wenn neu nach dem Torrahmenprofil ein Längstabrost verwendet und ein Anschluss an die Kanalisation gemacht würde, seien die von den Klägern geltend gemachten Kosten unverhältnismässig (act. 16 Ziff. 26.14.-26.19.).

Die Verhältnismässigkeit sei jedoch zu beachten, weshalb alle Offerten bestritten würden. Insbesondere seien die Leistungsmengen unklar. Es müsse auch nicht immer von Neuem die Bauleitung und das Bauprovisorium berücksichtigt werden. Eine Bezifferung in Offerten sei erst möglich, wenn allfällige Ursachen geklärt seien (act. 34 Ziff. 5.1.-5.4. und 5.6.).

Weiter sei im Übrigen unklar, welchen Datums die Fotografien in der Klageschrift seien. Seither seien aber sowieso Verbesserungsmaßnahmen getroffen worden. Es werde daher bestritten, dass es sich beim Rinnsal auf den Fotografien um übergeschwapptes Wasser handle. Seit den am 17. November 2006 getroffenen Massnahmen gebe es keine einzige aussagekräftige Fotografie mehr. Der von den Klägern gemachte Verweis auf das Protokoll der Referentenaudienz bzw. des Augenscheins sei zudem nicht vollständig. Denn dort sei ebenso festgehalten worden, dass das Wasser möglicherweise auch vom Garagentor her komme, wenn es an dieses regne, was ein bekanntes Problem sei. Die Beklagte 1 hält sodann weiter fest, dass ein Gefälle von 10 % häufig sei, dennoch würden solche Tiefgaragenrampen nicht mit einer breiteren Rinne versehen. Gemäss einem Test der Rinnenlieferantin BT._____ wäre die vorliegende Rinne selbst bei einem Gefälle von 15 % mehr als ausreichend. Insofern sei unwahrscheinlich, dass eine erhebliche Menge Wasser darüber schiesse. Der Offerte der BT._____ könnte sodann entnommen werden, dass eine breitere Flachrinne mit einer Bauhöhe von

12 cm grundsätzlich möglich und mit Kosten von rund CHF 3'500.– zu rechnen sei. Es werde daher auf die Offerte der BV. _____ AG verwiesen. Herr BW. _____ von der BT. _____ sei auch der Auffassung, dass die Rinnen regelmässiger gereinigt werden müssten. Es wäre also möglich, dass auch die mangelnde Reinigung der Grund für den Wassereintritt sein könnte. Sie wolle zudem nicht behaupten, dass der mutmassliche Mangel nach dem 17. November 2006 nicht mehr gerügt worden sei. Es werde nur beanstandet, dass keine sofortige Meldung erfolgt sei, so dass die Behauptung nicht habe überprüft werden können. Daher werde an den bisherigen Ausführungen festgehalten, was auch für den Lösungsvorschlag gelte: BK. _____ habe festgestellt, dass zwischen dem Gussrand des Einlaufschachtdeckels und dem Schrammbord auf einer Breite von ca. 2 bis 4 cm etwas Wasser einfliessen könne. Möglicherweise sei das Rinnsal auf ebendiese Leckstelle zurückzuführen. Dies sei aber kein Mangel und könne mit den beschriebenen Massnahmen (Kehren des Gussdeckels und Korrektur des Wasserlaufs und der Dichtung im Anschlussbereich) behoben werden (act. 34 Ziff. 6.1.-6.10. und Ziff. 6.19.-6.26.). Immerhin werde von den Klägern in der Replik nicht (mehr) behauptet, es sei eine andere Kontaktleiste geschuldet. Zu beachten sei im Zusammenhang mit der Korrosion auch die Problematik von Streusalz (act. 34 Ziff. 6.28.).

Schliesslich hält die Beklagte fest, dass weder Ingenieurleistungen noch ein Vor- oder Bauprojekt notwendig seien. Gemäss Ingenieur BB. _____ sei eine Rinnenverbreiterung oder eine nicht mehr zur Diskussion stehende Zusatzrinne in der Rampe problemlos möglich. Dies aber erfordere keine Begleitung durch einen Ingenieur, eine Bauleitung sei nicht nötig. Bestritten werde auch das Honorar. Der Betrag von CHF 20'000.– sei aus der Luft gegriffen. Es müsse zudem auch nicht jedes Mal ein Bauprovisorium aufgebaut werden, weshalb die Offerte von CA. _____ bestritten werde. Offensichtlich sei der Einbau einer breiteren oberen Rinne nicht notwendig und die untere Rinne würde selbst dann genügen, wenn die obere nicht das gesamte Wasser aufnehmen könnte. Diese CHF 10'000.– würden daher wegfallen, weshalb die Kosten bestritten würden und auf die Offerte der BV. _____ AG verwiesen werde. Alle von den Klägern vorgebrachten Arbeits-

schritte seien nicht notwendig. Auch der Aufwand für die Bauleitung von 32 Stunden sei absurd (act. 34 Ziff. 6.12.-6.17.).

c) Unbestrittener Sachverhalt und Beweisergebnis

Aus den Ausführungen der Parteien ergibt sich, dass die ordnungsgemässe Rüge grundsätzlich nicht bestritten wird. Ebenso wird die Einhaltung der Garantiefrist nicht bestritten.

Die Behauptung der Kläger, wonach das auf der geneigten Rampe abfliessende Wasser die Rinne vor dem Tor zur Tiefgarage bereits bei durchschnittlichen, insbesondere aber auch bei mittleren und starken Regenfällen überschiesse und deshalb von der Rampe her Wasser in die Tiefgarage eintrete (Beweissatz 1.1. lit. a), findet im Gutachten keine Stütze. Wohl gelange bei mittlerem oder starkem Regen Wasser über die zusätzlich angebrachte *Schwelle* in die Tiefgarage, stellen die Gutachter fest. Grund hierfür sei aber nicht, dass das von der Rampe abfliessende Wasser die Schwelle überschiesse, sondern hauptsächlich dass diese Schwelle direkt beregnet werde oder dass Wasser, das bei starkem Regen direkt auf das Garagentor auftreffe, nicht in die Rinne abfliesse, sondern auf die Schwelle treffe (act. 85/2 S. 3). An dieser Feststellung vermögen auch die Aussagen der Zeugen BP.____ und CB.____ sowie die eingereichten Urkunden nichts zu ändern. Der Zeuge BP.____ hielt diesbezüglich fest, es sei Wasser eingetreten, als er das erste Mal da gewesen sei. Nachher habe man eine Schwelle erstellt. Diese sei zunächst unterläufig gewesen, d.h. unter der Schwelle sei weiterhin Wasser eingetreten (Prot. S. 239). Die klägerische Behauptung, dass Wasser die Rinne vor dem Tor zur Tiefgarage überschiesse, bestätigte der Zeuge BP.____ nicht. Seiner Aussage lässt sich - mit Blick auf den vorliegend relevanten Beweissatz - einzig entnehmen, dass Wasser in die Garage eindringe. Eine Feststellung, die sich bereits aus dem Gutachten ergibt, aber nicht die vollständige klägerische Behauptung über den vorliegenden Zustand bestätigt. Entsprechendes gilt für die eingereichten Urkunden (act. 4/54; act. 4/58-60; act. 4/67-69; act. 27/3). Auch daraus lässt sich höchstens ableiten, dass Wasser in die Garage eintritt. Über Art und Weise des Eintritts, namentlich das Überschiesse der Rinne, lässt sich daraus nichts ableiten. Der Zeuge CB.____ schliesslich sagte aus, dass bei starken

Regenfällen das Wasser auf der rechten Seite - von aussen betrachtet - nach wie vor überschiesse und in die Tiefgarage eintrete (Prot. S. 277). Diese Aussage wird durch das Gutachten widerlegt: Zum einen sind auf Bild Nr. 2 Wasserablaufspuren über die ganze Breite des Garagentors ersichtlich (act. 85/1 S. 7) und nicht - sollten sich die Aussagen des Zeugen CB. _____ als zutreffend erweisen - einzig auf der - von innen betrachtet - linken Seite. Zum anderen halten die Gutachter fest, dass ein Überschiesse der Rinne auch bei starkem Regen nicht zu erwarten sei, da sich oben beim Beginn der Rampe ebenfalls eine Entwässerungsrinne befindet und daher die mit der unteren Rinne zu entwässernde Fläche gering sei (act. 140 S. 3). Das Gutachten ist nachvollziehbar, schlüssig und gibt zu keinen Zweifeln an der Richtigkeit der entsprechenden Feststellungen Anlass. Die gutachterlichen Erkenntnisse decken sich im Übrigen mit den eigenen Wahrnehmungen des Gerichts anlässlich der Referentenaudienz und Vergleichsverhandlung mit Besichtigung vor Ort vom 27. Februar 2009, wobei festgestellt wurde, dass eindringendes Wasser auch vom Garagentor stammen könnte, wenn es an das Garagentor regne (Prot. S. 8). Im Ergebnis kann damit festgehalten werden, dass auf der Rampe abfliessendes Wasser die Rinne vor dem Tor zur Tiefgarage nicht überschiesst.

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

d) Würdigung

Den Sachverhalt, von dem die Kläger behaupten, er stelle einen mangelhaften Zustand dar, nämlich dass auf der Rampe abfliessendes Wasser die Rinne vor dem Tor zur Tiefgarage überschiesse und deshalb von der Rampe her Wasser in die Tiefgarage eintrete, vermochten diese nicht zu beweisen. Damit fehlt es diesbezüglich an der Mangelhaftigkeit des Werks, welche Voraussetzung für die Mängelhaftung bildet. Demzufolge ist die Klage in diesem Punkt, d.h. im Umfang von CHF 49'960.65, abzuweisen. Selbst wenn man den mangelhaften Zustand allein im Umstand des Wassereintritts in die Tiefgarage erblicken würde (vgl. act. 159 Rz. 5) bzw. die neuen Behauptungen der Kläger, wonach das Wasser aufgrund der mangelhaften Schwelle in die Tiefgarage gelange (act. 151 Rz. 6), mit Blick

auf § 115 ZPO (vgl. insbesondere § 115 Ziff. 2 ZPO; das Vorliegen anderer Fälle gemäss § 115 ZPO/ZH ist nicht ersichtlich und wäre ohnehin von den Klägern darzulegen und zu begründen, vgl. OGer ZH, LP100069, 12. April 2012, E. II./C./2f) als zulässig erachten würde, wäre der Klage in diesem Punkt kein Erfolg beschieden. Die Kläger halten auch in der Stellungnahme zum Beweisergebnis daran fest, dass der Einbau einer breiteren Rinne zwingend notwendig sei (vgl. act. 151 Rz. 9 und 10). Sie nehmen dabei zwar die im Gutachten aufgezeigten Lösungsansätze teilweise auf, wiederholen in der Folge aber, was sich bereits aus ihren Rechtsschriften ergibt und erachten den Einbau einer breiteren Rinne als erforderlich und beziffern die dafür anfallenden Kosten nach wie vor auf CHF 49'960.65 (vgl. act. 151 Rz. 10), was den von den Klägern behaupteten Kosten für den Einbau je einer neuen oberen und unteren Rinne mit grösseren Massen entspricht (vgl. Ziff. 2.3.1.2. lit. a; act. 26 Rz. 64 ff.). Die Auffassung der Kläger steht im Widerspruch zu den Feststellungen der Gutachter, welche zwar den Einbau *einer* neuen Rinne als mögliche Lösung zur Verhinderung des Wassereintritts ansehen. Den Einbau einer *breiteren* Rinne erachten die Gutachter aber keinesfalls als erforderlich, sehen sie doch die Ursache in der falschen Anordnung der unteren Rinne bzw. im falschen Gefälle zwischen der Rinne und dem Garagentor (act. 85/2 S. 27). Die Kläger legen in der Stellungnahme zum Beweisergebnis nicht dar, wie viele Rinnen neu einzubauen wären. Aufgrund der nach wie vor geltend gemachten Kosten von CHF 49'960.65 ist jedoch davon auszugehen, dass sie weiterhin vom Einbau zwei neuer Rinnen ausgehen. Ebenso wenig legen die Kläger dar, wo die neue(n) Rinne(n) einzubauen wäre(n), obschon im Gutachten klar dargelegt wird, dass - sofern dem Problem mit dem Einbau einer neuen Rinne beigegeben werden soll - der Einbau auf der Innenseite des Garagentors zu erfolgen hätte (act. 85/2 S. 32). Sollten die Kläger nach wie vor den Einbau je einer breiteren oberen und unteren Rinnen beabsichtigen - wovon angesichts der vorstehenden Ausführungen auszugehen ist -, würden diese Massnahmen ausserhalb des Aufwands einer wirklichen Nachbesserung liegen, denn sie könnten den Wassereintritt nicht verhindern (vgl. act. 85/2 S. 27). Mit anderen Worten halten die Kläger auch nach dem Beweisverfahren immer noch an Nachbesserungsarbeiten (zwei Rinnen, breitere Rinnen) fest, welche nicht auf die Beseitigung der

Mängelursache abzielen, mithin zur Beseitigung des mangelhaften Zustands nicht erforderlich sind. Dass die Kläger eine andere Ersatzvornahme als die ursprünglich beabsichtigte vornehmen wollen, ergibt sich nicht aus ihren Ausführungen. Jedenfalls ist es im Anwendungsbereich der Verhandlungs- und Dispositionsmaxime Sache der Parteien, aufzuzeigen, für welche Ersatzvornahmen ein (bezüglicher) Kostenvorschuss verlangt wird, denn ein Vorschuss wird immer für die Finanzierung einer bestimmten Ersatzvornahme festgesetzt, welche der Beseitigung eines mangelhaften Zustands dient, sie ist mithin zweckgebunden (vgl. Ziff. 2.1.3., 2.1.5.; vgl. auch Ziff. 2.3.1.15; BGE 128 III 416 E. 4.2.2; NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 60). Es steht dem Gericht nicht zu, einen Vorschuss für Ersatzvornahmen zuzusprechen, die sich zwar nach durchgeführtem Beweisverfahren als erforderlich herausstellen, die klagende Partei aber nicht geltend macht, dass sie solche Massnahmen auch vorzunehmen gedenkt bzw. für solche Massnahmen einen Vorschuss beantragt. Vorliegend würde dies gar dem ausdrücklich erklärten Willen der Kläger entgegenstehen (vgl. act. 151 Rz. 10) und letztlich einen Verstoss gegen die oben erwähnten prozessualen Grundsätze bedeuten. Auch eine materiellrechtliche Grundlage für eine solche Anordnung besteht nicht. Vielmehr würde dies dem materiellrechtlich verankerten Grundsatz zuwiderlaufen, dass beim Besteller ein wirklicher Nachbesserungswille vorhanden sein muss (vgl. dazu NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 30 ff.). Die Klage wäre daher in dem Punkt auch aus diesem Grund abzuweisen.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Klage in diesem Punkt, d.h. im Umfang von CHF 49'960.65, abzuweisen ist.

2.3.1.3. Mangel 2 (Tiefgaragenabfahrt: Rampe/Abdeckung)

a) Vorbringen der Kläger

Die Kläger bringen vor, dass der Zementüberzug bei der Rampenfläche mangelhaft sei. Er habe bereits von Anfang an diverse kleinere und grössere Risse auf-

gewiesen. Sodann fehle bei der Natursteinabdeckung eine Tropfnase, so dass Wasser an der Fassade herunter laufen könne, was deren Substanz angreife. Schliesslich werde die Fassade durch das herunter laufende Wasser verschmutzt (dunkle Streifen auf der Fassade). Zudem führe die Konstruktion dazu, dass früher oder später Wasser in die Fassade eindringe und Feuchtigkeitsschäden auftreten. Denn auch Kittfugen seien nie dauerhaft dicht, vor allem wenn sie Witte-rungseinflüssen ausgesetzt seien (act. 1 Rz. 105-107). Mit den Abnahmen vom 22. Dezember 2004 und vom 23. Juni 2005 sei dieser Mangel gerügt worden (act. 4/59 S. 1: "Tiefgaragenzufahrt ...strasse: Schmutzstreifen an allen Aussen-wänden durch Tropfwasser der Natursteinbrüstungsabdeckungen. Abrieb auf Mauern löst sich vom Untergrund. Abdeckungen abkitten, Mauern ausbessern und neu streichen"). Dies sei aus den beiden Abnahmeprotokollen ersichtlich, wobei aus demjenigen vom 23. Juni 2005 auch hervorgehe, dass bereits getroffene Sanierungsmassnahmen nicht akzeptiert würden. Auch im Abnahmeprotokoll BN._____ (Herr BO._____) vom 10. Februar 2005 sei die Rüge ersichtlich. Für die Behebung dieses Mangels sei mit Kosten von mindestens CHF 24'000.– zu rechnen (act. 1 Rz. 108-109).

In der Replik führen die Kläger weiter aus, dass es sich bei den Abdeckplatten auf den verputzten Stützmauern der Rampe zur Tiefgarage um einfache, dünne Bodenplatten handle, die keine Wassernasen hätten. Damit würden sie dem Wetter-schutz nicht genügen. Denn das Wasser laufe daran herunter, was zu Schäden führen könne und beim Verputz bereits geführt habe, da dieser angerissen sei. Bestritten werde daher, dass die Mauern nur an lokal begrenzten Stellen in schlechtem Zustand seien. Allerdings sei zu bemerken, dass in diesem Verfahren nur Mängel im Zusammenhang mit der Wassereinwirkung auf die Fassade geltend gemacht würden. Bestritten werde, dass dicke und breite Natursteinabde-ckungen Verschmutzungen nicht verhindern könnten. Wassernasen würden das Problem lösen (act. 26 Rz. 64 und 432-436).

Weiter halten die Kläger fest, dass die Konstruktion mangelhaft sei, weil sie ein-dringendes bzw. herunter laufendes Wasser nicht verhindern könne, wobei auch eine genügende Reinigung nicht weiterhelfe. Tropfnasen würden den Wasserfluss

in Richtung der Schnittstelle zwischen Abdeckplatten und Fassade sowie entlang der Fassade verhindern. Das Wasser führe dazu, dass der Putz im Winter platze, was anlässlich der Referentenaudienz habe beobachtet werden können. Die Regeln der Baukunde würden verlangen, dass verhindert werde, dass Wasser nur schon an den Verputz gelange. Die gewählte Fassade entspreche demnach nicht den Regeln der Baukunde. Bestritten werde sodann, dass die Mauern grösstenteils wasserfest seien. Schon jetzt seien Risse und Spalten feststellbar. Der Verputz leide erheblich und bröckle ab, er sei bereits in einem schlechten Zustand. Elegante Mauern würden hingegen einen Schutz gegen Tropf- und Fliesswasser verlangen. Bei Mauern aus Sichtbeton würde die vorliegende Konstruktion wohl genügen, nicht aber bei schön verputzten (act. 26 Rz. 437-444).

Der Hinweis der Beklagten 1 auf die Unterhaltspflicht bezüglich der Kittfugen sei nicht von Bedeutung. Auch ein Unterhalt würde herunter laufendes und an die Fassade tropfendes Wasser nicht verhindern. Die Beklagten hätten die Konstruktion so zu erstellen, dass sie gebrauchstauglich sei. Wasser dürfe den Verputz nicht angreifen. Es sei auch davon auszugehen, dass das Wasser bei dieser Konstruktion früher oder später die Mauern angreifen werde. Die Behebungskosten von CHF 1'000.– würden daher bestritten. Bestritten würden weiter die Ausführungen der Beklagten 1 zur Adhäsion und dass nur ästhetischer Mangel vorliege (act. 26 Rz. 446-453).

Zu den zu treffenden Massnahmen bzw. auszuführenden Arbeiten halten die Kläger schliesslich fest, dass zuerst die Bodenplatten auf den Mauerkronen zurückzubauen seien. Weiter sei das Gelände oberhalb der jetzigen Abdeckungen zu entfernen, den neuen Abdeckungen anzupassen und wieder zu montieren. Die zu nahe an den Mauerkronen vorhandene Überschüttung sei sodann mit dem Blockwurf zurückzusetzen. Alsdann seien neue Abdeckungen mit Wassernasen zu montieren, weiter müssten die Schäden am Putz behoben, undichte Stellen abgedichtet und die verputzten Bauteile neu gestrichen werden. Dazu müsse ein Rollgerüst montiert werden, wobei mit einer - angemessenen - Miete von CHF 699.40 zu rechnen sei. Zudem sei ein Bauprovisorium für den elektrischen Strom zu errichten, wobei Kosten von rund CHF 807.– angemessen seien. Für die

Arbeiten am Geländer sei mit CHF 3'766.– zu rechnen, was angemessen erscheine. Hierzu werde auf die Offerte der CC. _____ AG verwiesen. Für den Aufwand bezüglich der Überschüttung könne auf die Offerte der CD. _____ Genossenschaft ... verwiesen werden, was insbesondere auch für die Ausmasspreise gelte. Die Kosten von CHF 46'089.45 seien angemessen. Der Rückbau der Bodenplatten und deren Entsorgung sowie das Anbringen von Wassernasen bei den neuen Platten dürfte wohl Kosten von CHF 17'991.80 verursachen, was angemessen sei. Hierzu könne im Übrigen auf die Offerte der CE. _____ AG verwiesen werden. Hinsichtlich des Abdichtens der Risse in den Mauern sei von einem angemessenen Betrag von CHF 5'918.– auszugehen; es werde zudem auf die Offerte der CF. _____ AG verwiesen. Für die Entfernung des alten und das Anbringen des neuen Verputzes sei von angemessenen CHF 10'812.20 auszugehen, wobei auf S. 7 der Offerte der BS. _____ AG verwiesen werde. Weiter würden Malerarbeiten anfallen, wobei sowohl der Quadratmeterpreis von CHF 22.50 als auch die Gesamtsumme von CHF 1'367.– als angemessen erscheinen würden. Zusätzlich werde auf die Offerte der CG. _____ AG verwiesen. Sodann würden Nachreinigungsarbeiten anfallen, wobei der Pauschalbetrag von CHF 161.40 angemessen sei. Schliesslich sei mit einem entsprechenden Aufwand für die Bauleitung zu rechnen und es sei von einem Bauleiter der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.– auszugehen, was angemessen sei. Angemessen erscheine auch der offerierte Betrag für die Bauleitung im Umfang von CHF 7'000.–. Im Übrigen werde auf die Offerte verwiesen. Für die Behebung dieses Mangels würden demnach voraussichtlich Kosten von CHF 94'612.25 anfallen (act. 26 Rz. 64-77).

b) Vorbringen der Beklagten 1

In der Klageantwort bestreitet die Beklagte 1 zunächst die Ausführungen zur Mangelhaftigkeit. Lediglich auf einer kleinen Fläche, mithin an lokal begrenzten Stellen, habe sich der Abrieb gelöst. Ansonsten seien die Mauern in einem guten

Zustand. Die verlangte Massnahme (Tropfnase) sei nicht tauglich, da dennoch Wasser an die Mauern gelangen könne und somit (leichte) Verschmutzungen nicht verhindert werden könnten. Es bestünde im Übrigen keine Regel, die eine bestimmte Mauerabdeckung vorschreiben würde. Es werde deshalb auch bestritten, dass das Fehlen von Tropfnasen zu einem Angriff auf die Substanz führe. Die Mauern seien wasserfest und es würde auch kein Wasser im Anschlussbereich Abdeckplatten/Mauern eindringen. Lediglich die Schmutzstreifen seien regelmässig zu reinigen. Weiter hält die Beklagte 1 fest, dass Tropfnasen eine andere - ästhetisch nicht zu bevorzugende - Konstruktion erfordert hätten. Dies wäre auch nicht vertragsgemäss gewesen. Ein allfälliger - bestrittener - Mangel könne auch auf andere und insbesondere einfachere Weise behoben werden, denn es gehe nur um Schnäuze (act. 16 Ziff. 27.2.-27.3.).

Weiter bestreitet die Beklagte 1, dass Wasser in die Fassade dringe und dass Feuchtigkeitsschäden auftreten würden. Kittfugen seien unterhaltspflichtig. Es liege somit kein Mangel vor, aufgrund dessen in Zukunft Wasser eindringen könne. Im Übrigen könne Wasser nur den Verputz angreifen, wenn die Adhäsion ungenügend sei. An lokal begrenzten Stellen sei dies auch tatsächlich der Fall und werde in diesem Umfang als Mangel anerkannt. Allerdings könne der Mangel für etwa CHF 1'000.- behoben werden. Von einer untauglichen Konstruktion könne aber nicht die Rede sein. Vielmehr entspreche die Fassade den Regeln der Baukunde (act. 16 Ziff. 27.14.-27.16.). Schliesslich bestreitet die Beklagte 1 die gemachten Rügen - mit Ausnahme des Überzugs - nicht. Die Beklagte 1 folgert, dass die Massnahmen der Kläger nicht nötig seien. Die Behebungskosten im Zusammenhang mit der mangelhaften Adhäsion würden sich auf max. CHF 1'000.- belaufen. Eventuell sei auch nur von einem ästhetischen Mangel auszugehen. Jedenfalls seien die Behebungskosten von CHF 24'000.- unverhältnismässig (act. 16 Ziff. 27.18.-27.20.).

Mit der Duplik bestreitet die Beklagte 1 zunächst, dass es sich bei der Konstruktion um einfache, dünne Bodenplatten handle. Natursteinabdeckungen seien keine Bodenplatten. Selbst wenn dies so wäre, würden sich Natursteinplatten als Mauerabdeckungen eignen. Solche Abdeckungen hätten nur gestalterische Funktion.

Es sei gar möglich, sie wegzulassen, denn für die Konstruktion seien sie ohne jede Bedeutung. Bei Betonmauern sei ein Wetterschutz gar nicht nötig und auch andere Abdeckungen würden nur einen sehr beschränkten Wetterschutz bieten. Aussenmauern seien im Übrigen stets der Witterung ausgesetzt. Einzig mögliches, wenn auch bestrittenes Problem könnte die Schnittstelle zw. Natursteinabdeckung und Aussenmauer sein. Es könnte aber damit gelöst werden, dass im Anschlussbereich Mauer/Abdeckung für CHF 14.–/m eine Silikonfuge angebracht würde. Beim Problem gehe es nur um den Putz und nicht um die Betonmauern als solche. Diese seien nicht mangelhaft und es werde auch nicht früher oder später Wasser eindringen. Wenn Sichtbetonmauern gemäss klägerischer Auffassung dicht seien, dann müsse dies auch für verputzte Betonmauern gelten. Im Gegensatz zur vorliegenden Mauer hätten Fassaden einen anspruchsvolleren Aufbau. Sie könnten angegriffen werden, wenn der Verputz mangelhaft sei. Hier aber liege Beton mit einem einfachen Abrieb vor. Zur Verhinderung des Wasserproblems genüge daher eine Silikonfuge, was viel günstiger sei, oder eine Metallabdeckung. Denkbar sei allenfalls auch, dass die Abdeckung ganz weggelassen werde. Die beste Lösung sei aber, falls tatsächlich ein Mangel vorliege, dass Wassernasen an der bestehenden Abdeckung angebracht würden, ohne diese jedoch wegzunehmen. Dickere und breitere Platten seien daher kein Thema. Hierzu sei entweder ein Winkelblech oder ein Metallprofil erforderlich. Die Kosten dazu würden sich auf rund CHF 12.–/m belaufen. Das Schnittstellenproblem zwischen Abdeckung und Verputz sei somit einfach lösbar. Im Übrigen sei anzumerken, dass neben normalem Tropfwasser bei Regen zusätzlich angezogenes Wasser an die Wand gering sei. Es werde daher bestritten, dass Wasser seitlich ablaufen oder parallel zur Mauer auf den Boden tropfen würde, wenn Tropfnasen angebracht würden. Bestritten werde weiter auch, dass das Fehlen von Tropfnasen schon zu erheblichen Schäden geführt habe. Die mangelhafte Adhäsion sei jedenfalls auf unsauberes Arbeiten des betreffenden Unternehmers zurückzuführen. Grössere Spalten wiederum hätten ihren Grund im Anheben der Platten. Dies sei einfach behebbar, der Grund dazu sei jedenfalls nicht die fehlende Tropfnase. Diese könnten auch leichte Verschmutzungen nicht verhindern. Bei den Spalten handle es sich nicht um einen Mangel. Wasser dringe auch nicht in den Beton ein, son-

dern tropfe bei schlechter Witterung an der Mauer hinunter. Es sei zudem auch nie gerügt worden, dass Wassernasen fehlen würden, auch nicht im Kommentar vom 5. April 2005. Der Putz sei im Übrigen nicht ständig nass und werde auch nicht wegen des Regens mürbe. Schliesslich bestreitet die Beklagte 1 die Tauglichkeit der Kunststeinwerkstücke (act. 34 Ziff. 7.1.-7.16.).

Kittfugen dürften nach den Regeln der Baukunde im Aussenbereich angebracht werden, so die Beklagte 1 weiter. Einige lokal begrenzte Hohlstellen würden allerdings bestehen. Eventuell würden sowohl die Notwendigkeit als auch die Tauglichkeit der neu verlangten Massnahmen bestritten. Gleiches gelte für die Höhe der Beträge in den Offerten. Die Kläger hätten auch nicht genügend substantiiert, weshalb die von ihr vorgeschlagenen Massnahmen nicht genügen würden. Diejenigen der Kläger seien jedenfalls unverhältnismässig, selbst bei Kosten von CHF 24'000.– (act. 34 Ziff. 7.17.-7.23.). Sodann hält sie fest, dass die Ausführungen der Kläger zum Blockwurf absurd seien. Zwischen diesem und den Abdeckplatten würde ein Zwischenraum bestehen und die Abdeckung sei nach Erstellung des Blockwurfs angebracht worden. Ein Zurückversetzen sei daher gar nicht notwendig. An den Rampenwänden gebe es keine sanierungsbedürftigen Risse. Der Verputz bestehe in einem Abrieb mit einer ca. 1,5 mm feinen Körnung. Er habe lediglich optische Funktion. Bei Beton sei kein Grundputz erforderlich, dieser könne vielmehr roh belassen, gestrichen oder abgerieben werden. Der Abrieb (Kunststoffputz) entspreche schliesslich den Regeln der Baukunde. Die vorhandenen Hohlstellen hätten ihre Ursache in einer lokal mangelhaften Adhäsion. Dies komme hie und da vor und sei mit demselben Produkt nachzubessern. Der Abrieb müsse demnach nicht gestrichen werden. Unter diesen Umständen sei daher auch der Bauleitungsaufwand von 45 Stunden masslos übertrieben (act. 34 Ziff. 7.24.-7.36.).

c) Unbestrittener Sachverhalt und Beweisergebnis

Die Beklagte 1 bestreitet die von den Klägern behaupteten Rügen nur insofern, als sie festhält, dass das Fehlen von Tropfnasen nicht gerügt worden sei (act. 34

Ziff. 7.7.). Dazu ist anzumerken, dass spätestens mit der Klageschrift eine entsprechende Rüge erfolgt ist (vgl. act. 1 Rz. 106). Wie schon dargelegt, lief die Garantiefrist gemäss individueller Vereinbarung bis längstens fünf Jahre nach der eigentlichen Abnahme, somit - je nach Parteistandpunkt - bis Dezember 2008 oder März 2009 (vgl. dazu Ziff. 2.2.3.). Im Zeitpunkt der Klageeinreichung (Juli 2008) lief die Garantiefrist somit noch. Daher kann für diesen Mangel die Klageschrift als Rüge betrachtet werden (vgl. act. 26 Rz. 47). Die Klage wurde der Beklagten 1 mit Verfügung vom 11. Juli 2008 (Prot. S. 2) zugestellt, womit sie vor Ablauf der Garantiefrist Kenntnis von den Beanstandungen der Kläger erhielt. Im Übrigen werden die von den Klägern behaupteten Rügen nicht bestritten (vgl. act. 16 Ziff. 27.17.).

Unbestritten ist weiter, dass den Natursteinabdeckungen eine Tropfnase fehlt (vgl. act. 1 Rz. 106; act. 16 Ziff. 27.4.).

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

d) Würdigung

Zunächst ist auf die fehlende Tropfnase bei den Natursteinabdeckungen einzugehen (1). Anschliessend sind die verschiedenen Beeinträchtigungen am Verputz zu beurteilen (2). Schliesslich ist auf die nach Abschluss der Sanierungsarbeiten durchzuführende Reinigung der Rampe einzugehen (3).

(1) Der Sachverhalt, von dem die Kläger u.a. behaupten, er stelle einen mangelhaften Zustand dar, nämlich dass den Natursteinabdeckungen eine Tropfnase fehle, ist unbestritten. Sodann wurde von den Gutachtern festgehalten, dass Mauerabdeckungen ohne Tropfnasen nicht den Regeln der Baukunde entsprechen (act. 85/2 S. 6; act. 140 S. 18; vgl. Beweissatz 2.3. lit. c). Erwarten darf ein Besteller aber, dass die Herstellung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgt (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1411; vgl. auch die diesbezüglichen Ausführungen der Kläger in act. 26 Rz. 441, 444). Insofern ist von der Mangelhaftigkeit des Werks auszugehen. Daran vermag auch der Umstand nichts

zu ändern, dass nach Einschätzung der Gutachter bei entsprechenden Witterungsbedingungen trotz Tropfnasen nicht verhindert werden könne, dass von der Abdeckung tropfendes Wasser an die Wandflächen darunter gelange (act. 85/2 S. 5; vgl. Beweissatz 2.3. lit. a). Ebenfalls nicht relevant ist, dass die fehlenden Tropfnasen bislang keine Schäden am Verputz verursacht haben (vgl. act. 85/2 S. 4; act. 140 S. 4; vgl. Beweissatz 2.1. lit. ac und af). Im Gutachten wird diesbezüglich festgehalten, dass das Abfliessen von Tropfwasser an den Wänden mit Tropfnasen reduziert werden könne (act. 85/2 S. 33; vgl. Beweissatz 18.1.2. lit. c). Es wurde ausserdem dargelegt, dass Tropfnasen an den Abdeckplatten die Feuchtigkeitsbelastung an der Fuge zwischen Abdeckplatten und der Wandkrone zweifellos reduzieren und so das Risiko von Putzschäden in diesem Bereich verringern würde (act. 140 S. 7; vgl. Beweissatz 2.3. lit. b). Vor diesem Hintergrund ist bereits aus dem Verstoss gegen die anerkannten Regeln der Technik ein Mangel abzuleiten, worauf die Kläger in der Stellungnahme zum Beweisergebnis zutreffend hinweisen (vgl. 151 Rz. 13). Mit Blick auf die gutachterlichen Ausführungen hat die Einhaltung der technischen Regel durchaus ihre Berechtigung, reduziert sie doch die Gefahr potentieller Schäden auf längere Sicht. Entscheidend ist nicht, ob sich die in technischer Hinsicht mangelhafte Ausführung bereits nachteilig ausgewirkt hat. Es genügt die mögliche Gefahr einer solchen Auswirkung, welcher die technische Regel vorbeugen soll. Davon ist hier - mit Verweisung auf die gutachterlichen Ausführungen - auszugehen. Damit sind die fehlenden Tropfnasen als Mangel einzustufen.

Was die eigentliche Mängelbeseitigung betrifft, halten die Kläger fest, dass die heute vorhandenen Bodenplatten zurückgebaut und anschliessend entsorgt werden müssten. Sodann müssten die neu erstellten Mauerabdeckplatten mit Wassernasen versetzt und angebracht werden (act. 26 Rz. 71). Die Beklagte 1 führt dazu aus, dass in der von den Klägern eingereichten Offerte ein Beschrieb der Kunststeinplatten fehle und auch kein Plan vorhanden sei. Daher könne nicht beurteilt werden, ob diese zur Behebung des bestrittenen Mangels technisch und ästhetisch taugen würden (act. 34 Ziff. 7.30.1.). Inwiefern den Ausführungen der Beklagten 1 zur "ästhetischen Tauglichkeit" rechtliche Relevanz zukommen soll, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht. Die Beurteilung ästheti-

scher Fragen ist den Klägern zu überlassen, soweit und sofern der ästhetischen Beschaffenheit nicht preisliche oder funktionale Relevanz zukommt. Nichts Derartiges wird von der Beklagten 1 aber geltend gemacht. Was die Tauglichkeit in technischer Hinsicht betrifft, ist zu beachten, dass die eingereichte Offerte Abdeckplatten mit Tropfnasen zum Gegenstand hat, weshalb davon auszugehen ist, dass sich die Platten in technischer Hinsicht zur Anbringung einer Tropfnase eignen. Weitere Ausführungen hierzu erübrigen sich, denn die Beklagte 1 führt nicht näher aus, inwiefern (Dicke, Schichtung, Überstand oder dgl.) den Platten die technische Eignung abgehen könnte. Schliesslich bringt die Beklagte 1 vor, dass bedeutend kostengünstigere Massnahmen zur Verfügung stehen würden, wenn man von der Mangelhaftigkeit ausgehen sollte (act. 34 Ziff. 7.30.2.). Als Beispiele werden das Anbringen einer Silikonfuge, das Weglassen der Abdeckung, das Anbringen einer Metallabdeckung sowie das Anbringen von Wassernasen an den bestehenden Abdeckungen (Ankleben eines Winkelblechs oder Einfräsen einer Nut und Einsatz eines Metallprofils) genannt (act. 34 Ziff. 7.2.1.). Zunächst ist zu bemerken, dass der Besteller eine den Regeln der Technik nicht entsprechende Behelfslösung nicht akzeptieren muss (vgl. BRÄNDLI, a.a.O., Rz. 476). Wie bereits ausgeführt, entsprechen Mauerabdeckungen ohne Tropfnasen nicht den Regeln der Baukunde. Das Anbringen einer Silikonfuge kommt schon aus diesem Grund nicht in Betracht (vgl. dazu auch act. 85/2 S. 33). Mit Blick auf die weiteren vorgeschlagenen Massnahmen ist festzuhalten, dass ein Besteller nicht die billigste Methode zur Mängelbehebung zu wählen hat. Auf der anderen Seite darf aber auch nicht auf Kosten des Schuldners Luxus betrieben werden. Was die Methode der Mängelbeseitigung angeht, rechtfertigt es sich demnach, den Besteller mit einer gewissen Grosszügigkeit zu behandeln (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1813). Inwiefern die von den Klägern beabsichtigte Sanierungsmassnahme geradezu luxuriös sein soll, legt die Beklagte 1 nicht dar. Vielmehr wird mit der von den Klägern beabsichtigten Sanierungsmassnahme die Herstellung des Zustands bezweckt, der den Regeln der Baukunde entspricht. Dass die Offerte darüber hinausgehende Positionen enthalten würde, macht die Beklagte 1 nicht geltend. Ebenfalls nicht ausgeführt wird von der Beklagten 1, welche konkreten Kosten die von ihr vorgeschlagenen Alternativmassnahmen mutmasslich verursachen

würden, sodass ein Vergleich der verschiedenen Massnahmen von vornherein nicht möglich ist. In Bezug auf das Anbringen von Wassernasen an den bestehenden Abdeckungen durch Einfräsen einer Nut ist sodann festzuhalten, dass die Gutachter die Realisierbarkeit dieses Vorhabens in Frage stellen, da die horizontale Schichtung der Platten ein Ausbrechen der Rippe vor der Wassernase begünstige (act. 140 S. 6). Mit einer solchen, wahrscheinlich nicht zielführenden Massnahme muss sich ein Besteller aber nicht begnügen, denn Ziel des Vorschussprozesses ist es, ihm die Mittel zur Verfügung zu stellen, um den Mangel - ohne Weiterungen - definitiv zu beseitigen. Die Zusprechung eines Vorschussbetrags für Massnahmen, deren Realisierbarkeit fraglich und einzig im (wirtschaftlichen) Interesse des Unternehmers sind, kommt nicht in Betracht, denn einerseits ist es nicht gerechtfertigt, den Interessen des Unternehmers eine derartige Vorrangstellung einzuräumen, zumal es an ihm liegt, dass es zur Ersatzvornahme kommen muss. Andererseits besteht die nahe Wahrscheinlichkeit, dass in einem allfälligen Abrechnungsprozess über die blosser Abrechnung hinausgehende Fragen zu beurteilen wären oder dass der Besteller weitere Verfahren einzuleiten hätte, um einen Vorschuss für zielführende Massnahmen erhältlich zu machen. Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 nichts vorbringt, was die Erforderlichkeit der von den Klägern geltend gemachten Sanierungsarbeiten in Frage stellen würde. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 17'991.80 beziffert (act. 26 Rz. 71). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der CE._____ AG (act. 27/14). Diese mutmasslichen Kosten sind durch die eingereichte Offerte ausreichend belegt (vgl. act. 27/10). Vor diesem Hintergrund erscheinen die Mängelbeseitigungskosten als glaubhaft.

Als Zwischenfazit ist damit festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 17'991.80 für die Anbringung von Mauerabdeckplatten mit Tropfnasen bei den Stützmauern der Rampe zur Tiefgarage (inkl. Aufwendungen für den Rückbau der vorhandenen Mauerabdeckplatten) zu bezahlen.

Weiter machen die Kläger geltend, dass für den Ersatz der Kronenabdeckung das Gelände entfernt, angepasst und anschliessend wieder montiert werden müsse

(act. 26 Rz. 69). Die Beklagte 1 bestreitet die Notwendigkeit dieser Arbeiten "vorsorglich", da ihr die Dicke der von den Klägern vorgesehenen Kunststeinplatten unbekannt sei (act. 34 Ziff. 7.28.). Die Kläger präzisieren daraufhin ihre Ausführungen dahingehend, dass die Platten eine Dicke von mindestens 50 mm aufweisen würden (act. 44 Rz. 74). In der Folge erhebt die Beklagte 1 keine Einwände gegen die von den Klägern beabsichtigten Sanierungsarbeiten. Insofern ist nicht rechtsgenügend bestritten, dass die Arbeiten zum Zweck der Mangelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden. Weiter ist unbestritten, dass das Geländer auf der Kronenabdeckung montiert wurde (vgl. act. 26 Rz. 69; act. 34 Ziff. 7.28.). Die Erforderlichkeit dieser Vorbereitungsarbeiten ist demnach zu bejahen. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 3'766.– beziffert (act. 26 Rz. 69). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der CC. _____ AG (act. 27/12). Diese mutmasslichen Kosten werden von der Beklagten 1 nicht im einzelnen bestritten (vgl. act. 34 Ziff. 7.28.) und sind durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt (vgl. act. 27/12). Vor diesem Hintergrund erscheinen diese Begleitkosten als glaubhaft.

Als Zwischenfazit ist damit festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 3'766.– für die Entfernung, Anpassung und Wiederanbringung des Geländers auf der Mauerabdeckung bei den Stützmauern der Rampe zur Tiefgarage zu bezahlen.

Sodann machen die Kläger geltend, dass ein Gerüst benötigt werde, um die Mauerkronen zu erreichen (act. 26 Rz. 67). Die Beklagte 1 bestreitet nicht, dass diese Arbeiten zum Zweck der Mangelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden (vgl. act. 34 Ziff. 7.26.). Zur Behebung des geltend gemachten Mangels erscheint diese Massnahme denn auch erforderlich. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 699.40 beziffert (act. 26 Rz. 67). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der CH. _____ AG (act. 27/10). Diese mutmasslichen Kosten werden von der Beklagten 1 nicht im einzelnen bestritten (vgl. act. 34 Ziff. 7.26.) und sind durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt (vgl. act. 27/10). Vor diesem Hintergrund erscheinen diese Begleitkosten als glaubhaft.

Als Zwischenfazit ist damit festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 699.40 für ein Gerüst zur Ausführung der vorstehenden Tätigkeiten (Arbeiten an Mauerkronenabdeckungen) zu bezahlen.

Schliesslich führen die Kläger aus, dass die Überschüttung entlang der Stützmauer mit einem Blockwurf direkt an die heutigen Bodenplatten realisiert worden sei. Damit die neue, dickere und breitere Abdeckung fachgerecht verlegt werden könne, müsse die Überschüttung notwendigerweise etwas zurückversetzt werden (act. 26 Rz. 70). Was diese streitige Behauptung betrifft (vgl. Beweissatz 17.1.3. lit. a), führen die Gutachter aus, dass der jetzige Überstand meist ausreichend sei, um eine Abdeckplatte mit einer Tropfnase zu versetzen (act. 85/2 S. 27). Selbst der von den Klägern angerufene Zeuge CE._____, der im Namen der CE._____ AG die Offerte für die eigentlichen Mängelbeseitigungsarbeiten verfasst und unterzeichnet hat (vgl. act. 27/14), hält eine Versetzung des Blockwurfs - eine Vorbereitungsarbeit für seine eigene Leistung -, nicht für notwendig (Prot. S. 176). Vor diesem Hintergrund ist die Erforderlichkeit dieser Vorbereitungsarbeit zu verneinen. Das Begehren um Leistung eines Vorschusses hierfür ist demnach nicht begründet. Selbst wenn man aus der Aussage der Gutachter, wonach der Überstand "meist ausreichend" sei, ableiten würde, dass eine teilweise Rückversetzung des Blockwurfs erforderlich wäre, könnte das Begehren um Leistung eines Vorschusses für diese Vorbereitungsarbeiten nicht gutgeheissen werden. Weder aus dem Gutachten ergibt sich noch machen die Kläger geltend, in welchem Ausmass eine Rückversetzung des Blockwurfs zu erfolgen hätte. Sodann ergeben sich weder aus der eingereichten Offerte noch aus dem Gutachten oder den Rechtsschriften der Kläger bzw. der Stellungnahme zum Beweisergebnis Bemessungsgrundlagen zur Bestimmung der Kosten einer Rückversetzung in einem bestimmten (reduzierten) Ausmass. Damit lässt sich einerseits keine Aussage über die erforderlichen Massnahmen machen und andererseits könnten die Kosten einer teilweisen Rückversetzung nicht glaubhaft gemacht werden. Unbehelflich ist schliesslich der Hinweis der Kläger auf die Ausführungen im Gutachten, wonach das Rutschen des Blockwurfs gewisse Abdeckplatten abgelöst habe (act. 151 Rz. 18 mit Verweisung auf act. 140 S. 15). Die Gutachter halten in diesem Zusammenhang ausserdem fest, dass ein Neugestalten des Blockwurfs erforderlich

sein könne, um eine weitere Verschiebung zur Stützwand hin zu unterbinden (act. 140 S. 13). Genauer besehen handelt es sich dabei aber nicht um eine Vorbereitungsarbeit zur Anbringung von Abdeckplatten mit einer Tropfnase. Vielmehr geht es um einen möglichen eigenständigen Mangel mit einem eigenen (mängel-) rechtlichen Schicksal. Dass der Blockwurf mangelhaft sein soll, weil er angeblich in Bewegung geraten ist, haben die Kläger in diesem Verfahren zu keinem Zeitpunkt geltend gemacht und bildet somit auch nicht Prozessgegenstand. Nur der Vollständigkeit halber ist anzufügen, dass sich weder aus dem Gutachten noch aus den klägerischen Ausführungen ergibt, inwiefern eine *Neugestaltung* erforderlich wäre, um eine weitere Verschiebung zur Stützwand hin zu unterbinden. Schliesslich fehlen auch Angaben zu den Kosten entsprechender Massnahmen. Damit bleibt es dabei, dass für die von den Klägern geltend gemachten Kosten für Vorbereitungsarbeiten in der Höhe von CHF 46'089.45 kein Vorschuss zuzusprechen ist.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern Vorschüsse von CHF 17'991.80 für die Anbringung von Mauerabdeckplatten mit Tropfnasen bei den Stützmauern der Rampe zur Tiefgarage (inkl. Aufwendungen für den Rückbau der vorhandenen Mauerabdeckplatten), CHF 3'766.- für die Entfernung, Anpassung und Wiederanbringung des Geländers auf der Mauerabdeckung bei den Stützmauern der Rampe zur Tiefgarage sowie CHF 699.40 für ein Gerüst zur Ausführung der vorstehenden Tätigkeiten (Arbeiten an Mauerkronenabdeckungen) zu bezahlen. Im Übrigen, d.h. im Umfang von CHF 46'089.45, ist die Klage in diesem Punkt abzuweisen.

(2) Weiter machen die Kläger geltend, dass die entstandenen Risse in den Mauern abzudichten seien. Dies bedinge die Entfernung der vorhandenen Abdichtung, die Vorbereitung und das Abkleben des Untergrunds. Schliesslich sei der vorbereitete Untergrund zu überspachteln und überarbeiten (act. 26 Rz. 72). Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 5'918.- beziffert (act. 26 Rz. 72). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der CF. _____ AG (act. 27/15). Die Beklagte 1 bestreitet die Notwendigkeit dieser Massnahmen sowie die Höhe der Kosten (act. 34 Ziff. 7.31.1.; zu den Ausführungen in Bezug auf den mangelhaften Zustand vgl.

Ziff. 2.3.1.3. lit. b). Im Gutachten wird festgehalten, dass im Verputz Risse und Spalten vorhanden seien. Im Bereich der Garageneinfahrt seien Risse an der linken Wand ungefähr in Wandmitte und in den Ecken beim Garagentor festgestellt worden (act. 85/2 S. 5; vgl. Beweissatz 2.1. lit. ae). Weiter stellen die Gutachter fest, dass die Risse im Putz nicht auf die Einwirkung von Wasser sondern auf Risse im Untergrund zurückzuführen seien (act. 85/2 S. 4; vgl. Beweissatz 2.1. lit. ac). Diesbezüglich ist auf die Aussage der Kläger hinzuweisen, dass sie im vorliegenden Verfahren nur die Mängel im Zusammenhang mit der Wassereinwirkung auf die Fassade geltend machen würden (act. 26 Rz. 434). Nach dem Beweisverfahren steht unzweifelhaft fest, dass die Risse nicht auf eine Wassereinwirkung, sondern auf Risse im Untergrund zurückzuführen sind. Den Aussagen der Kläger folgend ist - im Anwendungsbereich der Verhandlungs- und Dispositionsmaxime - wohl davon auszugehen, dass für die geltend gemachten Kosten für die Sanierung der Risse kein Vorschuss zuzusprechen ist. Das Begehren um Leistung eines Vorschusses für derartige Sanierungsmassnahmen scheitert aber auch in materieller Hinsicht. Gehen die Kläger davon aus, dass die Risse durch an der Wand herunter laufendes Wasser verursacht wurden und holen sie unter dieser Prämisse eine Offerte ein, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die in der Offerte aufgeführten und von den Klägern in ihrer Rechtschrift geltend gemachten Sanierungsarbeiten zur Beseitigung des Mangels erforderlich sind, zumal die Mängelursache in Wirklichkeit eine andere ist (Risse im Untergrund). Zu Art, Erforderlichkeit sowie voraussichtlichen Kosten anderer Sanierungsmassnahmen bzw. zu Kriterien zur Bemessung solcher Kosten äussern sich die Kläger auch nach dem Beweisverfahren nicht. Welche Sanierungsmassnahmen zur Behebung des angeblich mangelhaften Zustands voraussichtlich anfallen werden, wird von den Klägern demnach nicht dargetan. Ebenso fehlt es an Ausführungen zu mutmasslichen Kosten von möglicherweise zielführenden Massnahmen. Nach dem Gesagten ist die Erforderlichkeit der beabsichtigten Sanierungsarbeiten zu verneinen, soweit das Begehren der Kläger überhaupt noch als aktuell zu betrachten ist. Das Begehren um Leistung eines Vorschusses in der Höhe von CHF 5'918.- ist demnach abzuweisen. Vor diesem Hintergrund kann offen bleiben, ob die beanstandeten Risse überhaupt einen Mangel darstellen.

Sodann führen die Kläger aus, dass der durch die mangelhafte Konstruktion beschädigte Putz mit den Ablaufspuren, Hohlstellen und Rissen in den Mauern behoben werden müsse. Vorab müsse der Boden abgedeckt, der nicht haftende Putz abgeschlagen und in Mulden entsorgt werden. Anschliessend sei der Untergrund zu reinigen. Am Schluss müsse der neue Putz aufgetragen werden (act. 26 Rz. 73). Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 10'812.20 beziffert (act. 26 Rz. 73). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der BS._____ AG (act. 27/16). Die Beklagte 1 bestreitet das Vorhandensein von einigen Hohlstellen nicht. Sie erklärt, diese hätten ihre Ursache in einer lokal mangelhaften Adhäsion. Der bestehende Abrieb sei im Bereich der Hohlstellen mit demselben Produkt nachzubessern (act. 34 Ziff. 7.32.2.). Die Behauptung der Kläger, dass der Verputz erheblich leide und abbröckle (Beweissatz 2.1. lit. af), wird von den Gutachtern nicht bestätigt. Insgesamt weise der Putz wenige Mängel auf, die auf spezifische Ursachen zurückgeführt werden könnten (act. 85/2 S. 5). Die einzelnen schadhafte Stellen seien in den Bildern 7 bis 10 und 12 in act. 85/1 (vgl. act. 85/1 S. 9 ff.) abschliessend dokumentiert. Die Ursachen für diese schadhafte Stellen würden im Eindringen von Wasser durch Stossfugen der Abdeckplatten bzw. durch die Fuge zwischen den Abdeckplatten und der Wand von der Rückseite her oder in Rissen in der Betonwand liegen (act. 140 S. 4). Einzig in Bezug auf das Bild Nr. 9 (vgl. act. 85/1 S. 10) hält das Gutachten fest, dass der Putz an der gezeigten Stelle über lange Zeit nass sei und sich lokal vom Untergrund ablöse (act. 140 S. 18). Die klägerische Behauptung ist damit nur insofern erstellt, als der Verputz an der Stelle gemäss Bild Nr. 9 in act. 85/1 über lange Zeit nass ist und sich lokal vom Untergrund ablöst. Die im Gutachten wiedergegebenen schadhafte Stellen (Risse) in den Bildern Nr. 7, 10 und 12 in act. 85/1 (vgl. act. 85/1 S. 9 ff.) sind auf Risse in der Betonwand zurückzuführen (vgl. act. 85/2 S. 4; act. 140 S. 4, 18). Die Beseitigung der Risse soll gemäss Ausführungen der Kläger durch die in der Offerte der CF._____ AG aufgeführten Sanierungsarbeiten erfolgen (vgl. act. 27/15). Diesbezüglich ist auf die vorstehenden Ausführungen zu verweisen. Die im Gutachten wiedergegebene abgelöste Wandabdeckung in Bild Nr. 8 (vgl. act. 85/1 S. 10) ist für die vorliegend zu beurteilenden Sanierungsarbeiten nicht von Bedeutung, denn durch Anbringung von neuen Mauerabdeckplatten wird dieser Zustand

beseitigt. Den gutachterlichen Feststellungen folgend ist demnach davon auszugehen, dass sich der Verputz einzig an der in Bild Nr. 9 wiedergegebenen Stelle vom Untergrund ablöst. Ein anderes Bild vermitteln weder die von den Klägern eingereichten Urkunden (vgl. act. 4/59-60; act. 4/67-69; act. 27/3) noch die Feststellungen anlässlich der Referentenaudienz und Vergleichsverhandlung mit Besichtigung vor Ort vom 27. Februar 2009 (Prot. S. 8). Soweit sich aus den Urkunden bzw. den Feststellungen anlässlich der Referentenaudienz überhaupt Erkenntnisse über den Zustand des Verputzes ergeben, lassen diese ebenfalls nur eine lokal sehr eingeschränkte Beeinträchtigung des Verputzes erkennen (vgl. insbesondere act. 27/3 Bild Nr. 2). Auch die Zeugeneinvernahmen der Zeugen BP. _____ (Prot. S. 241 f.), CE. _____ (Prot. S. 168 ff.) und CB. _____ (Prot. S. 279 f.) ergeben kein anderes Bild. Ihre Aussagen allgemeiner Art vermögen keine Zweifel an der Richtigkeit des mit Bildern dokumentierten Gutachtens zu wecken. Das Beweisverfahren hat demnach ergeben, dass die Behauptungen der Kläger - und damit auch die Annahmen, auf welchen die Offerte der BS. _____ AG beruht - nur in sehr begrenztem Umfang zutreffen. Damit steht fest, dass den Klägern der Nachweis des geltend gemachten Ausmasses der Mangelhaftigkeit nicht gelungen ist, die beabsichtigten Sanierungsarbeiten dementsprechend zu umfassend wären, weil sie auch die Beseitigung von nicht vorliegenden Mängeln beinhalten, und die Sanierungskosten zu hoch ausgefallen sind. Ein Blick auf die eingereichte Offerte der BS. _____ AG lässt nämlich erkennen, dass die Kläger von einer recht umfassenden Sanierung der Mauern ausgehen. So wird bspw. damit gerechnet, dass 4 m³ nicht haftender Verputz zu entfernen sei sowie dass gewisse Arbeiten auf einer Fläche von 61 m² vorzunehmen seien (vgl. act. 27/16 S. 7). Der Offerte sowie den klägerischen Behauptungen liegt wohl die Annahme eines systematischen, durch die fehlenden Tropfnasen verursachten Problems und dadurch erforderlich werdende Sanierungsarbeiten am gesamten Verputz zugrunde (vgl. act. 1 Rz. 106; act. 26 Rz. 64, 432 f.). Das Vorliegen eines solchen Problems wurde von den Gutachtern indes verneint (act. 85/2 S. 4, 33; act. 140 S. 4; vgl. Beweissatz 2.1. lit. ac und 18.1.2. lit. c). Ebenfalls verneint wurde die klägerische Behauptung, dass der Verputz erheblich leide und abbröckle (act. 85/2 S. 5; vgl. Beweissatz 2.1. lit. af). Vor diesem Hintergrund erweist sich die sehr umfassende

Sanierung - zur Behebung der nach dem Beweisverfahren feststehenden Beeinträchtigung des Verputzes - als nicht erforderlich, worauf auch die Beklagte 1 hinweist, wenn sie ausführt, dass die Hohlstellen ihre Ursache in einer lokal mangelhaften Adhäsion des Abriebes auf dem Beton hätten und der bestehende Abrieb im Bereich der Hohlstellen mit demselben Produkt nachzubessern sei (act. 34 Ziff. 7.32.2.; vgl. dazu auch den bereits mit der Duplik erhobenen Einwand der Beklagten 1, wonach es offenkundig nicht dasselbe sei, ob beispielsweise bloss einige "hohl vorliegenden Putzflächen" nachzubessern oder bei allen Aussenmauern der Verputz zu ersetzen sei [act. 34 Ziff. 5.2.3.]). Es stellt sich aber immerhin die Frage, ob der von den Klägern verlangte Vorschuss zu kürzen ist und wie dabei vorzugehen wäre. Die Kläger äussern sich zu dieser Frage nicht explizit bzw. nur insofern, als sie selbst nach durchgeführtem Beweisverfahren an der ursprünglich geltend gemachten Vorschussforderung von CHF 94'612.25, beinhal- tend die Kosten für die Sanierung des Verputzes in der Höhe von CHF 10'812.20, festhalten (vgl. act. 151 Rz. 20). Mit den im Vergleich zu ihrer Auffassung abwei- chenden Erkenntnissen des Gutachtens setzen sie sich nicht auseinander und lassen diese auch nicht in ihre Stellungnahme zum Beweisergebnis einfließen, obwohl unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit bestehen würde, neue Erkenntnisse in das Verfahren einzubringen (vgl. § 115 ZPO/ZH, wobei sowohl § 115 Ziff. 2 als auch Ziff. 3 ZPO/ZH entsprechende substantiierte Behauptungen voraussetzen, vgl. OGer ZH, LP100069, 12. April 2012, E. II./C./2f). Die von den Klägern eingereichte Offerte enthält zwar gewisse Berechnungsgrundlagen und Ausmasspreise (vgl. act. 27/16 S. 7). Gleichwohl ist es - auch unter Berücksichti- gung der gutachterlichen Erkenntnisse - nicht möglich, die für die Sanierung der in Bild Nr. 9 wiedergegebenen Stelle erforderlichen Sanierungsarbeiten sowie die mutmasslich anfallenden Kosten zu bestimmen. Weder aus dem Gutachten ergibt sich noch äussern sich die Kläger dazu, welche Arbeiten bei dieser veränderten Ausgangslage zur Beseitigung des mangelhaften Zustands erforderlich sein wer- den bzw. inwiefern sich das Ausmass der in der Offerte aufgeführten Tätigkeiten mit Blick auf das Beweisergebnis reduzieren wird. Weshalb den Klägern eine An- gabe hierzu unmöglich oder unzumutbar wäre bzw. sie gar von einer Darlegungs- pflicht befreit sein sollen, legen sie nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Viel-

mehr ist mit Blick auf das Beweisergebnis und die novenrechtlichen Bestimmungen (§ 114 f., § 138 ZPO/ZH) davon auszugehen, dass die Kläger Anlass und Gelegenheit zu entsprechenden Ausführungen gehabt hätten. Die Zusprechung eines Vorschusses in reduziertem Umfang kommt nach dem Gesagten nicht in Betracht, denn die erforderlichen Arbeiten lassen sich nicht bestimmen. Mit Blick auf das Beweisergebnis kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass die geltend gemachten Sanierungsarbeiten erforderlich sein werden, denn die Kläger legen nicht dar, weshalb die Sanierung derart umfassend, wie in der eingereichten Offerte aufgeführt, zu erfolgen hätte, obwohl die Gutachter - entgegen der Annahmen der Kläger - von einem lokal eng begrenzten Problem ausgehen. Als Folge davon, dass sich die zur Beseitigung des lokal begrenzten Problems erforderlichen Arbeiten nicht bestimmen lassen, ist es auch nicht möglich, die in der Offerte aufgeführten Bemessungsgrundlagen (Ausmasspreise) anzuwenden und so die mutmasslichen Kosten zu bestimmen. Das Begehren um Leistung eines Vorschusses in der Höhe von CHF 10'812.20 ist nach dem Gesagten nicht begründet und demzufolge abzuweisen. Daran vermag auch der Umstand nicht zu ändern, dass die Beklagte 1 das Vorhandensein von einigen Hohlstellen nicht bestreitet. Die Beklagte 1 führt wiederholt aus, dass sie die entsprechenden Nachbesserungsarbeiten selbst vornehmen werde (vgl. act. 34 Ziff. 7.2.3., 7.3.1., 7.12.). Schon aus diesem Grund kann daraus nicht eine (teilweise) Anerkennung des Anspruchs auf Bevorschussung der Kosten zur Beseitigung des Mangels durch einen Dritten abgeleitet werden. Damit bleibt es dabei, dass für Arbeiten am Verputz kein Vorschuss zuzusprechen ist. Bei diesem Ausgang kann offen bleiben, ob die Beeinträchtigung des Verputzes überhaupt einen Mangel darstellt.

Weiter machen die Kläger geltend, dass, nachdem der Putz erneuert worden sei, dieser mit Farbe überstrichen werden müsse. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 1'367.- beziffert (act. 26 Rz. 74). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der CG. _____ AG (act. 27/17). Die Beklagte 1 hält fest, dass der Abrieb nicht gestrichen werden müsse (act. 34 Ziff. 7.33.). Auch hier gehen die Kläger von einer recht umfassenden Sanierung aus. So wird damit gerechnet, dass eine Fläche von 60.65 m² zu überstreichen sei (vgl. act. 27/17). Auch dieser Offerte sowie den klägerischen Behauptungen liegen wohl die Annahme eines systematischen,

durch die fehlenden Tropfnasen verursachten Problems und dadurch erforderlich werdende Sanierungsarbeiten am gesamten Verputz zugrunde (vgl. act. 1 Rz. 106; act. 26 Rz. 64, 432 f.). Das Vorliegen eines solchen Problems ist - wie bereits dargelegt - zu verneinen. Eine umfassende Sanierung des Verputzes ist demnach nicht erforderlich (vgl. oben). Vor diesem Hintergrund erweisen sich auch die Malerarbeiten auf einer Fläche von 60.65 m² als nicht erforderlich. Es stellt sich aber auch hier die Frage, ob der von den Klägern verlangte Vorschuss zu kürzen ist und wie dabei vorzugehen wäre. Die Kläger äussern sich zu dieser Frage nicht explizit bzw. nur insofern, als sie selbst nach durchgeführtem Beweisverfahren an der ursprünglich geltend gemachten Vorschussforderung von CHF 94'612.25, beinhaltend die Kosten für Malerarbeiten in der Höhe von CHF 1'367.-, festhalten (vgl. act. 151 Rz. 20). Mit den im Vergleich zu ihrer Auffassung abweichenden Erkenntnissen des Gutachtens setzen sie sich nicht auseinander und lassen diese auch nicht in ihre Stellungnahme zum Beweisergebnis einfließen (vgl. oben). Die von den Klägern eingereichte Offerte enthält zwar gewisse Berechnungsgrundlagen (vgl. act. 27/17). Gleichwohl ist es - auch unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse - nicht möglich, die für die Sanierung der in Bild Nr. 9 wiedergegebenen Stelle erforderlichen Sanierungsarbeiten sowie die mutmasslich anfallenden Kosten zu bestimmen. Weder aus dem Gutachten ergibt sich noch äussern sich die Kläger dazu, welche Arbeiten bei dieser veränderten Ausgangslage zur Beseitigung des mangelhaften Zustands erforderlich sein werden bzw. inwiefern sich das Ausmass der in der Offerte aufgeführten Tätigkeiten mit Blick auf das Beweisergebnis reduzieren wird. Weshalb den Klägern eine Angabe hierzu unmöglich oder unzumutbar wäre bzw. sie gar von einer Darlegungspflicht befreit sein sollen, legen sie nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Vielmehr ist mit Blick auf das Beweisergebnis und die novenrechtlichen Bestimmungen (§ 114 f., § 138 ZPO/ZH) davon auszugehen, dass die Kläger Anlass und Gelegenheit zu entsprechenden Ausführungen gehabt hätten. Die Zusprechung eines Vorschusses in reduziertem Umfang kommt nach dem Gesagten nicht in Betracht, denn die erforderlichen Arbeiten lassen sich nicht bestimmen. Mit Blick auf das Beweisergebnis kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass die geltend gemachten Sanierungsarbeiten erforderlich sein werden,

denn die Kläger legen nicht dar, weshalb die Sanierung derart umfassend, wie in der eingereichten Offerte aufgeführt, zu erfolgen hätte, obwohl die Gutachter - entgegen der Annahmen der Kläger - von einem lokal eng begrenzten Problem ausgehen. Als Folge davon, dass sich die zur Beseitigung des lokal begrenzten Problems erforderlichen Arbeiten nicht bestimmen lassen, ist es auch nicht möglich, die in der Offerte aufgeführten Bemessungsgrundlagen (Ausmasspreise) anzuwenden und so die mutmasslichen Kosten zu bestimmen. Das Begehren um Leistung eines Vorschusses in der Höhe von CHF 1'367.- ist nach dem Gesagten nicht begründet und demzufolge abzuweisen.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Begehren um Leistung von Vorschüssen für verschiedene Arbeiten an den Stützmauern bei der Rampe zur Tiefgarage in der Höhe von insgesamt CHF 18'097.20 abzuweisen sind.

(3) Schliesslich machen die Kläger für die Reinigung der Rampe nach Abschluss sämtlicher Arbeiten Reinigungskosten in der Höhe von CHF 161.40 geltend (act. 26 Rz. 75). Die Beklagte 1 bestreitet nicht, dass diese Arbeiten zum Zweck der Mängelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden (vgl. act. 34 Ziff. 7.34.). Die Erforderlichkeit dieser Begleitarbeiten ist - nachdem an den Stützmauern bei der Rampe zur Tiefgarage verschiedene Sanierungsarbeiten durchzuführen sind - denn auch zu bejahen. Der Umstand, dass die Begehren um Leistung eines Vorschusses für verschiedene Arbeiten an den Stützmauern abzuweisen sind, vermag daran nichts zu ändern, denn schon aufgrund der Entfernung der bestehenden Mauerabdeckplatten und anschliessenden Anbringung neuer Abdeckplatten mit Tropfnasen ist mit Verunreinigungen im Bereich der Rampe zu rechnen. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 161.40 beziffert (act. 26 Rz. 75). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der Cl. _____ GmbH (act. 27/18). Diese mutmasslichen Kosten werden von der Beklagten 1 nicht im einzelnen bestritten (vgl. act. 34 Ziff. 7.34.) und sind durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt (vgl. act. 27/18). Vor diesem Hintergrund erscheinen diese Begleitkosten als glaubhaft.

Zusammenfassend ergibt sich damit, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern Vorschüsse von CHF 17'991.80 für die Anbringung von Mauerabdeck-

platten mit Tropfnasen bei den Stützmauern der Rampe zur Tiefgarage (inkl. Aufwendungen für den Rückbau der vorhandenen Mauerabdeckplatten), CHF 3'766.– für die Entfernung, Anpassung und Wiederanbringung des Geländers auf der Mauerabdeckung bei den Stützmauern der Rampe zur Tiefgarage, CHF 699.40 für ein Gerüst zur Ausführung der vorstehenden Tätigkeiten (Arbeiten an Mauerkronenabdeckungen) sowie CHF 161.40 zur Reinigung der Rampe nach Abschluss der vorstehenden Tätigkeiten zu bezahlen. Im Übrigen, d.h. im Umfang von CHF 64'186.65, ist die Klage in diesem Punkt abzuweisen. Auf die für mehrere Ersatzvornahmen geltend gemachten Begleitkosten für Bauprovisorium und Bauleitung ist separat einzugehen (vgl. Ziff. 2.3.2.). Unter diesem Titel werden CHF 807.– für ein Bauprovisorium (act. 26 Rz. 68; act. 27/11) und CHF 7'000.– (act. 26 Rz. 76; act. 27/19) für die Bauleitung geltend gemacht.

2.3.1.4. Mangel 3 (Eintritt von Wasser durch Bodenplatten und Wände in die Garage)

a) Vorbringen der Kläger

Zu Mangel 3 führen die Kläger in der Klagebegründung aus, dass zum Eintritt von Wasser beim Garagentor (vgl. Mangel 1) weitere Wassereintritte an anderen, wechselnden Stellen hinzukämen, denn durch die Bodenplatten und die Wände dringe Wasser ein (act. 1 Rz. 110). Es bestünden zahlreiche und grossflächige Haarrisse im Hartbeton, die Wasser führten (act. 1 Rz. 111). Bei der Garagenauffahrt zu den Häusern B, C und D trete Wasser sowohl aus der Wand als auch aus dem Boden. Auf den Fotografien sehe man den Riss und darum herum Wasser Spuren (act. 1 Rz. 112). Am 22. Juni 2007 seien die Risse untersucht worden. Auf den Bildern sei sodann ein Spalt ersichtlich zwischen dem Hartbeton und der mürben Betonoberfläche. Weiter erklären die Kläger, dass Bohrkernentnahmen gemacht worden seien. Bei der zweiten Entnahme sei ein Riss bis in den Untergrund festgestellt worden und der Bohrkern aus dieser Entnahme zeige eine grobporöse und mürbe Betonstruktur. Ersichtlich sei auch ein vertikaler Riss und ein horizontaler Spalt unter dem Hartbeton. Die Wassereintritte seien mit Bildern dokumentiert, so insbesondere beim Parkplatz des Klägers 3 (act. 1 Rz. 113). Die Haarrisse im Boden und an den Wänden der Tiefgarage führten auch zu Wasser

an der Garagenwand im Treppenhaus des Hauses A (act. 1 Rz. 114). Dieser Mangel sei anlässlich der Abnahmen vom 22. Dezember 2004 und vom 23. Juni 2005 gerügt worden, was den Protokollen entnommen werden könne (act. 1 Rz. 115). Zur Behebung des Mangels sei es nötig, mittels Acryl-Gel-Injektionen in den Untergrund und Füllen der Risse mit PU-Harz eine zuverlässige Abdichtung zu erstellen. Zudem seien bei den Rissstellen umfangreiche Reinigungs- und Malerarbeiten notwendig (act. 1 Rz. 116). Es handle sich daher nicht um geringfügige Unvollkommenheiten, wobei mit Kosten für die Behebung von mindestens CHF 59'000.– zu rechnen sei (act. 1 Rz. 117).

In der Replik führen die Kläger zunächst aus, dass in der Tiefgarage an einigen Stellen Wasser durch die Stahlbetonkonstruktion trete. Ebenfalls würden sich an einigen Stellen breite Risse befinden, vor allem im Bodenbelag, aber auch beim westlichen Auflager des Unterzugs des höchst gelegenen Tiefgaragenteils, die saniert werden müssten. Die Risse mit einer Breite von über 0,3 mm würden bereits heute - und ohne Sanierung künftig vermehrt - Flankenausbrüche erleiden. Einzelne Injektionsversuche durch die Beklagte 2 hätten den Mangel nicht beheben können. Dafür sei es dadurch zu Verschmutzungen der Wände und Böden mit Injektionsmaterial gekommen, die noch nicht entfernt worden seien. Auch seien die Injektionsbohrungen bis heute nicht reprofiliert worden. Das Abkleben von Rissen in den Wänden habe sich zudem als unvollständig erwiesen, da die unteren Rissenden nicht bis in den Belag hinein abgeklebt worden seien. Weiter sei der Beton im Übergang zum höchstgelegenen Teil schlecht verdichtet, was erkläre, weshalb dort Wasser infiltrierte. Gemäss der SIA-Norm 252 (Ausgabe 2002) sei ein Riss mit Ausbrüchen im Übrigen ein Mangel. Weiter werde mit Nichtwissen bestritten, dass die Bohrlöcher trocken gewesen seien. Die trockenen Risse seien zudem schon immer trocken gewesen, weshalb daraus keine Versinterung abgeleitet werden könne. Es gebe aber auch Wasser führende Risse. Daraus folge, dass zwischen zwei Rissen zu unterscheiden sei: Zum einen stellten die Wasser führenden Risse einen Mangel dar. Aber auch die trockenen Risse stellten gemäss SIA-Norm 252 einen Mangel dar, wenn sie zu Flankenausbrüchen führen würden, was hier teilweise der Fall sei. Vor allem im zweiten Garagenniveau gebe es Haarrisse im Hartbetonbelag mit einigen Ausbrüchen an den Flanken. Dabei

stelle sich auch das Problem, dass die Situation mit Fahrzeugen, die darüber fahren, verschlechtert werde. Es bestünden daher zahlreiche Risse, die nach der SIA-Norm 252 einen Mangel darstellten, was auch anlässlich der Tiefensondierung vom 22. Juni 2007 und der Referentenaudienz festgestellt worden sei. Im Übrigen sei der Wassereintritt über Boden und Wände enorm (act. 26 Rz. 78-83 und 455).

Weiter halten die Kläger fest, dass rund um den auf Bild 18 (act. 4/68) abgebildeten Riss Wasserspuren zu sehen seien. Auf Bild 19 sei ein Riss in der nach der Tiefgarageneinfahrt rechts gelegenen Wand zu sehen. Die Wasserspuren würden auch heute noch auftreten (act. 26 Rz. 461-462). Bestritten werde zudem, dass die Bohrlöcher nach starken Regenfällen absolut trocken gewesen seien. In diesem Zusammenhang werde zudem bestritten, dass das Wasser von der Bohrmaschine herrühre. Auf den Bildern 4 und 6 (act. 4/69) seien auch nicht lediglich kleine Risse im Hartbetonüberzug zu sehen. Vielmehr führe der Riss vom Belag in den Beton hinein, was einen Mangel darstelle. Gleiches gelte für die Ausführungen der Beklagten 1 zu Bild 3. Auch dieser Riss sei aufgrund seines Ausmaßes ein Mangel. Der Beton sei nicht sauber verdichtet worden, weshalb er porös und mürbe sei, was zu weiteren Rissbildungen und Verschlimmerungen bei bereits bestehenden Rissen führen werde. Die Bilder 7 bis 12 von act. 4/69 zeigten ebenso die Mängel auf. Diese Risse seien nicht längst abgedichtet worden. So dringe auch heute noch sehr viel Wasser ein, wobei selbst die Injektionslöcher nie zugedichtet und auch nie gereinigt worden seien. Das Bild 12 in act. 4/69 zeige den Boden und die Wand beim Parkplatz des Klägers 3. Es werde bestritten, dass die Garage jetzt trocken sei (act. 26 Rz. 463-467).

Sodann führen die Kläger aus, dass sie nicht die günstigste Variante zur Behebung der Mängel zu wählen hätten. Sie könnten selber wählen und müssten nicht den billigsten Unternehmer beauftragen. Die von ihnen beschriebenen Massnahmen seien aber sowieso kostengünstig. Dabei treffe es zu, dass nur lokale Injektionen erforderlich seien. Dennoch seien die geltend gemachten Massnahmen und damit die Kosten notwendig (act. 26 Rz. 470-473).

Das ständig eindringende Wasser und die Risse führten auch zu weiteren Schäden. Daher müssten die Risse im Bodenbelag ausgekratzt und geschlossen werden. Sofern nötig seien sie abzudichten. Ebenso sei das Unterzugauflager im höchstgelegenen Teil instand zu setzen. Daher müsse zuerst ein Bauprovisorium für den elektrischen Strom erstellt werden. Die damit verbundenen Kosten von CHF 1'291.20 seien angemessen, wobei auf die Offerte der CA._____ AG verwiesen werde. Sodann müssten die Risse ausgekratzt und mit niederviskosem PU-Harz abgedichtet werden. Die Wasser führenden Risse müssten zudem verpresst werden, damit keine Wassereintritte mehr erfolgen könnten. Hierzu sei mit Kosten von CHF 140.–/m, mithin von insgesamt CHF 38'736.– zu rechnen, was angemessen sei. Bezüglich der Einzelheiten werde auf die Offerte der CF._____ AG verwiesen. Hinsichtlich des porösen und wasserdurchlässigen Teils der Bodenplatten beim Anstieg in den höchstgelegenen Bereich der Tiefgarage sei mit einem Betrag von CHF 733.–/m² zu rechnen, was bei 15 m² ein Total von CHF 11'836.– ergebe. Dies sei angemessen, wobei auch hier auf die Offerte der CF._____ AG verwiesen werde. Weiter müsse der Riss unter dem Unterzugauflager beim höchst gelegenen Tiefgaragenteil statisch korrekt saniert werden. Der Aufwand von CHF 6'456.– als Kostendach sei angemessen. Das gelte auch für die Berechnungsgrundlagen, namentlich den Ingenieur der Kategorie B mit einem Stundenansatz von CHF 180.– und den Konstrukteur der Kategorie D mit einem solchen von CHF 132.–. Bezüglich der Einzelheiten werde auf die Offerte der BR._____ AG verwiesen. Sodann müsse die statische Sanierung des Unterzugauflagers realisiert werden. Hierzu sei mit angemessenen CHF 9'415.– zu rechnen. Es werde auf S. 6 der Offerte der BS._____ AG verwiesen. Alsdann müsse die Tiefgarage gereinigt werden, wobei mit CHF 645.60 für die gesamte Tiefgarage gerechnet werden müsse. Schliesslich sei der Aufwand für die Bauleitung im Umfang von CHF 6'000.– zu berücksichtigen. Dabei sei es angemessen, einen Bauleiter der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.– in die Rechnung mit einzubeziehen. Bezüglich der Einzelheiten werde auf die Offerte der BU._____ verwiesen. Dies ergebe letztlich einen Gesamtbetrag zur Behebung des Mangels 3 im Umfang von CHF 74'379.80 (act. 26 Rz. 84-92 und 474).

b) Vorbringen der Beklagten 1

In der Klageantwort bestreitet die Beklagte 1 zunächst grundsätzlich, dass Wasser eindringe. BK._____ sei nach permanenten Regenfällen in der Nacht vom 12. auf den 13. September 2008 vor Ort gewesen und habe festgestellt, dass der Garagenboden absolut trocken gewesen sei. Dies gelte auch für die beiden Prüfbohrlöcher im Bereich der Bodenplatte zwischen den Häusern C und D. Falls überhaupt irgendwo einmal Wasser eingedrungen sei, was bestritten werde, dann könne die aktuelle Trockenheit der Risse auch auf eine Versinterung im Laufe der Jahre zurückzuführen sein. Andernfalls handle es sich höchstens um feuchte Risse, die nicht die Untauglichkeit der Garage bewirken würden (act. 16 Ziff. 28.1.-28.2.).

Sodann bestreitet die Beklagte 1, dass zahlreiche und grossflächige Haarrisse im Hartbeton, die Wasser führen würden, bestünden. Gemäss der SIA-Norm 252 ("fugenlose Industrieböden"), die auch für Garagenböden gelte, stellten netzförmige Risse im Betonboden keinen Mangel dar, wenn sie nicht zu Ausbrüchen der Rissflanken führten. Dies sei erfahrungsgemäss bei Rissbreiten von mehr als 0,15 bis 0,2 mm zu befürchten. Der streitbetroffene Garagenboden weise vereinzelt solche Risse auf, die geschlossen werden müssten. Die Kosten dafür seien aber geringer und eine Bezifferung erst nach dem Beweisverfahren möglich (act. 16 Ziff. 28.3.). Insofern werde auch der Riss auf Bild 18 (act. 4/68) nicht bestritten. Dieser müsse saniert werden. Hierzu sei mit Kosten von maximal CHF 500.– zu rechnen. Bestritten würden hingegen die Wasserspuren und dass diese auch heute noch, wie auf Bild 19 (act. 4/68) zu sehen ist, auftreten würden (act. 16 Ziff. 28.4.).

Weiter bestreitet die Beklagte 1 die Feststellungen und die Schlussfolgerungen aus der Bohrkernentnahme. Das Wasser im und um das Bohrloch rühre von der Bohrmaschine her. Der Wasserschlauch sei auf einer Fotografie gut zu sehen. Daher könne keine Rede von "rasch nachfliessendem Wasser" sein. Der von den Klägern vorgebrachte Riss bis auf den Untergrund (Bild 4; act. 4/69) und der vertikale Riss (Bild 6) seien nur kleine Risse im Hartbeton-Überzug bis auf die Betonplatten. Sie stellten keinen Mangel dar. Der auf Bild 3 (act. 4/69) ersichtliche Riss zwischen dem Hartbetonüberzug und der Bodenplatte im Bereich der Elekt-

roleitung sei eventuell darauf zurückzuführen, dass sich die Leitung beim Aufbringen des Betonüberzuges bewegt habe. Der Riss sei aber unproblematisch und stelle keine Hohlstelle dar, die gemäss geltenden Normen als Mangel zu qualifizieren wäre. Der Beton sei auch nicht etwa mürbe, was sich im Übrigen aus den Fotografien auch nicht ergebe. Weiter zeigten die Bilder 7 bis 12 keine Mängel. Diese Stellen seien längst abgedichtet worden. Hingegen zeige Bild 11 eine Stelle, die noch gestrichen werden müsse (act. 16 Ziff. 28.5.-28.6.; vgl. act. 4/69).

Sodann bestreitet die Beklagte 1, dass die Haarrisse im Boden und an den Wänden der Tiefgarage auch zu Wasser an der Garagenwand im Treppenhaus des Hauses A führen würde. Dies zeige sich auch auf den Fotos nicht (act. 16 Ziff. 28.7.). Hingegen bestreitet sie nicht, dass die von den Klägern behaupteten Rügen gemacht worden sind. Gleiches gilt grundsätzlich für die zu treffenden Massnahmen. Allerdings seien nur lokale Injektionen notwendig, nicht aber ein grossflächiger Betonersatz. Sie bestreitet daher ganz generell die Mangelhaftigkeit der Bodenplatte und der Wände sowie die Tauglichkeit und die Notwendigkeit der Massnahmen bzw. deren - unverhältnismässigen - Kosten (act. 16 Ziff. 28.8. und 28.12.-28.14.).

Mit der Duplik stellt sich die Beklagte 1 auf den Standpunkt, dass die aktuelle Trockenheit der Risse auch auf Versinterung zurückgeführt werden könnte. Sie bestreite daher wiederum, dass nasse Stellen am Boden und Wasser führende Risse vorhanden seien. Bestenfalls könnten bei starkem Regen feuchte Stellen auftreten, die aber keine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit bewirkten. Eine Garage sei bei Regen ohnehin nie vollständig trocken. Hinzu komme, dass bereits Injektionen durchgeführt worden seien. Gemäss der SIA-Norm 252 stellten netzförmig verlaufende Risse in begrenzten Zonen und vereinzelte Hohlstellen von maximal 200 mm keinen Mangel dar, solange keine Ausbrüche im Belag entstünden. Sichtbar bleibende Belagsergänzungen seien ohnehin zu tolerieren. Wie bereits an der Referentenaudienz festgestellt worden sei, würden die Haarrisse nur in geringem Ausmass Ausbrüche an den Flanken aufweisen. Allerdings werde anerkannt, dass die Injektionsstellen ästhetisch noch nicht befriedigend seien. Die Kosten der Instandstellung seien jedoch gering. Hingegen werde bestritten, dass

das Abkleben von Rissen in den Wänden unvollständig sei. Bestritten werde auch, dass der Beton schlecht verdichtet sei, weshalb Wasser infiltrierte. Aber selbst wenn dies der Fall wäre, würden sich bestenfalls feuchte Stellen bilden und wären die geforderten Sanierungsmassnahmen unverhältnismässig. Dies sei aber, wenn überhaupt, nur bei starkem Regen der Fall und dann sei die Garage sowieso nass (act. 34 Ziff. 8.2.1.-8.3. und 8.15.-8.17.).

Weiter hält die Beklagte 1 fest, dass die Tiefensondierung keine Risse gezeigt habe, die einen Mangel darstellen würden. Nur sehr wenige Risse mit Flanken- ausbrüchen seien tatsächlich vorhanden. Jedenfalls seien die 245 m Gesamtlänge gemäss ins Recht gereichter Offerte masslos übertrieben. Es sei mit Kosten von maximal einigen tausend Franken zu rechnen (act. 34 Ziff. 8.4.). So würde beispielsweise die Sanierung des Risses auf Bild 18 (act. 4/68) höchstens CHF 500.– kosten (act. 34 Ziff. 8.5.). Auch das Bohrloch dokumentiere keine Risse, die als Mangel qualifiziert werden könnten. Inwiefern Wasser rasch nachfliesse, sei nicht nachvollziehbar. Zudem sei der Beton nirgends porös und mürbe, sondern befinde sich in einem guten Zustand. Bestritten werde auch die Behauptung, dass die Risse gemäss den Bildern 7 bis 12 (act. 4/69) noch nicht abgedichtet worden wären. Richtig sei hingegen, dass die Injektionslöcher zugeputzt werden müssten, was aber mit einem geringern Aufwand machbar sei (act. 34 Ziff. 8.6.-8.8.). Es werde auch bestritten, dass feuchte oder gar nasse Stellen in der Garage vorhanden seien, die injiziert werden müssten. Die Kläger müssten zudem eine günstigere Methode wählen, denn die Mängelbehebung müsse verhältnismässig sein. Hierzu fehlten aber genügende Behauptungen der Kläger (act. 34 Ziff. 8.11.-8.13.1.).

Schliesslich bestreitet die Beklagte 1, dass ständig Wasser eindringe. Es handle sich höchstens um ein Rinnsal, das nicht ins Gewicht falle und dessen Behebung den Klägern keinen Nutzen brächte. Selbst wenn aber ein Nutzen bejaht würde, dann wäre dieser so gering, dass er Behebungskosten von CHF 75'000.– nicht rechtfertigen könnte. Dies gelte umso mehr, als die feuchten Stellen mit der Zeit versintern würden. Selbst wenn also ein Mangel vorhanden wäre, müssten die Kosten als unverhältnismässig betrachtet werden. Daher würden auch die durch-

zuführenden Arbeiten und die Offerten bestritten. Hinsichtlich der Offerte der CF._____ AG werde auch konkret die Leistungsmenge bestritten. Es gebe praktisch keine Risse mit ausbrechenden Flanken und auch keine feuchten Stellen. Bezüglich der Offerte der BR._____ AG sei zudem festzuhalten, dass die Mängelrüge zum Riss im 3. Garagenniveau beim Unterzug (Anrissstelle in der Betonwand) verspätet sei. Der Riss unter dem Unterzugaufleger beim höchstgelegenen Tiefgaragenteil sei wiederum mit einer Feinzementinjektion zur kraftschlüssigen Verbindung der Rissflanken zu sanieren. Die maximal vorhandene Auflagekraft (Gebrauchslast) betrage 374 KN, das heisse, dass der Auflagerbeton dort lediglich mit 50% der möglichen Belastung belastet sei (die Auflagerfläche betrage 1'000 cm²). Eine Spriessung des Unterzugs sei nicht notwendig. Die ganze Decke inklusive Unterzüge sei monolithisch mit den Untergeschosswänden verbunden, so dass die Forderung eines örtlichen Gleitlagers statisch und konstruktiv keinen Sinn mache. Deren Notwendigkeit werde daher bestritten. Eventuell werde auch die Höhe der Kosten bestritten. Im Zusammenhang der Offerte der BS._____ AG würden sowohl die Notwendigkeit der Arbeiten als auch die Höhe der Kosten bestritten. Schliesslich werde auch die Offerte der Cl._____ GmbH bestritten, da es nicht nötig sei, die ganze Garage zu reinigen. Auch die Offerte der BU._____ werde bestritten, da die offerierten 38 Stunden übertrieben seien. Der Beizug eines Ingenieurs sei nicht nötig (act. 34 Ziff. 8.13.2. und 8.18.-8.25.).

c) Unbestrittener Sachverhalt und Beweisergebnis

Die Beklagte 1 bestreitet die geltend gemachten Rügen grundsätzlich nicht. Einzig für einen bestimmten Riss (im 3. Garagenniveau beim Unterzug) erklärt sie, dass die Rüge verspätet sei. Dazu aber ist daran zu erinnern, dass der Besteller nicht jeden einzelnen Riss beispielsweise in einer Mauer in die Rüge aufzunehmen hat. Vielmehr genügt die Angabe der Erscheinungsform ("Risse") und gegebenenfalls die Lage ("Südfrent"), damit die Rüge als ordnungsgemäss betrachtet werden kann (vgl. Ziff. 2.2.2.; GAUCH, Der Werkvertrag, Rz. 2130). Die von der Beklagten 1 nicht bestrittene Rüge "Risse in der Tiefgarage" ist damit hinsichtlich des Risses im 3. Garagenniveau ohne Weiteres ordnungsgemäss. Eine noch präzisere Umschreibung kann gerade bei einer grösseren Anzahl Risse nicht verlangt werden,

zumal der Unternehmer weiss, jedenfalls aber so überprüfen kann, wo und inwiefern sein Werk mangelhaft ist.

Die Behauptung der Kläger, dass Risse in der Betonwand und in der Betonbodenplatte vorhanden seien, durch die Wasser in die Tiefgarage eindringe bzw. die Wasser führten, insbesondere dass bei der Garagenauffahrt zu den Häusern B, C und D Wasser sowohl aus der Wand als auch aus dem Boden austrete (Beweisatz 3.1. lit. aa), bestätigten die Gutachter nur insofern, als beim Augenschein vom 31. August 2012 Wasser aus der Bodenfuge im oberen Bereich der Rampe ausgetreten sei. Oberhalb der Bodenfuge sei der Boden trocken gewesen. Wasseraustritte aus der Wand seien keine festgestellt worden (act. 85/1 S. 13; act. 85/2 S. 6). Der Zeuge BP._____ hielt diesbezüglich fest, er habe gesehen, dass an der Stelle Wasser aus den Rissen im Boden gekommen sei. Bei der Durchfahrt ganz unten habe er festgestellt, dass bei den Wänden ganz leicht Wasser durchgekommen sei (Prot. S. 245). Entsprechendes hielt auch der Zeuge CB._____ fest, indem er ausführte, dass es bei starken Regenfällen vor allem an den Wänden entlang noch feuchte Stellen gebe. Wenn es wirklich stark regne, sehe man dort manchmal auch, dass Wasser eintrete (Prot. S. 281). Mit Blick auf den Wassereintritt aus dem Boden decken sich die Erkenntnisse aus dem Gutachten und die Zeugenaussagen. Vor diesem Hintergrund und mangels anderer Erkenntnisse aus dem Beweisverfahren ist von der Richtigkeit dieser Aussage auszugehen. Ebenso ist davon auszugehen, dass an dieser Stelle - wenn auch wenig - Wasser aus der Wand austritt. Zwar konnten die Gutachter am Tag des Augenscheins keine entsprechende Feststellung machen. Die Zeugen BP._____ und CB._____ sagten aber praktisch übereinstimmend aus, dass an dieser Stelle Wasser eintrete. Da es sich um einen stark eingegrenzten Bereich der Liegenschaft handelt - die Irrtumsanfälligkeit insofern als gering einzustufen ist -, die beiden Zeugen mehrmals bzw. oft vor Ort waren und dabei wiederholt Gelegenheit zur Beobachtung der massgebenden Stelle hatten (vgl. Prot. S. 237 und 275), kann von der Richtigkeit der Aussagen der Zeugen und damit auch von der klägerischen Behauptung ausgegangen werden. Es kann somit festgehalten werden, dass bei der Garagenauffahrt zu den Häusern B, C und D sowohl aus der Wand als auch aus dem Boden Wasser austritt.

In Bezug auf die Behauptung, dass der Hartbetonüberzug in der Tiefgarage zahlreiche lange und grossflächige Haarrisse aufweise, die Wasser führten und nasse Stellen vorhanden seien (Beweissatz 3.1. lit. ad), findet sich im Gutachten die Feststellung, dass der Hartbetonüberzug einige breitere langgezogene Risse aufweise. Diese seien - ausser bei der Dilatationsfuge bei der Rampe - nicht wasserführend. Eingeschlepptes Wasser, das abflüsse, gelange zum Teil in diese Risse und färbe sie dunkel (act. 85/2 S. 6; act. 140 S. 8). In diesem Sinne äusserte sich denn auch der Zeuge BP._____, der feststellte, viele der Risse seien trocken. Die Feuchtigkeit komme schon eher durch das Hineinfahren der Autos zustande. Aber es habe viele breite und lange Risse (Prot. S. 245). Ähnliches führte der Zeuge CB._____ aus: Nach langen Regenfällen sei es sicherlich so, dass man sehe, dass auch diese Haarrisse feucht seien. Ob richtig Wasser austrete bzw. Wasser durch diese Risse fliesse, könne er nicht mit Sicherheit bestätigen. Das sei bei einem Haarriss praktisch nicht möglich (Prot. S. 281). Auch die eingereichten Urkunden (vgl. act. 4/59-60; act. 4/67-69; act. 27/3) lassen keine weitergehenden Erkenntnisse zu. Die klägerische Behauptung ist damit nur insofern erstellt, als der Hartbetonüberzug einige breitere langgezogene Risse aufweist. Diese sind - ausser bei der Dilatationsfuge bei der Rampe - nicht wasserführend.

Zur weiteren klägerischen Darstellung, dass Risse im Hartbetonbelag vorhanden seien, die sich immer weiter ausdehnten, insbesondere dass lange, breite Risse bestünden, bei denen die Flanken ausbrächen (Beweissatz 3.1. lit. ba) und vor allem im zweiten Garagenniveau Haarrisse im Hartbetonbelag mit einigen Ausbrüchen an den Flanken vorhanden seien (Beweissatz 3.1. lit. bb), hält das Gutachten fest, es seien mehrere Risse im Hartbetonbelag festgestellt worden. Das Rissbild der meisten Risse sei typisch für Schwindrisse. Es sei nicht davon auszugehen, dass diese Risse sich weiter ausdehnten. An einigen Stellen seien ausgebrochene Rissflanken vorgefunden worden. In allen Geschossen seien Risse im Hartbetonbelag vorhanden. Einige hätten Flankenausbrüche aufgewiesen (act. 85/2 S. 7). Von wenigen Ausnahmen abgesehen handle es sich um kleine Ausbrüche, die vereinzelt oder mehrere beieinander in jedem grösseren Riss vorhanden seien (act. 140 S. 19). Zur Behauptung, dass durch das Überfahren durch Fahrzeuge der Zustand der Risse weiter verschlechtert werde (Beweissatz 3.1.

lit. bd), stellten die Gutachter fest, es bestehe die Möglichkeit, dass durch die Belastung der Fahrzeuge, insbesondere im Bereich von Rangierzonen, weitere Ausbrüche entlang der Risse entstünden. Es könne jedoch davon ausgegangen werden, dass heute (ca. zehn Jahre nach Erstellung) nur noch wenig neue Ausbrüche an Rissflanken entstünden (act. 85/2 S. 7). Der Umstand, dass im Laufe der langjährigen Nutzung nur wenige, im Ausmass geringfügige Ausbrüche aufgetreten seien, lasse die Prognose zu, dass diese auch zukünftig nicht wesentlich zunehmen würden (act. 140 S. 10). In Bezug auf die Risse mit Ausbrüchen an den Flanken zeigt sich nach dem Dargelegten ein eher unübersichtliches Bild. Im Gutachten ist festgehalten, dass an *einigen* Stellen ausgebrochene Rissflanken vorgefunden worden seien. Eine Einschränkung wird auch insofern gemacht, als nur *wenige*, im Ausmass geringfügige Ausbrüche aufgetreten seien. Schliesslich wird festgehalten, dass die - von wenigen Ausnahmen abgesehen - kleinen Ausbrüche in jedem grösseren Riss vorhanden seien. Eine Übersicht zu den markantesten Ausbrüchen findet sich im Gutachten (vgl. act. 140 S. 19 ff.). Vor diesem Hintergrund kann festgestellt werden, dass an einigen Stellen ausgebrochene Rissflanken vorliegen, es sich aber um wenige Ausbrüche handelt. Weder die Zeugenbefragungen noch die eingereichten Urkunden führen zu weitergehenden Erkenntnissen.

Weiter stellen die Sachverständigen fest, dass in der Tiefgarage zeitweise Wasser entlang der Wand zum Treppenhaus Haus A ablaufe (act. 85/2 S. 8; Beweissatz 3.1. lit. e). Sodann sei in der nach der Tiefgarageneinfahrt rechts gelegenen Wand ein Riss vorhanden, bei welchem Wasserspuren zu sehen seien (act. 85/2 S. 8; Beweissatz 3.1. lit. g). Schliesslich seien im Hartbetonüberzug (am Ort der Bohrkernentnahme) ein horizontaler und vertikaler Riss, der bis zum Beton reiche, vorhanden. Der sich an der Oberfläche abzeichnende Riss führe durch die ganze Höhe des Hartbetonüberzugs hindurch (act. 85/2 S. 8; Beweissatz 3.1. lit. h). Es besteht kein Anlass zu Zweifeln an der Richtigkeit der entsprechenden Feststellungen im Gutachten. Damit ist von der Richtigkeit der entsprechenden klägerischen Behauptungen auszugehen.

Was die von der Beklagten 1 abgedichteten Risse betrifft, findet sich im Gutachten die Angabe, dass bei diesen Rissen keine Wassereintritte festgestellt werden konnten (act. 85/2; Beweissatz 3.1. lit. i). Zur Behauptung der Kläger, dass sich das Abkleben von Rissen in den Wänden als unvollständig erwiesen habe, da die unteren Rissenden nicht bis in den Belag hinein abgeklebt worden seien (Beweissatz 3.1. lit. j) merkten die Gutachter an, dass bei den abgeklebten Rissen keine Wassereintritte festgestellt worden seien. Eine Abklebung habe lose Stellen aufgewiesen und sei damit unwirksam gewesen (act. 85/2 S. 8). Der Zeuge BP._____ führte aus, er habe gesehen, dass sie es abgedichtet hätten, aber einfach nur bis an den Boden hinunter. Unten, wo sie nicht weiter abgedichtet hätten, laufe noch Wasser hinein. Unter dem Überzug bzw. unten, wo es noch ein paar Millimeter oder Zentimeter offen sei, laufe das Wasser hinein (Prot. S. 247). Der Zeuge CB._____ sagte aus, er habe einfach festgestellt, dass es sicher viel besser sei als vorher. Das könne er bestätigen. Ob es immer noch drücke bei diesen mit Kombiflex abgedichteten Stellen, könne er nicht mit Sicherheit bestätigen (Prot. S. 282). Auch in diesem Punkt ist von den Feststellungen im Gutachten auszugehen. Es ist nachvollziehbar, schlüssig und gibt - namentlich angesichts der wenig aufschlussreichen Zeugenaussagen - zu keinen Zweifeln an der Richtigkeit der entsprechenden Feststellungen Anlass. Insbesondere bezieht sich die Aussage des Zeugen BP._____ nur auf die Stelle beim Unterzug und erlaubt damit keine allgemein gültigen Erkenntnisse. Damit steht fest, dass bei den abgedichteten Rissen kein Wasser eintritt, sich aber eine Abklebung als unwirksam erweist.

Zur weiteren Behauptung der Kläger, im Übergang (steile Zone) zum höchstgelegenen Teil der Tiefgarage (unter Haus D) infiltrierte Wasser (Beweissatz 3.1. lit. ac), heisst es im Gutachten, bei den Augenscheinen hätten keine derartigen Feststellungen gemacht werden können. Es sei festgestellt worden, dass zeitweise Wasser in den Löchern der vorgängigen Bohrkernentnahmen stehe. Es könne sich dabei um Wasser handeln, das durch die Fahrzeuge eingeschleppt worden sei und sich in den Löchern gesammelt habe (act. 85/2 S. 6). Es sei vorstellbar, dass es sich um Wasser handle, welches durch Risse in der Bodenplatte infiltrierte. Das Austreten von Wasser aus den Rissen in der Bodenplatte sei aber - abge-

sehen von der dokumentierten Stelle in Bild Nr. 13 (vgl. act. 85/1 S. 13) - nicht beobachtet worden (act. 140 S. 8). Der Zeuge BP._____ hielt fest, dass an dieser Stelle Wasser infiltrierte (Prot. S. 245). Der Zeuge CB._____ sagte diesbezüglich aus, es sei ihm nicht mehr bekannt, dass dort Wasser ausgetreten sei (Prot. S. 281). Nachdem die Gutachter den Eintritt von Wasser durch Risse in der Bodenplatte nur als *vorstellbar* bezeichneten, ist nicht davon auszugehen, dass an dieser Stelle Wasser infiltrierte, zumal die Gutachter keine entsprechenden Feststellungen machen konnten, obschon sie mehrere Augenscheine vorgenommen hatten. Auch die eingereichten Urkunden (vgl. act. 4/59-60; act. 4/67-69; act. 27/3) lassen keine anderen Schlüsse zu. Weiter stellen die Gutachter fest, dass der Beton im Übergang zum höchstgelegenen Teil (unter Haus D) nicht schlecht verdichtet, porös und mürbe sei (Beweissatz 3.1. lit. d). Die Betonwand im Übergang zum höchstgelegenen Teil weist stellenweise leichte Unregelmäßigkeiten an der Oberfläche auf. Eine Prüfung mit dem Betonprüfhammer habe gegenüber Bereichen mit vollflächig geschlossener Oberfläche keine signifikanten Unterschiede ergeben (act. 85/2 S. 7). Die Bohrkern aus der durch die Kläger bezeichneten Stelle hätten eine Druckfestigkeit von 69.9 N/mm² (69.9 MPa) aufgewiesen. Dieser Wert entspreche normaler Betonqualität. Eine mangelhafte Betonqualität liege nicht vor (act. 140 S. 10). Angesichts dieser genauen Messungen vermögen die allgemein gehaltenen Bedenken des Zeugen BP._____ (vgl. Prot. S. 246) keine Zweifel an der Richtigkeit des Gutachtens zu wecken. Auch die eingereichten Urkunden (vgl. act. 4/69; act. 17/5; act. 17/13; act. 27/3) vermögen an diesem Schluss nichts zu ändern. Es ist mithin davon auszugehen, dass der Beton im Übergang zum höchstgelegenen Teil (unter Haus D) nicht schlecht verdichtet, porös und mürbe ist.

In Bezug auf die Behauptung, dass ein Riss im dritten Garagenniveau beim Unterzug (Anrissstelle in der Betonwand) vorhanden sei (Beweissatz 3.1. lit. f), hält das Gutachten fest, dass beim westlichen Auflager des Unterzugs im höchstgelegenen Garagenteil um den Unterzug ein Riss von ca. 4 mm Breite vorhanden sei (act. 85/2 S. 8 mit Verweisung auf S. 7). Die Feststellungen im Gutachten geben zu keinen Zweifeln Anlass und decken sich im Übrigen mit den Aussagen des

Zeugen BP._____ (vgl. Prot. S. 246 f.). Damit ist von der Richtigkeit der entsprechenden klägerischen Behauptung auszugehen.

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

d) Würdigung

Bei der nachfolgenden Würdigung wird auf die verschiedenen unter diesem Titel geltend gemachten Mängel einzeln eingegangen. Zunächst folgen Ausführungen zu den Rissen in Boden und Wänden (1), anschliessend zum porösen und wasserdurchlässigen Teil (2) und schliesslich zur statischen Sanierung des Unterzugauflagers (3).

(1) Die Kläger und die Beklagte 1 gehen davon aus, dass Risse mit Ausbrüchen an den Flanken sowie wasserführende Risse eine Abweichung vom vertraglich Geschuldeten und damit einen Mangel darstellen (vgl. act. 26 Rz. 78-82, 458; act. 16 Ziff. 28.3.; act. 34 Ziff. 8.2.2., 8.2.3.). Wie oben bereits dargestellt, zeigt sich in Bezug auf die Risse mit Ausbrüchen an den Flanken ein eher unübersichtliches Bild. Es wurde festgestellt, dass an einigen Stellen ausgebrochene Rissflanken vorliegen, es sich aber um wenige Ausbrüche handelt. Ein ähnliches Bild ergibt sich mit Blick auf die wasserführenden Risse: Bei der Garagenauffahrt zu den Häusern B, C und D tritt sowohl aus der Wand als auch aus dem Boden Wasser aus. Der Hartbetonüberzug in der Tiefgarage weist zwar einige breitere langgezogene Risse auf. Diese sind aber - ausser bei der Dilatationsfuge bei der Rampe - nicht wasserführend. Weiter läuft in der Tiefgarage zeitweise Wasser entlang der Wand zum Treppenhaus Haus A ab. Sodann ist in der nach der Tiefgarageneinfahrt rechts gelegenen Wand ein Riss vorhanden, bei welchem Wasserspuren zu sehen sind. Bei den von der Beklagten 1 abgedichteten Rissen tritt kein Wasser ein; eine Abklebung erweist sich indes als unwirksam.

Die von den Klägern zur Sanierung der Risse geltend gemachten Kosten belaufen sich auf CHF 38'736.-. Die breiten Risse im Boden seien auszukratzen und mittels niederviskosem PU-Harz zu schliessen. Weiter seien die wasserführenden

Risse zu verpressen, damit keine Wassereintritte mehr erfolgen könnten (act. 26 Rz. 86). Dabei wird von zu sanierenden Rissen auf einer Länge von 245 Metern ausgegangen (act. 27/21). Diese Leistungsmenge wird von der Beklagten 1 bestritten (act. 34 Ziff. 8.21.). Das Beweisverfahren hat ergeben, dass die Behauptungen der Kläger - und damit auch die Annahmen, auf welchen die CF._____ AG beruht - nur teilweise zutreffen, namentlich nur an einigen Stellen wenige ausgebrochene Rissflanken vorliegen, die Risse im Hartbetonüberzug der Tiefgarage bis auf die Dilatationsfuge bei der Rampe nicht wasserführend sind und bis auf eine Ausnahme bei von der Beklagten 1 abgedichteten Rissen kein Wasser eintritt. Damit steht fest, dass den Klägern der Nachweis des geltend gemachten Ausmasses der Mangelhaftigkeit nicht gelungen ist, die beabsichtigten Sanierungsarbeiten dementsprechend zu umfassend wären, weil sie auch die Beseitigung von nicht vorliegenden Mängeln beinhalten, und die Sanierungskosten zu hoch ausgefallen sind. Vor diesem Hintergrund erweist sich die sehr umfassende Sanierung als nicht erforderlich. Es stellt sich aber die Frage, ob der verlangte Vorschuss zu kürzen ist und wie dabei vorzugehen wäre. Die Kläger äussern sich zu dieser Frage nicht explizit bzw. nur insofern, als sie selbst nach durchgeführtem Beweisverfahren die Sanierung *sämtlicher* Risse verlangen und an der ursprünglich geltend gemachten Vorschussforderung von CHF 74'379.80, beinhalten die Kosten für die Sanierung der Risse in der Höhe von CHF 38'736.-, festhalten (vgl. act. 151 Rz. 28). Mit den im Vergleich zu ihrer Auffassung abweichenden Erkenntnissen des Gutachtens setzen sie sich nicht auseinander und lassen diese auch nicht in ihre Stellungnahme zum Beweisergebnis einfließen, obwohl unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit bestehen würde, neue Erkenntnisse in das Verfahren einzubringen (vgl. § 115 ZPO/ZH, wobei sowohl § 115 Ziff. 2 als auch Ziff. 3 ZPO/ZH entsprechende substantiierte Behauptungen voraussetzen, vgl. OGer ZH, LP100069, 12. April 2012, E. II./C./2f). Die von den Klägern eingereichte Offerte enthält zwar gewisse Berechnungsgrundlagen und Ausmasspreise (vgl. act. 27/21). Aufgrund des unklaren Ausmasses der Mangelhaftigkeit ist es gleichwohl - auch unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse - nicht möglich, die für die Sanierung erforderlichen Arbeiten sowie die mutmasslich anfallenden Kosten zu bestimmen.

Weder aus dem Gutachten ergibt sich noch äussern sich die Kläger dazu, welche Arbeiten bei dieser veränderten Ausgangslage zur Beseitigung des mangelhaften Zustands erforderlich sein werden bzw. inwiefern sich das Ausmass der in der Offerte aufgeführten Tätigkeiten mit Blick auf das Beweisergebnis reduzieren wird. Immerhin anerkennt die Beklagte 1, dass vereinzelte Risse mit Flankenausbrüchen saniert werden müssen. Sie geht dabei von 30 Metern aus und beziffert die Sanierungskosten - in Übereinstimmung mit der von den Klägern eingereichten Offerte (vgl. act. 27/21) - auf CHF 140.- pro Meter. Insgesamt würden somit Nachbesserungskosten in der Grössenordnung von CHF 5'000.- anfallen (act. 152 Ziff. 1.3.3.). Zur Schätzung der anfallenden Sanierungskosten bezieht sich die Beklagte 1 auf die im Gutachten wiedergegebene Übersicht zu den Rissen mit Flankenausbrüchen (vgl. act. 140 S. 19 ff.). Eine zuverlässige Beurteilung des Ausmasses der Mangelhaftigkeit ist auch unter Berücksichtigung dieser Bilder nur schwer möglich. Die von der Beklagten 1 vorgenommene Schätzung erscheint aber jedenfalls nicht unplausibel. Sodann ergeben sich weder aus dem Gutachten noch aus anderen Beweismitteln konkrete Anhaltspunkte, um von einem grösseren Ausmass auszugehen; solche werden von den Klägern denn auch nicht geltend gemacht. Vor diesem Hintergrund - namentlich unter Berücksichtigung der teilweisen Anerkennung der zu sanierenden Risse durch die Beklagte 1 und der hierfür anfallenden Kosten - ist die Beklagte 1 zu verpflichten, den Klägern CHF 5'000.- zur Injektion von Rissen mit Rissflankenausbrüchen im Boden der Tiefgarage zu bezahlen.

(2) Weiter verlangen die Kläger CHF 11'836.- zur Verdichtung von porösen und wasserdurchlässigen Bodenplatten beim Anstieg in den höchstgelegenen Bereich der Tiefgarage (act. 26 Rz. 87; act. 27/22). Nach durchgeführtem Beweisverfahren steht fest, dass der Beton im Übergang zum höchstgelegenen Teil (unter Haus D) nicht schlecht verdichtet, porös und mürbe ist. Ausserdem konnte nicht festgestellt werden, dass an dieser Stelle Wasser infiltriert. Damit vermochten die Kläger den Sachverhalt, von dem sie behaupten, er stelle einen mangelhaften Zustand dar, nicht zu beweisen. Es fehlt diesbezüglich an der Mangelhaftigkeit des Werks, welche Voraussetzung für die Mängelhaftung bildet. Demzufolge ist die Klage in diesem Punkt abzuweisen. Selbst wenn man mit den Klägern, aber

entgegen den Feststellungen im Gutachten, davon ausgehen würde, dass an dieser Stelle Wasser infiltriert (vgl. act. 151 Rz. 22), wäre die Klage in diesem Punkt gleichwohl abzuweisen. Im Gutachten wird festgehalten, es sei *vorstellbar*, dass Wasser durch Risse in der Bodenplatte infiltrierte; entsprechende Beobachtungen seien aber nicht gemacht worden (vgl. act. 140 S. 8). Welche Kosten die Sanierung dieser Risse verursachen würde, ergibt sich weder aus den eingereichten Offerten noch aus dem Gutachten. Der von den Klägern geltend gemachte Vorschuss in der Höhe von CHF 11'836.– dient der *Verdichtung von porösen Bodenplatten auf einer Fläche von 15 m²*. (vgl. act. 26 Rz. 87; act. 27/22) und damit der Beseitigung eines Zustands, der in dieser Form nicht besteht. Zur Erforderlichkeit sowie zu voraussichtlichen Kosten anderer Sanierungsmassnahmen bzw. Kriterien zur Bestimmung solcher Kosten äussern sich die Kläger auch nach dem Beweisverfahren nicht; ungeachtet des Beweisergebnisses halten sie an den ursprünglich geltend gemachten Kosten und damit implizit auch an einer nicht erforderlichen Methode der Sanierung fest. Für solche Massnahmen kann indes kein Vorschuss zugesprochen werden. Damit wäre die Klage auch aus diesem Grund abzuweisen.

(3) Schliesslich machen die Kläger unter diesem Titel CHF 16'516.60 zur statisch korrekten Sanierung des Unterzugaufagers beim höchstgelegenen Tiefgaragenteil geltend (act. 26 Rz. 88 f; act. 27/23-25). Die Notwendigkeit der Arbeiten sowie die Höhe der Kosten wird von der Beklagten 1 bestritten (act. 34 Ziff. 8.22. ff.). Beim westlichen Auflager des Unterzugs im höchst gelegenen Garagenteil ist um den Unterzug ein Riss von ca. 4 mm Breite vorhanden. Die Kläger verlangen die statisch korrekte Sanierung dieses Risses, was die Sicherung des Unterzugaufagers mit Spriessen, den Einbau eines Gleitlagers und eine anschliessende Reinigung der gesamten Tiefgarage erforderlich mache (act. 26 Rz. 88 ff.). Diese Methode der Sanierung wird im Gutachten als "unsinnig" bezeichnet. Das Auflager müsse nicht mit Spriessen gesichert werden; die Tragsicherheit sei trotz des Risses gewährleistet. Weiter sehe das gewählte statische System an dieser Stelle kein Gleitlager vor. Der Unterzug stehe zusammen mit der Decke in einem kraftschlüssigen Verbund mit der Wand. Eine Bewegung des Unterzugs ohne gleichzeitiges Verschieben der Decke sei nicht möglich. Der Riss könne durch eine In-

jektion saniert werden. Die Tiefgarage müsse abschliessend nicht gereinigt werden (act. 85/2 S. 28, 33; act. 140 S. 13). Da im Übergangsbereich Wand/Decke keine Risse festgestellt worden seien, könne davon ausgegangen werden, dass die Tragfähigkeit gewährleistet sei. Der Unterzug könne sich gegenüber der Decke, die Decke gegenüber der Wand nicht verschieben. Ein bewegliches Lager für den Unterzug wäre nur dann von Nutzen, wenn die Gebäudeteile vollständig, d.h. von oben bis unten voneinander getrennt wären. Es könne also nur darum gehen, die entstandene Lücke zu schliessen und allfällige Drucklasten besser zu übertragen (act. 140 S. 13). Obschon die Gutachter ihren Standpunkt ausführlich, schlüssig und unmissverständlich begründen, wenden die Kläger in ihrer Stellungnahme zum Beweisergebnis ein, dass eine Begründung, weshalb eine Injektion ausreichend sein solle, im Gutachten fehle; mit den entsprechenden Ausführungen der Gutachter setzen sie sich nicht auseinander. Die Einschätzung der Gutachter sei denn auch falsch (act. 151 Rz. 25 f.). Die Kläger halten daher an den beabsichtigten Massnahmen fest (act. 151 Rz. 28). GAUCH vertritt die Auffassung, dass der Besteller mit einer gewissen Grosszügigkeit zu behandeln sei, auch was die Methode der Mängelbeseitigung angehe (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1813). Wenn aber in einem Vorschussprozess die Sanierungsart umstritten ist und ein Gutachten eingeholt wird, das sich einlässlich, schlüssig und nachvollziehbar zur Methode der Sanierung äussert, wobei die vom Besteller beabsichtigten Massnahmen als unsinnig bezeichnet werden, besteht jedenfalls kein Raum, für derartige Massnahmen einen Vorschuss zuzusprechen. Die beabsichtigte Massnahme ist zur Beseitigung des mangelhaften Zustands letztlich nicht erforderlich. Demnach ist den Klägern kein Vorschuss für die beabsichtigten Sanierungsarbeiten zuzusprechen. Zu den voraussichtlichen Kosten anderer Sanierungsmassnahmen - namentlich zu den Kosten einer Injektion - äussern sich die Kläger auch nach dem Beweisverfahren nicht. Es gibt auch keine Offerten hierzu, auf die zurückgegriffen werden könnte. Die mutmasslichen Kosten anderer Sanierungsmethoden - namentlich einer Sanierung durch Injektion - sind demnach nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht des Umstands, dass die Kläger eine Sanierung durch Injektion ausdrücklich ablehnen (vgl. act. 151 Rz. 25 f.) - womit ihnen diesbezüglich auch die Nachbesserungsabsicht fehlt (vgl. dazu

NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 30 ff.) -, kann hierfür kein Vorschuss zugesprochen werden. Die Klage ist demnach auch in diesem Punkt abzuweisen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 5'000.- zur Injektion von Rissen mit Rissflanken ausbrüchen im Boden der Tiefgarage zu bezahlen. Im Übrigen, d.h. im Umfang von CHF 62'088.60, ist die Klage in diesem Punkt abzuweisen. Auf die für mehrere Ersatzvornahmen geltend gemachten Begleitkosten für Bauprovisorium und Bauleitung ist separat einzugehen (vgl. Ziff. 2.3.2.). Unter diesem Titel werden CHF 1'291.20 (act. 26 Rz. 85; act. 27/20) für ein Bauprovisorium und CHF 6'000.- (act. 26 Rz. 91; act. 27/26) für die Bauleitung geltend gemacht.

2.3.1.5. Mangel 4 (fehlender Notschalter beim Garagentor)

Die Kläger verlangen unter diesem Titel einen Betrag von mindestens CHF 4'000.- als Vorschuss zur Anbringung eines Notschalters beim Garagentor (act. 1 Rz. 118). In der Replik erklären sie indes, dass sie darauf verzichten würden, den Mangel 4 weiterhin geltend zu machen (act. 26 Rz. 93). Die Erklärung ist so zu verstehen, dass die Kläger darauf verzichten, einen Vorschuss zur Behebung des behaupteten Mangels geltend zu machen. Die entsprechende Parteierklärung stellt einen teilweisen Klagerückzug dar. Der Rückzug ist zulässig und klar (vgl. § 188 Abs. 3 ZPO/ZH), weshalb das Verfahren als dadurch erledigt abzuschreiben ist.

2.3.1.6. Mangel 5 (Schmutzstreifen u.a. beim Aussenabgang)

a) Vorbringen der Kläger

Zu Mangel 5 bringen die Kläger zunächst vor, dass beim Aussenabgang (Treppe) zur Tiefgarage die Abriebwände mangelhaft seien. Es habe graue Stellen, an denen sich der Abrieb abgelöst habe (act. 1 Rz. 121). Zudem bestünden an diversen Stellen Risse, Abplatzungen, Hohlräume und Verfärbungen. Auf sämtlichen Stufen seien weiter braune und graue Flecken ersichtlich und an vielen Flanken hätten sich Fugen gelöst und die Platten seien gerissen (act. 1 Rz. 122). Der Mangel sei anlässlich der Abnahmen vom 22. Dezember 2004 und vom 23. Juni 2005 ge-

rügt worden. Zudem sei er im Abnahmeprotokoll BN._____, Kommentar der Eigentümergemeinschaft, mit Bildern dokumentiert worden. Daraus würden eine beschädigte Abdeckplatte, diverse Flecken auf der Treppe sowie die beschädigte und verschmutzte Fassade ersichtlich. Die Beklagten würden sich weigern, diese Mängel zu beheben (act. 1 Rz. 123). Im Übrigen handle es sich nicht um eine geringfügige Unvollkommenheit. Vielmehr hätten die Mängel zu einer Durchnässung der Fassade geführt. Für die Behebung sei mit Kosten von mindestens CHF 32'000.– zu rechnen (act. 1 Rz. 124).

In der Replik präzisieren die Kläger, dass es sich um den Aussenabgang "West" handle und die Ursache die gleiche wie bei Mangel 2 sei (act. 26 Rz. 94 und 476). Bei den Hohlräumen bringe die Feuchtigkeit den Verputz zum Abstossen. Irgendwann werde der Verputz daher auch hier abbröckeln und das Mauerwerk werde angegriffen. Zur Dokumentierung könne auf Bild 6 der Replikbeilage 3 (act. 27/3) verwiesen werden, das am 24. Juni 2009 aufgenommen worden sei (act. 26 Rz. 476). Um die Mängel zu beheben, müssten die Bodenplatten auf den Mauerkronen zurückgebaut werden. Weiter sei das Geländer zu entfernen und anschliessend erneut zu montieren. Alsdann seien neue Mauerabdeckkronen mit Wassernasen anzubringen. Hierzu sei ein Gerüst erforderlich, wobei mit Kosten von CHF 1'291.20 zu rechnen sei. Weiter müsse ein Bauprovisorium für den elektrischen Strom errichtet werden, wobei von einem Betrag von CHF 807.– auszugehen sei. Im Übrigen werde auf die Offerte der CA.____ AG verwiesen. Sodann sei für die Entfernung und die Neumontage des Geländers von Kosten im Umfang von angemessenen CHF 4'304.– auszugehen, wobei für die Einzelheiten auf die Offerte der CC.____ AG verwiesen werde. Zudem müssten die Bodenplatten zurückgebaut und neue Mauerabdeckplatten mit Wassernasen angebracht werden. Bezüglich der auszuführenden Arbeiten werde auf die Offerte der CE.____ AG verwiesen (CHF 6'184.85). Danach müsse der neue Putz angebracht und alles gereinigt werden, wobei Kosten von CHF 4'941.50 anfallen dürften. Es werde auf S. 8 der Offerte der BS.____ AG verwiesen. Hinzu kämen Malerarbeiten. Hier sei von einem Quadratmeterpreis von CHF 22.50 bzw. insgesamt CHF 563.45 auszugehen. Im Übrigen werde auf die Offerte der CG.____ AG verwiesen. Schliesslich seien CHF 80.70 für die Nachreinigung und CHF 2'000.–

für die Bauleitung zu berücksichtigen. Dazu sei ein Bauleiter der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.– erforderlich und angemessen. Für die Einzelheiten werde auf die Offerte der BU._____ verwiesen. Dies ergebe einen Gesamtbetrag von CHF 20'172.70. Sämtliche Beträge seien angemessen (act. 26 Rz. 96-105).

b) Vorbringen der Beklagten 1

Die Beklagte 1 bestreitet in der Klageantwort zunächst grundsätzlich sämtliche Ausführungen der Kläger und verweist sinngemäss auf Ziff. 27., unter welcher sie sich zu Mangel 2 äussert. Gleiches gilt auch für die Duplik. Immerhin hält die Beklagte dort aber auch fest, dass die Mängel 2 und 5 die gleiche Ursache hätten und dass der Aufwand für die Bauleitung von 13 Stunden absurd sei und deshalb bestritten werde (act. 16 Ziff. 30. und act. 34 Ziff. 9.).

c) Sachverhalt und Beweisergebnis

Die Beklagte 1 bestreitet die von den Klägern behaupteten Rügen nur insofern, als sie in der Duplik - durch Verweisung auf die Ausführungen zu Mangel 2 (act. 34 Ziff. 9.2.) - festhält, dass das Fehlen von Tropfnasen nicht gerügt worden sei (act. 34 Ziff. 7.7.; vgl. auch Ziff. 3.1.). Dazu ist anzumerken, dass die Kläger erstmals in der Replik vorbringen, dass die Abdeckplatten beim Aussenabgang keine Wassernasen aufweisen würden (act. 26 Rz. 94, 476). Das Beweisverfahren hat sodann ergeben, dass nach unten abfliessendes Wasser nicht zu Schäden am Putz geführt hat. Die festgestellten Schäden haben ihre Ursache in einer Durchfeuchtung des Putzes von hinten (durch die Betonarbeitsfuge im Übergang zum gedeckten Teil oder durch aufsteigendes Wasser im Sockelbereich). Risse im Putz sind nicht auf die Einwirkung von Wasser, sondern auf Risse im Untergrund zurückzuführen (act. 85/2 S. 10). Damit steht fest, dass nicht fehlende Tropfnasen an den Abdeckplatten zu den von den Klägern behaupteten Schäden am Verputz geführt haben. Es kann demnach nicht davon ausgegangen werden, dass die fehlenden Tropfnasen die Ursache von Mängeln darstellen bzw. die Beeinträchtigung des Verputzes als Folgemangel zu qualifizieren ist. Vielmehr stellen die fehlenden Wassernasen einen eigenständigen Mangel dar (vgl.

Ziff. 2.3.1.3. lit. d). Damit kann aber aus einer Rüge des Verputzzustands nicht auf eine Rüge in Bezug auf die fehlenden Wassernasen geschlossen werden (soweit ein solcher Rückschluss überhaupt zulässig wäre, vgl. BRÄNDLI, a.a.O., Rz. 360). Diese beiden Mängel sind in mängelrechtlicher Hinsicht unabhängig voneinander zu beurteilen, weshalb - um Ansprüche aus Mängelrechten geltend zu machen - für beide Mängel entsprechende Rügen erforderlich wären. In der Klageschrift beziehen sich die klägerischen Ausführungen ausschliesslich auf den Zustand des Verputzes. Das Fehlen von Tropfnasen an den Abdeckplatten wird nicht geltend gemacht, weshalb in der Klageschrift keine entsprechende Rüge auszumachen ist. Allfällige Rügen, welche nach dem 4. März 2009 erfolgten, sind selbst nach Auffassung der Kläger nicht rechtzeitig erfolgt (vgl. act. 26 Rz. 47). Die Vorbringen in der Replik vom 21. August 2009 können damit nicht als rechtzeitige Mängelrüge betrachtet werden. Die Kläger machen im Übrigen auch nicht geltend, dass zu einem früheren Zeitpunkt dieser Zustand beanstandet worden sei. Selbst in der von den Klägern erstellten Übersicht in der Replik, bei der nach ihrer Darstellung für sämtliche Mängel aufgezeigt werde (vgl. act. 26 Rz. 47), wann welcher Mangel von wem, in welcher Form und gegenüber wem gerügt worden sei, findet sich keine entsprechende Rüge. Der mangelhafte Zustand wurde demnach nicht, jedenfalls nicht vor Ablauf der Rügefrist, gerügt. Im Übrigen werden die von den Klägern behaupteten Rügen nicht bestritten (vgl. act. 16 Ziff. 30., 27.).

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

d) Würdigung

Was die fehlende Tropfnase bei den Natursteinabdeckungen betrifft, ist zu bemerken, dass eine entsprechende Rüge nicht rechtzeitig erfolgte (vgl. oben). Für die im Zusammenhang mit Arbeiten zur Anbringung von Tropfnasen stehenden Vorschussbegehren fehlt es damit an einer Anspruchsvoraussetzung (vgl. BGE 118 II 142 E. 3a; SPIESS/HUSER, a.a.O., N. 14 zu Art. 179). Daher sind die Begehren um Leistung eines Vorschusses in der Höhe von CHF 10'488.85 für Arbeiten gemäss Offerten der CC._____ AG (CHF 4'304.-; act. 26 Rz. 99; act. 27/29) und der CE._____ AG (CHF 6'184.85; act. 26 Rz. 100; act. 27/30) abzuweisen. Damit

ist in der Folge nur noch auf die verschiedenen Beeinträchtigungen des Verputzes einzugehen.

Die Kläger führen aus, dass der durch die mangelhafte Konstruktion beschädigte Putz mit den Ablaufspuren, Hohlstellen und Rissen in den Mauern behoben werden müsse. Vorab müsse der Boden abgedeckt, der nicht haftende Putz abgeschlagen und in Mulden entsorgt werden. Anschliessend sei der Untergrund zu reinigen. Am Schluss müsse der neue Putz aufgetragen werden (act. 26 Rz. 101). Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 4'941.50 beziffert (act. 26 Rz. 101). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der BS. _____ AG (act. 27/31). Die Beklagte 1 bestreitet - durch Verweisung auf die Ausführungen zu Mangel 2 (act. 34 Ziff. 9.2.) - das Vorhandensein von einigen Hohlstellen nicht. Sie erklärt, diese hätten ihre Ursache in einer lokal mangelhaften Adhäsion. Der bestehende Abrieb sei im Bereich der Hohlstellen mit demselben Produkt nachzubessern (act. 34 Ziff. 7.32.2.). Die Behauptung der Kläger, dass der Verputz erheblich leide und abbröckle (Beweissatz 4.1. lit. df), wird von den Gutachtern nicht bestätigt. Der Putz weise einzelne abgelöste Stellen auf, die auf spezifische Ursachen zurückzuführen seien (act. 85/2 S. 11). Die schadhafte Stellen seien in den Bildern Nr. 25, 26, 28 und 30 in act. 85/1 (vgl. act. 85/1 S. 19 ff.) sowie Bild Nr. 19 in act. 140 dokumentiert (act. 140 S. 25, 37). Über den untersten drei Stufen des Treppenabgangs und hinter der offenen Luftschutztür habe sich der Abrieb gelöst (act. 85/2 S. 9; act. 85/1 S. 19, Bild Nr. 25 und 26). Neben der obersten Stufe gebe es einen Putzriss (act. 85/1 S. 20, Bild Nr. 28). Weiter gebe es Risse an der linken Wand (act. 85/1 S. 21, Bild Nr. 30). Sodann zeigt act. 140 Bild Nr. 19 verschiedene Putzablösungen (act. 140 S. 25, Bild Nr. 19; vgl. auch act. 85/2 S. 9, wo auf die in act. 140 S. 25, Bild Nr. 19, wiedergegebenen Putzablösungen Bezug genommen wird). Die festgestellten Schäden hätten ihre Ursache in einer Durchfeuchtung des Putzes von hinten (durch die Betonarbeitsfuge im Übergang zum gedeckten Teil oder durch aufsteigendes Wasser im Sockelbereich). Risse im Putz seien nicht auf die Einwirkung von Wasser zurückzuführen, sondern auf Risse im Untergrund (act. 85/2 S. 10). Den gutachterlichen Feststellungen folgend ist demnach davon auszugehen, dass der Verputz an den Stellen gemäss act. 85/1, Bilder Nr. 25, 26, 28 und 30 (vgl. act. 85/1 S. 19 ff.) sowie gemäss act. 140, Bild

Nr. 19 (act. 140 S. 25.), schadhafte Stellen aufweist. Ein anderes Bild vermitteln weder die von den Klägern eingereichten Urkunden (vgl. act. 4/59-60; act. 4/67-69; act. 27/3) noch die Feststellungen anlässlich der Referentenaudienz und Vergleichsverhandlung mit Besichtigung vor Ort vom 27. Februar 2009 (Prot. S. 9). Soweit sich aus den Urkunden bzw. den Feststellungen anlässlich der Referentenaudienz überhaupt Erkenntnisse über den Zustand des Verputzes ergeben, lassen diese ebenfalls nur eine lokal sehr eingeschränkte Beeinträchtigung des Verputzes erkennen (vgl. insbesondere act. 27/3 Bild Nr. 6). Anlässlich der Referentenaudienz wurde festgestellt, dass es im Bereich des Treppenauftritts und der Steigung Hohlstellen habe, wo möglicherweise Feuchtigkeit den Verputz zum "Abstossen" bringe. Es habe einzelne Verschmutzungen bei den Fugen der Natursteinabdeckung. *Ansonsten sei der Verputz in der Fläche intakt* (Prot. S. 9). Auch die Zeugeneinvernahmen der Zeugen BP.____ (Prot. S. 248 f.), CE.____ (Prot. S. 172) und CB.____ (Prot. S. 283 f.) ergeben kein anderes Bild. Ihre Aussagen allgemeiner Art vermögen keine Zweifel an der Richtigkeit des mit Bildern dokumentierten Gutachtens zu wecken. Das Beweisverfahren hat demnach ergeben, dass die Behauptungen der Kläger - und damit auch die Annahmen, auf welchen die Offerte der BS.____ AG beruht - nur in sehr begrenztem Umfang zutreffen. Damit steht fest, dass den Klägern der Nachweis des geltend gemachten Ausmasses der Mangelhaftigkeit nicht gelungen ist, die beabsichtigten Sanierungsarbeiten dementsprechend zu umfassend wären, weil sie auch die Beseitigung von nicht vorliegenden Mängeln beinhalten, und die Sanierungskosten zu hoch ausgefallen sind. Ein Blick auf die eingereichte Offerte der BS.____ AG lässt nämlich erkennen, dass die Kläger von einer recht umfassenden Sanierung der Mauern ausgehen. So wird bspw. damit gerechnet, dass auf einer Fläche von 25 m² Deckputz zu entfernen sei, was zur Entsorgung von 2 m³ Sperrgut führe sowie dass weitere Arbeiten auf einer Fläche von 25 m² vorzunehmen seien (vgl. act. 27/31 S. 8). Der Offerte sowie den klägerischen Behauptungen liegen wohl die Annahme eines systematischen, durch die fehlenden Tropfnasen verursachten Problems und dadurch erforderlich werdende Sanierungsarbeiten am gesamten Verputz zugrunde (vgl. act. 26 Rz. 94, 476). Das Vorliegen eines solchen Problems wurde von den Gutachtern indes verneint (act. 85/2 S. 10, 34; vgl. Be-

weissatz 4.1. lit. dc und 18.1.4. lit. c). Ebenfalls verneint wurde die klägerische Behauptung, dass der Verputz erheblich leide und abbröckle (act. 85/2 S. 11; vgl. Beweissatz 4.1. lit. df). Vor diesem Hintergrund erweist sich die sehr umfassende Sanierung zur Behebung der nach dem Beweisverfahren feststehenden Beeinträchtigungen des Verputzes als nicht erforderlich, worauf auch die Beklagte 1 hinweist, wenn sie ausführt, dass die Hohlstellen ihre Ursache in einer lokal mangelhaften Adhäsion des Abriebes auf dem Beton hätten und der bestehende Abrieb im Bereich der Hohlstellen mit demselben Produkt nachzubessern sei (act. 34 Ziff. 9.2., 7.32.2.; vgl. dazu auch den bereits mit der Duplik erhobenen Einwand der Beklagten 1, wonach es offenkundig nicht dasselbe sei, ob beispielsweise bloss einige "hohl vorliegenden Putzflächen" nachzubessern oder bei allen Aussenmauern der Verputz zu ersetzen sei [act. 34 Ziff. 5.2.3.]). Es stellt sich aber auch hier die Frage, ob der von den Klägern verlangte Vorschuss zu kürzen ist und wie dabei vorzugehen wäre. Die Kläger äussern sich zu dieser Frage nicht explizit bzw. nur insofern, als sie selbst nach durchgeführtem Beweisverfahren an der ursprünglich geltend gemachten Vorschussforderung von CHF 20'172.70, beinhaltend die Kosten für die Sanierung des Verputzes in der Höhe von CHF 4'941.50, festhalten (vgl. act. 151 Rz. 34). Mit den im Vergleich zu ihrer Auffassung abweichenden Erkenntnissen des Gutachtens setzen sie sich nicht auseinander und lassen diese auch nicht in ihre Stellungnahme zum Beweisergebnis einfließen, obwohl unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit bestehen würde, neue Erkenntnisse in das Verfahren einzubringen (vgl. § 115 ZPO/ZH, wobei sowohl § 115 Ziff. 2 als auch Ziff. 3 ZPO/ZH entsprechende substantiierte Behauptungen voraussetzen, vgl. OGer ZH, LP100069, 12. April 2012, E. II./C./2f). Die von den Klägern eingereichte Offerte enthält zwar gewisse Berechnungsgrundlagen und Ausmasspreise (vgl. act. 27/31 S. 8). Gleichwohl ist es - auch unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse - nicht möglich, die für die Sanierung der schadhafte Stellen (vgl. act. 85/1 S. 19 ff., Bilder Nr. 25, 26, 28 und 30; act. 140 S. 25, Bild Nr. 19) erforderlichen Sanierungsarbeiten sowie die mutmasslich anfallenden Kosten zu bestimmen. Weder aus dem Gutachten ergibt sich noch äussern sich die Kläger dazu, welche Arbeiten bei dieser veränderten Ausgangslage zur Beseitigung des mangelhaften Zustands er-

forderlich sein werden bzw. inwiefern sich das Ausmass der in der Offerte aufgeführten Tätigkeiten mit Blick auf das Beweisergebnis reduzieren wird. Weshalb den Klägern eine Angabe hierzu unmöglich oder unzumutbar wäre bzw. sie gar von einer Darlegungspflicht befreit sein sollen, legen sie nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Vielmehr ist mit Blick auf das Beweisergebnis und die novenrechtlichen Bestimmungen (§ 114 f., § 138 ZPO/ZH) davon auszugehen, dass die Kläger Anlass und Gelegenheit zu entsprechenden Ausführungen gehabt hätten. Die Zusprechung eines Vorschusses in reduziertem Umfang kommt nach dem Gesagten nicht in Betracht, denn die erforderlichen Arbeiten lassen sich nicht bestimmen. Mit Blick auf das Beweisergebnis kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass die geltend gemachten Sanierungsarbeiten erforderlich sein werden, denn die Kläger legen nicht dar, weshalb die Sanierung derart umfassend, wie in der eingereichten Offerte aufgeführt, zu erfolgen hätte, obwohl die Gutachter - entgegen der Annahmen der Kläger - von einem lokal eng begrenzten Problem ausgehen. Als Folge davon, dass sich die zur Beseitigung der einzelnen schadhafte Stellen erforderlichen Arbeiten nicht bestimmen lassen, ist es auch nicht möglich, die in der Offerte aufgeführten Bemessungsgrundlagen (Ausmasspreise) anzuwenden und so die mutmasslichen Kosten zu bestimmen. Das Begehren um Leistung eines Vorschusses in der Höhe von CHF 4'941.50 ist nach dem Gesagten nicht begründet und demzufolge abzuweisen. Daran vermag auch der Umstand nicht zu ändern, dass die Beklagte 1 das Vorhandensein von einigen Hohlstellen nicht bestreitet. Die Beklagte 1 führt wiederholt aus, dass sie die entsprechenden Nachbesserungsarbeiten selbst vornehmen werde (vgl. act. 34 Ziff. 9.2., 7.2.3.; 7.3.1.; 7.12.). Schon aus diesem Grund kann daraus nicht eine (teilweise) Anerkennung des Anspruchs auf Bevorschussung der Kosten zur Beseitigung des Mangels durch einen Dritten abgeleitet werden. Damit bleibt es dabei, dass für Arbeiten am Verputz kein Vorschuss zuzusprechen ist. Bei diesem Ausgang kann offen bleiben, ob die Beeinträchtigung des Verputzes überhaupt einen Mangel darstellt.

Weiter machen die Kläger geltend, dass die Putzflächen schliesslich mit Farbe überstrichen werden müssten. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 563.45 beziffert (act. 26 Rz. 102). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte

der CG. _____ AG (act. 27/32). Die Beklagte 1 hält fest, dass der Abrieb nicht gestrichen werden müsse (act. 34 Ziff. 9.2., 7.33.). Auch hier gehen die Kläger von einer recht umfassenden Sanierung aus. So wird damit gerechnet, dass eine Fläche von 25 m² zu überstreichen sei (vgl. act. 27/32). Auch dieser Offerte sowie den klägerischen Behauptungen liegen wohl die Annahme eines systematischen, durch die fehlenden Tropfnasen verursachten Problems und dadurch erforderlich werdende Sanierungsarbeiten am gesamten Verputz zugrunde (vgl. act. 26 Rz. 94, 476). Das Vorliegen eines solchen Problems ist - wie bereits dargelegt - zu verneinen. Eine umfassende Sanierung des Verputzes ist demnach nicht erforderlich (vgl. oben). Vor diesem Hintergrund erweisen sich auch die Malerarbeiten auf einer Fläche von 25 m² als nicht erforderlich. Es stellt sich aber auch hier die Frage, ob der von den Klägern verlangte Vorschuss zu kürzen ist und wie dabei vorzugehen wäre. Die Kläger äussern sich zu dieser Frage nicht explizit bzw. nur insofern, als sie selbst nach durchgeführtem Beweisverfahren an der ursprünglich geltend gemachten Vorschussforderung von CHF 20'172.70, beinhaltend die Kosten für Malerarbeiten in der Höhe von CHF 563.45, festhalten (vgl. act. 151 Rz. 34). Mit den im Vergleich zu ihrer Auffassung abweichenden Erkenntnissen des Gutachtens setzen sie sich nicht auseinander und lassen diese auch nicht in ihre Stellungnahme zum Beweisergebnis einfliessen (vgl. oben). Die von den Klägern eingereichte Offerte enthält zwar gewisse Berechnungsgrundlagen und Ausmasspreise (vgl. act. 27/32). Gleichwohl ist es - auch unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse - nicht möglich, die für die Sanierung der schadhaften Stellen (vgl. act. 85/1 S. 19 ff., Bilder Nr. 25, 26, 28 und 30; act. 140 S. 25, Bild Nr. 19) erforderlichen Sanierungsarbeiten sowie die mutmasslich anfallenden Kosten zu bestimmen. Weder aus dem Gutachten ergibt sich noch äussern sich die Kläger dazu, welche Arbeiten bei dieser veränderten Ausgangslage zur Beseitigung des mangelhaften Zustands erforderlich sein werden bzw. inwiefern sich das Ausmass der in der Offerte aufgeführten Tätigkeiten mit Blick auf das Beweisergebnis reduzieren wird. Weshalb den Klägern eine Angabe hierzu unmöglich oder unzumutbar wäre bzw. sie gar von einer Darlegungspflicht befreit sein sollen, legen sie nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Vielmehr ist mit Blick auf das Beweisergebnis und die novenrechtlichen Bestimmungen (§ 114

f., § 138 ZPO/ZH) davon auszugehen, dass die Kläger Anlass und Gelegenheit zu entsprechenden Ausführungen gehabt hätten. Die Zusprechung eines Vorschusses in reduziertem Umfang kommt nach dem Gesagten nicht in Betracht, denn die erforderlichen Arbeiten lassen sich nicht bestimmen. Mit Blick auf das Beweisergebnis kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass die geltend gemachten Sanierungsarbeiten erforderlich sein werden, denn die Kläger legen nicht dar, weshalb die Sanierung derart umfassend, wie in der eingereichten Offerte aufgeführt, zu erfolgen hätte, obwohl die Gutachter - entgegen der Annahmen der Kläger - von einem lokal eng begrenzten Problem ausgehen. Als Folge davon, dass sich die zur Beseitigung der einzelnen schadhafte Stellen erforderlichen Arbeiten nicht bestimmen lassen, ist es auch nicht möglich, die in der Offerte aufgeführten Bemessungsgrundlagen (Ausmasspreise) anzuwenden und so die mutmasslichen Kosten zu bestimmen. Das Begehren um Leistung eines Vorschusses in der Höhe von CHF 563.45 ist nach dem Gesagten nicht begründet und demzufolge abzuweisen.

Nachdem den Klägern für die eigentliche Mängelbeseitigung keine Vorschüsse zuzusprechen sind, sind auch die Begehren um Leistung von Vorschüssen für damit zusammenhängende Begleitkosten in der Höhe von CHF 4'178.90 für Arbeiten gemäss Offerten der CH.____ AG (CHF 1'291.20; act. 26 Rz. 97; act. 27/27), der CA.____ AG (CHF 807.-; act. 26 Rz. 98; act. 27/28), der CI.____ GmbH (CHF 80.70; act. 26 Rz. 103; act. 27/33) sowie von BU.____ (CHF 2000.-; act. 26 Rz. 104; act. 27/34) abzuweisen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Klage in diesem Punkt, d.h. im Umfang von CHF 20'172.70, abzuweisen ist. Soweit die Kläger das Bestehen weiterer Mängel (Rostfleck, Bruch einer Abdeckplatte) geltend machen (vgl. act. 151 Rz. 31), ist darauf nicht weiter einzugehen, denn sie stellen diesbezüglich kein Begehren auf Leistung eines Vorschusses. Ebenso wenig äussern sie sich - weder in ihren Rechtsschriften noch in der Stellungnahme zum Beweisergebnis - zu Art, Erforderlichkeit und voraussichtlichen Kosten allfälliger Sanierungsmassnahmen.

2.3.1.7. Mangel 6 (Aussentüre zur Tiefgarage)

Die Kläger verlangen unter diesem Titel einen Betrag von mindestens CHF 4'000.– als Vorschuss zur Sanierung der abgeschlagenen Bodenschwelle bei der Aussentüre zur Tiefgarage (act. 1 Rz. 125 ff.). Die Beklagte 1 führt hierzu aus, der Mangel sei längst behoben worden (act. 16 Ziff. 31.). In der Replik halten die Kläger fest, der Mangel sei von der Beklagten (wohl gemeint: Beklagten 1) in der Zwischenzeit behoben worden. Die Beseitigung des Mangels sei aber erst nach Einleitung der Klage am 11. März 2008 erfolgt (act. 26 Rz. 106). Diese Darstellung wird von der Beklagten 1 nicht bestritten. Die Erklärung der Kläger ist so zu verstehen, dass der angebliche Mangel in der Zeit zwischen Einreichung der Klageschrift bei Gericht und Klageantwort behoben wurde. Etwas anderes wird von der Beklagten 1 nicht behauptet. Durch die Behebung des angeblichen Mangels ist das Rechtsschutzinteresse der Kläger an der Leistung eines Vorschusses nachträglich weggefallen (vgl. FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 11a zu § 188). Damit ist das Verfahren diesbezüglich als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

2.3.1.8. Mangel 7 (Gefälle Garagenboden Haus A)

a) Vorbringen der Kläger

Als Mangel 7 bringen die Kläger vor, dass sich Wasserlachen und Verkrustungen auf dem Garagenboden im Haus A bilden würden, weil das Gefälle auf einen zu kleinen Ablauf ausgerichtet sei und das Wasser nicht abfliessen könne. Der Mangel sei im Abnahmeprotokoll BN._____, Herr BO._____, ersichtlich und sei damit auch gerügt worden (act. 1 Rz. 128). Es handle sich hierbei auch nicht um eine geringfügige Unvollkommenheit, wobei mit Kosten für die Behebung von mindestens CHF 24'000.– zu rechnen sei (act. 1 Rz. 129).

In der Replik erklären die Kläger, dass im westlichen Teil des tiefstgelegenen Teils der Rampe der Bodenablauf höher als die nördliche Bodenfläche liege, so dass Wasser an dieser Stelle (nördliche Bodenfläche) in der Tiefgarage verbleibe. Das Gefälle laufe somit nicht auf den Abfluss zu, weshalb das Wasser rechts vom Abfluss in der Garage verbleibe. Weiter halten die Kläger fest, dass die Klageantwortbeilage 16 gerade nicht das Gefälle rechts vom Abfluss zeige. Bestritten wer-

de zudem auch die Korrektheit der Messungen der Beklagten 1. Im Übrigen würden Wasserspuren, die bei Trockenheit sichtbar seien, ebenfalls auf das sich laufend stauende Wasser hindeuten. Dies sei anlässlich der Referentenaudienz und einem weiteren Augenschein am 24. Juni 2009 festgestellt worden. Bestritten werde zudem, dass eine Garage ohne Ablauf den Regeln der Baukunde entspreche. Der konkret eingebaute Ablauf genüge nicht und selbst wenn er genügen würde, läge ein Mangel vor, da das Wasser nicht auf ihn zulaufe. Gemäss den Regeln der Baukunde sei eine Tiefgarage geschuldet, in welcher das Wasser irgendwo ablaufen könne und in welcher sich nirgendwo Wasser stauen könne (act. 26 Rz. 107 f. und 478-481). Daraus ergebe sich, dass der zu tief gelegene Teil des Bodens anzuheben sei. Hierzu sei erforderlich, dass ein Bauprovisorium für den elektrischen Strom erstellt werde, wobei mit Kosten von CHF 645.60 zu rechnen sei. Für die Einzelheiten werde auf die Offerte der CA._____ AG verwiesen. Alsdann sei ein Aufschichten der Vertiefung erforderlich. Dies dürfte Kosten von CHF 440.-/m² verursachen, was bei etwa 25 m² einen Betrag von CHF 11'836.- ergebe. Es werde zudem auf die Offerte der CF._____ AG verwiesen. Sodann sei eine Nachreinigung erforderlich. Schliesslich sei der Aufwand für die Bauleitung (Bauleiter der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.-) zu berücksichtigen, es werde auf die Offerte der BU._____ verwiesen. Dies ergebe ein Total von CHF 14'143.-, wobei sämtliche Teilbeträge und Bemessungsgrundlagen angemessen seien (act. 26 Rz. 109-113).

b) Vorbringen der Beklagten 1

Die Beklagte 1 bringt zunächst vor, dass es sich beim von den Klägern erwähnten Abnahmeprotokoll BN._____, Herr BO._____, nicht um ein von BO._____ erstelltes Protokoll handle. Sie habe dieses Abnahmeprotokoll nie erhalten. Eine Garage entspreche aber jedenfalls auch dann den Regeln der Baukunde, wenn sie überhaupt keinen Bodenablauf aufweise. Daher werde der Mangel bestritten. Im Übrigen sei der Ablauf mehr als genügend für eine unberechnete Fläche von 423 m². Selbst bei einer berechneten Fläche von 320 m² würde er ausreichen, wie Berechnungen zeigten. Meteorwasser löse zudem keine Verkalkungen am Boden aus (act. 16 Ziff. 32.-32.2.).

Erst in der Duplik hält die Beklagte 1 fest, dass bestritten werde, dass die vorhandenen Spuren von aktuell eintretendem Wasser herrührten. Selbst wenn kein Ablauf vorhanden wäre, würde die Garage den Regeln der Baukunde entsprechen, weil das Wasser grossflächig verdunsten könne. Bestritten werde, dass grössere Mengen Wasser in der Garage verblieben (act. 34 Ziff. 10.1.1.-10.3.). Sie bestreite daher, dass der Bodenablauf im westlichen Teil des tiefstgelegenen Teils der Rampe höher als die nördliche Bodenfläche liege. Allerdings sei es richtig, dass eine Aufschiftung nötig wäre, wenn das Gefälle korrigiert werden müsste. Bestritten sei weiter die Offerte der CA. _____ AG sowie die Offerte der Cl. _____ GmbH. Es sei nicht nötig, die ganze Garage zu reinigen. Schliesslich sei zur Offerte der BU. _____ festzuhalten, dass der offerierte Aufwand von zehn Stunden masslos übertrieben sei. Daher sei auch der Gesamtbetrag von CHF 14'000.– unverhältnismässig (act. 34 Ziff. 10.4.-10.7.).

c) Beweisergebnis

Aus dem von den Klägern eingereichten Abnahmeprotokoll (act. 4/67) geht nicht hervor, dass die Beklagte 1 bzw. ihre Vertreterin am 5. April 2005 in Besitz dieses Protokolls gelangt wäre (vgl. Beweissatz 5.1. lit. a). Hierzu ist allerdings anzumerken, dass die Garantiefrist gemäss individueller Vereinbarung und damit in Abänderung der SIA-Norm 118 bis längstens fünf Jahre nach der eigentlichen Abnahme, somit - je nach Parteistandpunkt - bis Dezember 2008 oder März 2009 lief (vgl. dazu Ziff. 2.2.3.). Im Zeitpunkt der Klageeinreichung (Juli 2008) lief die Garantiefrist somit noch. Daher kann für den vorliegenden Mangel die Klageschrift als Rüge betrachtet werden (vgl. act. 26 Rz. 47). Die Klage sowie das Abnahmeprotokoll (act. 4/67) wurden der Beklagten 1 mit Verfügung vom 11. Juli 2008 (Prot. S. 2) zugestellt, womit sie vor Ablauf der Garantiefrist Kenntnis von den Beanstandungen der Kläger erhielt.

Die Behauptung der Kläger, dass im westlichen Teil des tiefstgelegenen Teils der Rampe der Bodenablauf höher als die nördliche Bodenfläche liege, dass also das Gefälle des Garagenbodens im Haus A nicht auf den Ablauf ausgerichtet sei (Beweissatz 5.1. lit. b), wird von den Gutachtern bestätigt. Bei den Bewässerungsversuchen habe sich an dieser Stelle eine Pfütze gebildet; das Wasser sei nicht

vollständig abgeflossen (act. 85/2 S. 12; act. 85/1 S. 22). Ausserdem seien bei Trockenheit Wasserspuren sichtbar (act. 85/2 S. 12; vgl. Beweissatz 5.1 lit. d). In diesem Sinne äusserten sich auch die Zeugen BP._____ und CB._____ (Prot. S. 251; Prot. S. 284 f.). Demnach ist davon auszugehen, dass im westlichen Teil des tiefstgelegenen Teils der Rampe der Bodenablauf höher als die nördliche Bodenfläche liegt, dass also das Gefälle des Garagenbodens im Haus A nicht auf den Ablauf ausgerichtet ist.

In Bezug auf die Behauptung der Beklagten 1, dass die Tiefgarage den Regeln der Baukunde entspreche, insbesondere, dass eine Tiefgarage keinen Bodenablauf benötige (Beweissatz 5.2. lit. aa), findet sich im Gutachten die Feststellung, dass gemäss der Norm SN 592 000 "Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung" (Ausgabe 2002) Einstellgaragen entweder in einen abflusslosen Schacht oder über einen Schlammsammler in den Schmutzwasserkanal zu entwässern seien. Die Tiefgarage entspreche diesbezüglich den Regeln der Baukunde; sie sei in der ersten Garagenebene mit einem Bodenablauf und einem Schlammsammler ausgerüstet. Dieser werde in den Schmutzwasserkanal entwässert (act. 85/ S. 13). Die weitere beklagtische Behauptung, dass das Wasser grossflächig verdunsten könne, bestätigen die Gutachter, halten aber gleichzeitig fest, dass auf die geforderte Entwässerung trotzdem nicht verzichtet werden könne (act. 85/2 S. 13; vgl. Beweissatz 5.2. lit. ab). Es steht damit fest, dass nach den Regeln der Baukunde Einstellgaragen entweder in einen abflusslosen Schacht oder über einen Schlammsammler in den Schmutzwasserkanal zu entwässern sind.

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

d) Würdigung

Das Beweisverfahren hat ergeben, dass im westlichen Teil des tiefstgelegenen Teils der Rampe der Bodenablauf höher als die nördliche Bodenfläche liegt, dass also das Gefälle des Garagenbodens im Haus A nicht auf den Ablauf ausgerichtet ist. Erwarten durften die Kläger ein Werk in kunstgerechter Ausführung, d.h. ein

Werk, das den anerkannten Regeln der Technik entspricht (vgl. Ziff. 2.2.1.1.; GAUCH, Der Werkvertrag, Rz. 1411, 1422a). Die vorliegend relevante SIA-Norm besagt, dass Einstellgaragen entweder in einen abflusslosen Schacht oder über einen Schlammsammler in den Schmutzwasserkanal zu entwässern sind. Die erforderliche Entwässerungsvorrichtung ist in der Tiefgarage zwar vorhanden, allerdings ist das Gefälle im massgebenden Bereich nicht darauf ausgerichtet. Obwohl das Wasser gemäss Feststellungen der Gutachter grossflächig verdunsten kann, kann auf die geforderte Entwässerung nicht verzichtet werden (vgl. act. 85/2 S. 13). Weitere Umstände, die ein Abweichen von dieser Regel im Einzelfall rechtfertigen würden, macht die Beklagte 1 nicht geltend. Nach dem Gesagten liegt eine Abweichung vom vertraglich Geschuldeten und damit einen Mangel vor.

Was die zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands erforderlichen Sanierungsmassnahmen betrifft, machen die Kläger geltend, die Vertiefung müsse aufgeschiftet werden, so dass das Wasser nachher seinen Weg in den Ablauf wieder finden könne (act. 26 Rz. 109). Die Beklagte 1 stellt diesbezüglich fest, dass tatsächlich eine Aufschiftung erforderlich wäre, sofern das Gefälle korrigiert werden müsste (act. 34 Ziff. 10.3.). Sie bestreitet demnach nicht, dass diese Arbeiten zum Zweck der Mangelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden. Zur Behebung des geltend gemachten Mangels erscheint diese Massnahme denn auch erforderlich. Die Kosten der Aufschiftung werden von den Klägern auf CHF 11'836.– beziffert (act. 26 Rz. 111). Sie stützen sich hierfür auf die Offerte der CF.____ AG (act. 27/36). Diese mutmasslichen Kosten werden von der Beklagten 1 nicht in Frage gestellt (act. 34 Ziff. 10.5.) und sind durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt (vgl. act. 27/36). Vor diesem Hintergrund erscheinen diese Mängelbeseitigungskosten als glaubhaft.

Sodann fordern die Kläger CHF 161.40 zur Reinigung der Tiefgarage nach Abschluss der Arbeiten (act. 26 Rz. 112; act. 27/37). Im Gutachten ist diesbezüglich festgehalten, dass nicht die gesamte Tiefgarage gereinigt werden müsse. Eine Reinigung sei nur im Bereich der Arbeiten notwendig (act. 85/2 S. 28). Die Kosten für die Reinigung der *gesamten* Tiefgarage belaufen sich gemäss Offerte der CI.____ GmbH auf CHF 600.– exkl. MwSt. (act. 27/37). Die Kläger machen so-

mit - worauf sie ausdrücklich hinweisen (vgl. act. 44 Rz. 99) - nur einen Teil der Reinigungskosten für die gesamte Tiefgarage geltend. Die mutmasslichen Kosten sind durch die eingereichte Offerte ausreichend belegt. Vor diesem Hintergrund erscheinen diese Begleitkosten als glaubhaft.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern Vorschüsse von CHF 11'836.- zur Aufschiftung der Vertiefung in der Tiefgarage (Gefälle im Garagenboden Haus A) sowie CHF 161.40 zur anschliessenden Reinigung der Tiefgarage im Bereich der entsprechenden Arbeiten zu bezahlen. Auf die für mehrere Ersatzvornahmen geltend gemachten Begleitkosten für Bauprovisorium und Bauleitung ist separat einzugehen (vgl. Ziff. 2.3.2.). Unter diesem Titel werden CHF 645.60 für ein Bauprovisorium (act. 26 Rz. 110; act. 27/35) und CHF 1'500.- (act. 26 Rz. 113; act. 27/38) für die Bauleitung geltend gemacht.

2.3.1.9. Mangel 8 (Eindringen von Wasser in den Heizungsraum von Haus A)

a) Vorbringen der Kläger

Die Kläger bringen vor, dass der bereits behoben geglaubte Mangel 8 doch nicht behoben sei. Trotz Sanierung sei über die Nordostecke des Heizungsraums im Haus A durch das Lüftungsrohr - und nun auch in den Elektrokasten - in der Zwischenzeit wieder Wasser eingetreten. Daher werde die Mängelbehebung bestritten. Der ursprüngliche Mangel sei am 24. August 2005 gerügt worden. Die unfachmännische Nachbesserung sei nicht mitgeteilt worden, daher habe nicht erneut gerügt werden können. Mit der Replik erfolge deshalb eine erneute Rüge. Am 15. April 2008 sei Wasser in den Elektrokasten desselben Raums eingetreten. Es sei zu einem Brand und einer Explosion gekommen. Dies sei durch den Kläger 3 Herrn BK._____ angezeigt worden - mit Kopie an BO._____ von der BN._____. Offenbar sei dann eine erneute Abdichtung erfolgt, wiederum ohne Dokumentation, so dass nicht ersichtlich sei, wie der Mangel hätte behoben werden sollen. Die Besichtigung habe dann aber gezeigt, dass die undichten Stellen nur mit Schaum abgedichtet worden seien. Damit werde die Gefahr einer Explosion und eines Brandes nicht beseitigt. Deshalb hätten sie am 8. Juli 2009 eine amtliche Befundaufnahme gemacht. Nach wie vor dringe Wasser in den Raum

ein. Dieses könne zum Elektrokasten gelangen. Die Beklagte 1 hätte die Rohrdurchführung abdichten und eine Schlaufe beim Elektrokasten anbringen müssen. Die Beklagte 1 sei offensichtlich nicht im Stande gewesen, den Mangel innert nützlicher Frist zu beheben, und dies trotz wiederholter Aufforderung. Damit hätte sie im Übrigen das Recht auf Verbesserung verwirkt. Gleichzeitig habe sie nun die Kosten der amtlichen Befundaufnahme von CHF 341.80 zu tragen. Diese sei notwendig gewesen (act. 26 Rz. 115-123 und 482).

Schliesslich erklären die Kläger, dass nach dem Gesagten noch immer Abdichtungsarbeiten (Elektrokasten und Lüftungsrohr) notwendig seien. Dafür sei bei den Elektrokabeln eine Schlaufe anzubringen, wobei mit Kosten von CHF 2'690.– zu rechnen sei und wofür auf die Offerte der CA. _____ AG verwiesen werde. Weiter müsse der Aussenbereich freigelegt werden (CHF 2'045.70). Für die Einzelheiten werde auf die Offerte der CD. _____ Genossenschaft ... verwiesen. Alsdann seien die entsprechenden Stellen abzudichten (CHF 9'684.–). Es werde auf die Offerte der CF. _____ AG verwiesen. Hinzu kämen das Ausgraben der Rohrdurchführung und das Abkleben. Es sei diesbezüglich mit Kosten von CHF 753.20 zu rechnen, wobei für die Einzelheiten auf die Offerte der CF. _____ AG verwiesen werde. Schliesslich müsse der Aufwand für die Bauleitung (Bauleiter der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.–) berücksichtigt werden (CHF 2'500.–), wobei bezüglich der Details auf beide Offerten der BU. _____ verwiesen werde. Dies ergebe einen Gesamtbetrag von CHF 17'672.90, wobei die Teilbeträge und die Bemessungsgrundlagen angemessen seien (act. 26 Rz. 124-130).

b) Vorbringen der Beklagten 1

Die Beklagte 1 bestreitet zunächst, dass anlässlich der Referentenaudienz Wassereintritte hätten festgestellt werden können. Im Übrigen handle es sich nicht um den Heizungs-, sondern um den Technikraum. Der amtliche Befund besage auch, dass der gesamte Bereich trocken aussehe. Sodann stellt sich die Beklagte 1 auf den Standpunkt, dass kein neuerlicher Wassereintritt stattgefunden habe. Es werde daher bestritten, dass der Mangel noch nicht behoben sei. Gegenüber der Bauleitung sei der Mangel am 30. September 2005 zum ersten Mal erwähnt wor-

den. Am 25. Oktober 2006 habe eine Begehung mit Dr. BP._____ stattgefunden. Im entsprechenden Protokoll stehe, dass die Elektrozuteilung der EKZ durch den Baudienst bis 1. November 2006 abgedichtet werde. Dies sei auch so gemacht und mit Brief vom 11. November 2006 Dr. BP._____ mitgeteilt worden. Danach sei keine weitere Mitteilung erfolgt. Daher werde bestritten, dass die Beklagten die Mängelbehebung nie mitgeteilt hätten. Hingegen sei es richtig, dass der Kläger 3 Herrn BK._____ am 15. April 2008 einen erneuten Wassereintritt gemeldet habe. Der Kläger 3 habe mit Herrn CJ._____ vom Pikettdienst der AW._____ AG die Situation unter Kontrolle gebracht. Sodann habe am 22. April 2008 eine Besichtigung des Schadens stattgefunden. Dabei sei festgestellt worden, dass aus der Verteilerdose Wasser eingetreten sei. Schliesslich seien die Sanierungsarbeiten in Absprache mit der Verwaltung am 14. Mai 2008 durchgeführt worden. Den Klägern sei dies mit einem Brief mitgeteilt worden, in dem über allfällige Stromunterbrüche informiert worden sei. Die Kläger seien daher über die Mängelbehebung ohne Weiteres informiert gewesen. Seither sei kein Wasser mehr eingedrungen. Bestritten werde daher, dass der Mangel nicht von Anfang an wirksam behoben worden wäre.

Die Arbeiten seien im Übrigen, so wie sie sich äusserlich präsentiert hätten, genehmigt worden. Es treffe auch nicht zu, dass die undichten Stellen einfach mit Schaum abgedichtet worden seien. Die Einführung der Rohre sei vielmehr mit ölhaltiger Dichtungsmasse abgedichtet worden, die auch von Elektrizitätswerken verwendet werde und insofern fachlich üblich sei. Der Bauschaum sei nur als zusätzliche Massnahme oberhalb der Verteilung angebracht worden. Daher dringe nicht weiter Wasser ein. Mit einer Schlaufe könnten Wassereintritte ohnehin nicht verhindert werden. Die Regeln der Baukunde würden eine solche Massnahme auch nicht verlangen. Der Mangel sei somit innerhalb eines Monats beseitigt worden und die Kläger hätten gewusst, wo, wie und wann der Mangel behoben worden sei. Die Aufnahme eines amtlichen Befundes sei daher nicht nötig gewesen, weshalb die Kläger diese Kosten zu tragen hätten (act. 34 Ziff. 11.1.-11.10). Aus all diesen Gründen seien die von den Klägern vorgebrachten Massnahmen nicht nötig. Eventuell würde aber auch die Höhe der Kosten bestritten. Der Baulei-

tungsaufwand von 16 Stunden sei masslos übertrieben (act. 34 Ziff. 11.11.-11.15.).

c) Vorbemerkung

Es ist unstrittig, dass einmal ein Mangel vorgelegen hat und dieser gerügt worden ist. Einzugehen ist damit auf die Frage, ob der Mangel nicht ordnungsgemäss beseitigt worden ist und daher noch immer vorliegt. Nach Art. 176 Abs. 1 SIA-Norm 118 haben nach Behebung eines während der Garantiefrist gerügten Mangels für den in Stand gestellten Teil auf Anzeige des Unternehmers eine Prüfung und eine Abnahme nach Massgabe der Art. 157 ff. SIA-Norm 118 stattzufinden. Mit dem Tag der Abnahme beginnt die Garantiefrist für den in Stand gestellten Teil neu zu laufen. Unwesentliche Mängel unterbrechen die Garantiefrist nicht (Abs. 2).

Zu unterscheiden ist zwischen zwei Vorfällen: Zum einen der Wassereintritt im Jahre 2005 und derjenige im Jahre 2008. Davon hängen die jeweiligen Sanierungsmassnahmen und eine allfällige Mitteilung an die Kläger ab. Der Wassereintritt im Jahre 2005 wird von den Klägern in der Klagebegründung nicht näher dargelegt. Erst in der Replik halten sie fest, dass "[...] trotz der Sanierung über die Nordostecke des Heizungsraums A durch das Lüftungsrohr (und nun auch in den Elektrokasten [...]) in der Zwischenzeit (wieder) Wasser" eingetreten sei. Es ist davon auszugehen, dass sich beide Vorfälle auf diesen (einzigen) Mangel beziehen, zumindest scheinen beide Parteien dieser Auffassung zu sein. Damit aber betreffen sowohl die Sanierungsmassnahmen von 2005 bzw. 2006 als auch jene von 2008 den Versuch, den genannten Wassereintritt zu beseitigen. Es handelt sich somit um Instandstellungsarbeiten im Sinne von Art. 176 SIA-Norm 118. Aufgrund der Anwendbarkeit dieser SIA-Norm helfen die Ausführungen der Kläger zur Frage, ob für die in Stand gestellten Werkteile eine neue Rügefrist läuft (vgl. act. 26 Rz. 117), nicht weiter, denn die Norm regelt diesen Fall ausdrücklich.

Wesentliches Element der Regelung gemäss Art. 176 SIA-Norm 118 ist, dass die Garantiefrist von Neuem zu laufen beginnt, sobald die Abnahme des in Stand gestellten Teils erfolgt ist. Diese wiederum findet nach Anzeige der Vollendung der Nachbesserung statt. Entscheidend ist somit grundsätzlich, ob die Vollendung

durch die Beklagte 1 angezeigt worden ist und eine Abnahme stattgefunden hat. Da aber von beiden Parteien nicht behauptet wird, es hätte eine Abnahme stattgefunden, fragt sich, welche Konsequenzen diese Unterlassung nach sich zieht. Art. 164 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 176 Abs. 1 SIA-Norm 118 bestimmen für diesen Fall, dass das Werk mit Ablauf der Monatsfrist als abgenommen gilt, wenn nach Anzeige der Verbesserung innert dieser Frist die gemeinsame Prüfung unterbleibt, weil entweder keine der Parteien die Prüfung verlangt oder von Seiten des Bauherrn die Mitwirkung unterlassen wird. Gegenteiliges gilt allerdings, wenn die nochmalige Prüfung unterbleibt, weil der Unternehmer die Mitwirkung unterlässt (Art. 164 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 SIA-Norm 118). Gemeint ist die Mitwirkung an der gemeinsamen Prüfung, wobei schlichte Untätigkeit genügt. Die Abnahme wird diesfalls hinausgeschoben (GAUCH, Kommentar zur SIA-Norm 118, a.a.O., N. 8 ff. zu Art. 164).

Die Kläger behaupten nicht, eine der Parteien hätte sich geweigert mitzuwirken. Vielmehr stellen sie sich auf den Standpunkt, die Verbesserung sei nicht angezeigt worden, während die Beklagte 1 der Meinung ist, die Anzeige sei erfolgt. Mehr erklärt die Beklagte 1 nicht, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass sie der Meinung ist, keine der Parteien habe eine Prüfung verlangt. Von Relevanz ist somit, ob die Anzeige erfolgt ist. Erleichternd kommt nun aber Folgendes hinzu: Der (ursprüngliche) Mangel wurde unbestrittenermassen während laufender Garantiefrist gerügt - selbst wenn von einer zweijährigen und nicht von der fünfjährigen Garantiefrist ausgegangen würde. Auch wenn die erste Abnahme nach der Verbesserung und nach Ablauf der Monatsfrist "fingiert" wird, so wurde der erneute Wassereintritt am 15. April 2008 wiederum innert der laufenden neuen, zweijährigen Frist gerügt, da auch unbestritten ist, dass der Mangel erst im November 2006 (vermeintlich) beseitigt worden ist. Ob die Anzeige erfolgt ist oder nicht, ist daher unerheblich. Gleiches gilt für den zweiten Vorfall. Er ereignete sich unbestrittenermassen im April 2008. Gemäss Aussagen der Beklagten 1 erfolgte die (vermeintliche) Behebung im Mai 2008. Unabhängig davon, ob die Behebung angezeigt worden ist oder nicht, kann die Replik vom 21. August 2009 als fristgerechte Rüge betrachtet werden, denn die neue Garantiefrist lief mindestens bis Juni 2010. Auch beim zweiten Vorfall ist somit unerheblich, ob die Anzeige tat-

sächlich erfolgt ist. Zwar ist beachtlich, dass die Garantiefrist jeweils neu zu laufen beginnt, nicht aber die Verjährung der Mängelrechte. Da aber unbestritten ist, dass jeweils Sanierungsmassnahmen erfolgten, spielt die Verjährung keine Rolle. Denn durch die Vornahme von Handlungen zur Mängelbeseitigung wird sie unterbrochen (Art. 135 OR; GAUCH, Kommentar zur SIA-Norm 118, a.a.O., N. 8 ff. zu Art. 176). Im Zeitpunkt der Einreichung der Replik lief somit nach wie vor die Garantiefrist und die Verjährungsfrist begann jeweils mit jeder Sanierungsmassnahme von neuem zu laufen (Art. 137 Abs. 1 OR).

Zu klären ist nach dem Gesagten einzig, ob der Mangel noch immer besteht, namentlich ob über die Nordostecke des Heizungsraums A durch das Lüftungsrohr (und in den Elektrokasten) in der Zwischenzeit wieder Wasser eingetreten ist bzw. nach wie vor eintritt. Ein Hauptbeweis der Kläger zur (ursprünglichen) Mangelhaftigkeit erübrigt sich, da diese unbestritten ist. Der Hinweis der Beklagten 1, dass nach den Regeln der Baukunde keine Schlaufe geschuldet sei, betrifft eine mögliche Sanierungsmassnahme und nicht die Mangelhaftigkeit des Werkes als solche. Hingegen ist zu prüfen, wie es sich mit der von der Beklagten 1 behaupteten Genehmigung der Arbeiten verhält, wobei unklar ist, was die Beklagte 1 mit "Genehmigung" konkret meint. Der Begriff der Genehmigung wird in der SIA-Norm 118 u.a. in Art. 163 Abs. 1 verwendet. Danach gilt das Werk oder der Werkteil für den Mangel als genehmigt, wenn die Bauleitung bei der gemeinsamen Prüfung einen Mangel zwar erkannt hat, auf dessen Geltendmachung aber ausdrücklich oder stillschweigend verzichtet. Aufgrund des Verweises in Art. 176 Abs. 1 SIA-Norm 118 gilt dies auch für Mängel, die während der Garantiefrist gerügt und in der Folge in Stand gestellt worden sind und für die schliesslich eine erneute Prüfung erfolgt ist. Die Folge der Genehmigung ist die Verwirkung der Mängelrechte (vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 2083; GAUCH, Kommentar zur SIA-Norm 118, a.a.O., N. 11 zu Art. 163). Da somit eine Haftungsbefreiung erfolgt, liegt die Beweislast für die Genehmigung grundsätzlich beim Unternehmer (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 2088). Es ist anzunehmen, dass die Beklagte 1 diese Genehmigung meint. Andere "Genehmigungen", beispielsweise eine Weisung zur Ausführung der Arbeiten in bestimmter Weise, werden nicht behauptet. Aber auch die von der Beklagten 1 wohl gemeinte Genehmigung wird

nicht näher ausgeführt. Sie sagt einzig: "Vielmehr wurden die Sanierungsarbeiten, wie sie sich äusserlich präsentieren, genehmigt (vgl. Ziff. 11.3.3)" (act. 34 Ziff. 11.5.). Zur Frage, wann eine Prüfung von welchen Sanierungsarbeiten stattgefunden haben soll, wer teilgenommen hat, inwiefern der noch immer bestehende Mangel erkannt wurde sowie wer (für wen) und in welcher Form die Arbeiten genehmigt hat, werden keine Behauptungen aufgestellt. Es mangelt somit an rechtsgenügenden Behauptungen. Jedenfalls ist die (einzige) Behauptung aber zumindest unsubstanziert. Hier hilft auch der Verweis auf Ziff. 11.3.3. der Duplik nicht weiter, nachdem an der dortigen Stelle "lediglich" Ausführungen zur Vorgeschichte des letzten Mängelbehebungsversuchs gemacht werden. Zwar ist eine Genehmigung auch stillschweigend möglich, dies wird allerdings nicht behauptet. Beachtlich ist schliesslich auch dieser letzte Punkt: Wer Sanierungsarbeiten genehmigt, der geht davon aus, dass der Mangel behoben worden ist. Die Genehmigung nach Art. 163 Abs. 1 SIA-Norm 118 betrifft jedoch den Fall, dass ein Mangel erkannt wurde und dieser nicht mehr geltend gemacht wird. Daraus folgt, dass die Genehmigung der Sanierungsarbeiten nicht der Genehmigung eines erkannten Mangels entspricht. Was die Beklagte 1 aber aus der Genehmigung der Sanierungsarbeiten ableiten will, geht aus ihren Ausführungen nicht hervor. Auch hier fehlen somit Behauptungen gänzlich.

d) Beweisergebnis

Zur Behauptung der Kläger, dass über die Nordostecke des Heizungsraums A durch das Lüftungsrohr (und in den Elektrokasten) nach wie vor Wasser eintrete (Beweissatz 6.1. lit. a), hält das Gutachten fest, dass unterhalb des Lüftungsrohres im Heizungsraum A teilweise Wasser durch einen Riss eintrete. Wassereintritte in den Elektrokasten seien nur vom Podest her festgestellt worden (act. 85/1 S. 23; act. 85/2 S. 14). Weiter heisst es, dass von aussen eindringende Wasser könne nicht an den Elektrokasten gelangen. Es gelange auf den Boden vor der Tür. Dagegen fliesse Wasser, das auf das Podest ausgeschüttet werde nicht vollständig durch den Bodenablauf ab und gelange teilweise an den Elektrokasten (act. 85/1 S. 24). Die weitere Behauptung der Kläger, dass nach wie vor Wasser in den Raum eindringe, das auch zum Elektrokasten gelangen könne (Beweissatz

6.1. lit. d), wurde von den Gutachtern nicht bestätigt. Bei den Augenscheinen sei Wasser unterhalb des Lüftungsrohres in den Raum eingetreten. Dieses Wasser könne nicht an den Elektrokasten gelangen. Der Sockel des Elektrokastens sei korrodiert gewesen. Alter und Ursache der Korrosion hätten nicht ermittelt werden können. Die Experten gehen davon aus, dass die Korrosion mit dem angrenzenden Spülbecken und dem Bodenablauf auf dem Sockel (gleiche Höhe wie der Elektrokasten) in Zusammenhang stehe. Wasser, das auf das Podest unter dem Waschbecken gelange, fliesse nicht vollständig durch den Bodenablauf ab, sondern verteile sich bis an den Elektrokasten (act. 85/2 S. 14). Auf verschiedene Ergänzungsfragen der Kläger hielten die Gutachter fest, dass im Heizungsraum des Hauses A auch bei mehreren Begehungen nach starken Regenfällen weder ein Wassereintritt im Bereich des Elektro-Verteilkastens festgestellt worden sei noch seien Anzeichen eines jemals stattgefundenen Wassereintritts vorhanden gewesen (act. 140 S. 11). Der Zeuge BP._____ hat weder beobachtet, dass Wasser durch das Lüftungsrohr eingetreten ist noch hat er Wasser im Elektrokasten gesehen (Prot. S. 252 f.). Die von den Klägern in der Stellungnahme zum Beweisergebnis aufgenommene Aussage des Zeugen CB._____ (vgl. act. 151 Rz. 40 mit Verweisung auf Prot. S. 286) trägt nicht zur Klärung des Sachverhalts bei; dieser Zeuge wurde in Bezug auf Mangel 8 nicht als Zeuge angerufen und demnach auch nicht zu den diesbezüglichen Beweissätzen befragt (vgl. act. 55 S. 39 f.; act. 56 S. 35 ff.). Auch die eingereichten Urkunden vermögen die oben wiedergegebenen Behauptungen der Kläger nicht zu beweisen (vgl. act. 27/39-43). Insbesondere hält der von den Klägern veranlasste amtliche Befund keine diesbezüglichen Beobachtungen fest, heisst es doch darin, dass der gesamte Bereich [im Elektrokasten] "trocken" aussehe (act. 27/43 S. 2). Damit ist in Übereinstimmung mit dem Gutachten davon auszugehen, dass zwar Wasser in den Raum eintritt, allerdings nicht durch das Lüftungsrohr. Ausserdem kann das eintretende Wasser nicht zum Elektrokasten gelangen.

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

e) Würdigung

Den Sachverhalt, von dem die Kläger behaupten, er stelle einen mangelhaften Zustand dar, nämlich dass über die Nordostecke des Heizungsraums A durch das Lüftungsrohr (und in den Elektrokasten) Wasser eintrete, vermochten diese nicht zu beweisen. Damit fehlt es diesbezüglich an der Mangelhaftigkeit des Werks, welche Voraussetzung für die Mängelhaftung bildet. Demzufolge ist die Klage in diesem Punkt, d.h. im Umfang von CHF 17'672.90, abzuweisen. Selbst wenn man den mangelhaften Zustand allein im Umstand des Wassereintritts in den Heizungsraum bzw. in dessen Undichtigkeit erblicken würde, wäre der Klage in diesem Punkt kein Erfolg beschieden. Eine Ersatzmassnahme könnte - mit Blick auf das Beweisergebnis - einzig zum Ziel haben, mögliche Wassereintritte durch den Riss unterhalb des Leitungsrohrs zu verhindern. Weder sind Abdichtungsarbeiten beim Elektrokasten erforderlich noch gilt es einen Wassereintritt durch das Lüftungsrohr zu verhindern. Die Erforderlichkeit solcher Sanierungsmassnahmen wird von den Klägern in der Replik aber geltend gemacht und sie halten auch in ihrer Stellungnahme zum Beweisergebnis daran fest (vgl. act. 151 Rz. 42). Diese Auffassung steht in offenem Widerspruch zu den Feststellungen der Gutachter, welche überzeugend darlegen, dass kein Wasser durch das Lüftungsrohr eintrete und ausserdem das durch den Riss eintretende Wasser nicht zum Elektrokasten gelangen könne. Die von den Klägern geltend gemachten Kosten liegen damit ausserhalb des Aufwands einer wirklichen Nachbesserung, denn sie könnten den Wassereintritt nicht verhindern, sind mithin zur Behebung des (weiter definierten) Mangels nicht erforderlich. Für solche Massnahmen kann indes kein Vorschuss zugesprochen werden. Zu Art, Erforderlichkeit sowie voraussichtlichen Kosten anderer Sanierungsmassnahmen - namentlich zu einer Abdichtung des Risses unterhalb des Lüftungsrohres - bzw. zu Kriterien zur Bemessung solcher Kosten äussern sich die Kläger auch nach dem Beweisverfahren nicht. Sodann ergeben sich weder aus den eingereichten Offerten noch aus dem Gutachten oder den Rechtsschriften der Kläger entsprechende Hinweise. Damit wäre die Klage auch aus diesem Grund abzuweisen. Anzumerken ist sodann, dass ein allfällig mangelhaftes Spülbecken bzw. ein mangelhafter Bodenablauf auf dem Sockel im Heizungsraum A nicht Prozessgegenstand bildet.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Klage in diesem Punkt, d.h. im Umfang von CHF 17'672.90, abzuweisen ist

2.3.1.10. Mangel 9 (Wassereintritt in den Luftschutzkeller)

a) Vorbringen der Kläger

In der Klagebegründung bringen die Kläger vor, dass über die hintere Wand Wasser in den Luftschutzkeller trete. Es seien deutliche Kalkausscheidungen sichtbar und die Beklagten würden sich weigern, den Mangel zu beheben, obwohl er mehrfach gerügt worden sei (act. 1 Rz. 132). Es handle sich nicht um eine geringfügige Unvollkommenheit und es sei mit Kosten von rund CHF 3'000.– zu rechnen (act. 1 Rz. 133).

In der Replik bringen die Kläger weiter vor, dass der Mangel anlässlich der Abnahme vom 22. Dezember 2004 gerügt worden sei. Offenbar sei dies durch Herrn BO._____ aber nicht protokolliert worden. Weiter sei er an der Begehung vom 26. Juli 2005 durch die Kläger 3 und 16 gerügt worden. Schliesslich sei er drei weitere Male gerügt worden, namentlich durch Dr. BP._____ gegenüber dem Vertreter der Beklagten 1 anlässlich der Begehung vom 12. April 2007 und in den Briefen vom 23. Januar 2007 und 22. März 2007 durch den klägerischen Rechtsvertreter an den Vertreter der Beklagten 1. Die Rechtzeitigkeit dieser Rügen ergebe sich bereits daraus, dass sie jeweils innerhalb der fünfjährigen Garantiefrist erfolgt seien. Spätestens das Sühnbegehren könne als Rüge betrachtet werden. Auch anlässlich der Referentenaudienz seien Flüssigkeits- und Kalkspuren festgestellt worden. Es werde daher bestritten, dass die Wand dicht sei (act. 26 Rz. 132-135 und 483-484). Die undichte Zone müsse abgedichtet werden, damit der Mangel behoben werden könne. Hierzu müssten Injektionen vorgenommen und teilweise zusätzlich Hypalonbänder verwendet werden. Es sei je nach Ausmass des Mangels und Volumen des Wassereintritts mit Kosten von CHF 4'842.– zu rechnen, wobei bezüglich der Einzelheiten auf die Offerte der CF._____ AG verwiesen werde. Anschliessend habe die Nachreinigung zu erfolgen. Schliesslich müsse auch der Aufwand für die Bauleitung berücksichtigt werden, wobei von einem Bauleiter der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.– und damit

insgesamt von CHF 500.– auszugehen sei. Es werde auf die Offerte der BU._____ verwiesen. Insgesamt sei mit angemessenen Kosten im Umfang von CHF 5'503.40 zu rechnen (act. 26 Rz. 136-140).

b) Vorbringen der Beklagten 1

In der Klageantwort bestreitet die Beklagte 1 zunächst die Rechtzeitigkeit der Mängelrüge, pauschal aber auch das Vorliegen eines Mangels, da die Wand dicht sei. Die Kosten bestreitet sie jedoch im Umfang von CHF 3'000.– zumindest in der Klageantwort nicht (act. 16 Ziff. 34.-35.). In der Duplik bringt die Beklagte 1 so dann vor, dass der Mangel zu spät gerügt worden sei. Aus diesem Grund sei er auch nicht protokolliert worden. Die Garantiefrist sei im Dezember 2005 abgelaufen. Im Schreiben vom 23. Januar 2007 sei der Mangel nicht gerügt worden. Vielmehr tauche er erstmals auf der Mängelliste vom 21. Februar 2007 auf. Die Beklagten hätten diese erst am 22. März 2007 erhalten. Im Protokoll vom 12. April 2007 habe die Beklagte 1 ausdrücklich festgehalten, dass die angeblichen Mängel nicht angeschaut worden seien (act. 34 Ziff. 3.1. und 12.1.-21.2.). Schliesslich würden die Notwendigkeit der Arbeiten und eventualiter die Abdichtungskosten bestritten. Der Bauleitungsaufwand von drei Stunden sei übertrieben (act. 34 Ziff. 12.3.).

c) Unbestrittener Sachverhalt und Beweisergebnis

Zu beachten ist, dass die Beklagte 1 nicht bestreitet, dass sie am 22. März 2007 eine Mängelliste erhalten hat, auf der dieser Mangel erwähnt wurde. Spätestens dann wurde der Mangel somit unbestrittenermassen gerügt. Da, wie gezeigt (vgl. Ziff. 2.2.3.), die Garantiefrist fünf Jahre und damit mindestens bis Ende 2008 lief, war die Rüge am 22. März 2007 ohne Weiteres fristgerecht.

Die klägerische Behauptung, dass über die hintere Wand Wasser in den Luftschutzkeller eintrete (Beweissatz 7.1. lit. a), wird im Gutachten als zutreffend bezeichnet. Ablaufspuren würden zeigen, dass bei starkem Regen Wasser über den Notausstieg in den Luftschutzraum gelange. Ein Bewässerungsversuch habe gezeigt, dass Wasser, das an der Wand entlang abflüsse an der Sturzkante ange-

zogen werde und auf der Betonbrüstung unter dem Rahmen hindurch nach innen gelange (act. 85/2 S. 14). Die im Gutachten beschriebenen Ablaufspuren wurden auch vom Zeugen BP._____ festgestellt (Prot. S. 253). Der Zeuge CB._____ sagte aus, er sei zwei- bis dreimal vor Ort gewesen, als das Wasser im Luftschutzkeller gestanden sei (Prot. S. 285). Diese Feststellungen decken sich mit jenen im Gutachten. Die Beklagte 1 wendet denn auch grundsätzlich nichts gegen die Richtigkeit der gutachterlichen Feststellungen ein (vgl. act. 152 Ziff. 1.7.2.). Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass Wasser über die hintere Wand in den Luftschutzkeller eindringt.

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

d) Würdigung

Der Sachverhalt, von dem die Kläger behaupten, er stelle einen mangelhaften Zustand dar, nämlich dass Wasser über die hintere Wand in den Luftschutzkeller eindringt, ist gemäss vorstehendem Beweisergebnis erstellt. Entgegen der Auffassung der Beklagten 1 (vgl. act. 152 Ziff. 1.7.1.) wurde der Sachverhalt von den Klägern auch so behauptet, heisst es doch in der Klageschrift: "Über die hintere Wand tritt Wasser in den Luftschutzkeller ein" (act. 1 Rz. 132). Sodann ist davon auszugehen, dass dies eine Abweichung vom vertraglich geschuldeten Zustand darstellt. Dies wird jedenfalls von der Beklagten 1 weder in der Klageantwort noch in der Duplik in Frage gestellt. Unter dem Gesichtspunkt der gewöhnlichen Gebrauchstauglichkeit darf denn auch erwartet werden, dass Notausstiege in einem Luftschutzkeller wasserdicht sind (vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, Rz. 1422; Ziff. 2.2.1.1.). Insofern ist von der Mangelhaftigkeit des Werks auszugehen. Fraglich ist aber, ob die von den Klägern beabsichtigten Sanierungsarbeiten zur Behebung des Mangels erforderlich sind. Im Gutachten wird aufgezeigt, dass an der Wand entlang abfliessendes Wasser an der Sturzkante angezogen wird und auf der Betonbrüstung unter dem Rahmen hindurch nach innen gelangt (act. 85/2 S. 14). Die von den Klägern beabsichtigten Massnahmen umfassen einerseits das Abdichten von zwei Fensteranschlüssen mit Masterflex-Bändern, inkl. ausbilden eines Gefälls-Keils (CHF 500.-), und andererseits das Abdichten der Bauwerks-

abdichtung (BWA) mittels Injektionen und Masterflex-Bändern, inkl. schneiden, spitzen und entfernen des Überzuges, Untergrundvorbereitung und Überzug wieder ergänzen (CHF 4'000.–) (act. 27/52). Letzteres erweist sich zur Beseitigung des vorliegenden Mangels als nicht erforderlich. Angesichts der Erkenntnisse aus dem Gutachten ist der Wassereintritt nicht bei der Bauwerksabdichtung, sondern auf der Betonbrüstung unter dem Rahmen auszumachen. Das Begehren um Leistung eines Vorschusses ist daher im Umfang von CHF 4'304.– (inkl. MwSt.) abzuweisen. Damit erweisen sich einzig die Kosten zur Abdichtung von zwei Fensteranschlüssen als erforderlich. Die hierfür anfallenden Auslagen werden von den Klägern auf CHF 538.– (inkl. MwSt.) beziffert. Diese mutmasslichen Kosten sind durch die eingereichte Offerte ausreichend belegt (vgl. act. 27/52). Vor diesem Hintergrund erscheinen die Mängelbeseitigungskosten als glaubhaft.

Sodann fordern die Kläger CHF 161.40 zur Reinigung der verschmutzten Stelle im Luftschuttkeller nach Abschluss der Arbeiten (act. 26 Rz. 139; act. 27/53). Die Beklagte 1 bestreitet nicht, dass diese Arbeiten zum Zweck der Mängelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden (vgl. act. 34 Ziff. 12.4.). Die Erforderlichkeit dieser Begleitarbeiten ist denn auch zu bejahen. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 161.40 beziffert (act. 26 Rz. 139). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der CI._____ GmbH (act. 27/53). Diese mutmasslichen Kosten werden von der Beklagten 1 nicht bestritten (vgl. act. 34 Ziff. 12.4.) und sind durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt (vgl. act. 27/53). Vor diesem Hintergrund erscheinen diese Begleitkosten als glaubhaft.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern Vorschüsse von CHF 538.– zur Abdichtung zweier Fensteranschlüsse im Luftschuttkeller sowie CHF 161.40 zur Reinigung der verschmutzten Stellen im Luftschuttkeller nach Abschluss der vorstehenden Arbeiten zu bezahlen. Im Übrigen, d.h. im Umfang von CHF 4'304.–, ist die Klage in diesem Punkt abzuweisen. Auf die für mehrere Ersatzvornahmen geltend gemachten Begleitkosten für Bauprovisorium und Bauleitung ist separat einzugehen (vgl. Ziff. 2.3.2.). Unter diesem Titel werden CHF 500.– (act. 26 Rz. 139; act. 27/54) für die Bauleitung geltend gemacht.

2.3.1.11. Mangel 10 (Wassereintritt in den Technikraum von Haus C/D)

a) Vorbringen der Kläger

Die Kläger bringen in der Klagebegründung vor, dass nach starken Regenfällen an verschiedenen Stellen Wasser in den Technikraum der Häuser C und D trete (im Gang am Anfang des Heizungsraums C; vgl. act. 26 Rz. 143). Die Beklagten würden sich weigern, den Mangel zu beheben, obwohl dieser mehrfach gerügt worden sei (act. 1 Rz. 134). Es handle sich auch nicht um eine geringfügige Unvollkommenheit, wobei die Kosten der Behebung auf mindestens CHF 7'000.– zu schätzen seien (act. 1 Rz. 135).

In der Replik halten die Kläger fest, dass der Mangel anlässlich der Abnahme vom 22. Dezember 2004 gerügt worden sei. Allerdings sei dies nicht protokolliert worden, was ein offensichtlicher Fehler sei. Dies ergebe sich aus dem Protokoll der Abnahme vom 23. Juni 2005 (act. 4/60), die in Anlehnung an die Abnahme vom Dezember 2004 erfolgt sei. Auf Seite 3 des Protokolls vom Juni 2005 werde erwähnt, dass die Beklagte 1 einen Abschluss beim "Zugang Technik und Veloraum Haus C/D" montiert habe, weil Wasser eingedrungen sei. Damit sei auch das eindringende Wasser in den Technikraum gemeint, was auch so hätte protokolliert werden müssen. Da in diesem Protokoll, das sich an die Abnahme vom Dezember 2004 anlehne, das eindringende Wasser erwähnt werde, müsse der Mangel bereits im Dezember 2004 gerügt worden sein, ansonsten hätte gar nicht darauf eingegangen werden können. Weiter sei der Mangel durch Dr. BP._____ anlässlich der Begehung vom 12. April 2007 gegenüber dem beklagten Rechtsvertreter und durch den Vertreter der Kläger an denjenigen der Beklagten 1 in den Briefen vom 23. Januar 2007 und vom 22. März 2007 gerügt worden. Daraus ergebe sich, dass die Rüge rechtzeitig erfolgt sei, nämlich innerhalb von zwei Jahren, mindestens aber innerhalb der Fünfjahresfrist. Der Wassereintritt sei im Übrigen nicht selbst verschuldet. Eindringendes Wasser sei schliesslich auch anlässlich der Referentenaudienz festgestellt worden (act. 26 Rz. 141-142 und 485-486). Die verschiedenen undichten Stellen (so im Gang am Anfang des Heizungsraums C) müssten abgedichtet werden, damit der Mangel behoben werden könne. Hierzu müssten Injektionen vorgenommen und teilweise zusätzlich Hypalon-

bänder verwendet werden. Es sei mit Kosten von CHF 2'690.– zu rechnen, wobei bezüglich der Einzelheiten auf die Offerte der CF._____ AG verwiesen werde. Schliesslich müsse auch der Aufwand für die Bauleitung berücksichtigt werden, wobei von einem Bauleiter der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.– und damit insgesamt von angemessenen CHF 500.– auszugehen sei. Es werde auf die Offerte der BU._____ verwiesen. Insgesamt sei mit angemessenen Kosten im Umfang von CHF 3'190.– zu rechnen (act. 26 Rz. 143-147).

b) Vorbringen der Beklagten 1

Die Beklagte 1 bestreitet in der Klageantwort den Wassereintritt als solchen nicht. Allerdings stellt sie sich auf den Standpunkt, dass der Grund ein undichter Anschluss sein könne, der bei der Abnahme allerdings dicht gewesen sei. Möglich sei, dass der Wassereintritt die Folge von Genossenschaftsarbeiten durch die Kläger gewesen sei. Im Übrigen werde aber auch die Rechtzeitigkeit der Mängelrüge bestritten (act. 16 Ziff. 36.-36.2.).

Mit der Duplik erklärt die Beklagte 1 erneut, dass der Mangel eventuell durch die von der Klägerin 17 in diesem Bereich durchgeführten Gartenarbeiten verursacht worden sei. Dies würde auch erklären, weshalb die Rüge verspätet vorgebracht worden sei. Der Technikraum sei denn auch mindestens zwei Jahre trocken gewesen. Mit E-Mail vom 6. September 2007 habe Herr BO._____ gemeldet, dass bis zu jenem Sommer keine Feuchtigkeitsschäden im Heizungsraum gemeldet worden seien. Sie habe erst ab diesem Zeitpunkt Kenntnis von baulichen Massnahmen der Klägerin 17 gehabt. Letztere habe daher Unterlagen über die baulichen Veränderungen zu edieren. Der Grund für die Vermutung bezüglich der Genossenschaftsarbeiten liege darin, dass sich über dem Technikraum im Bereich der Wassereintritte der Veloraum befinde. Weil der Technikraum talseits etwa 50 cm vorstehe, ergebe sich eine Überschneidung. Der Veloraum sei an das Haus D angebaut und darauf befinde sich eine Dachterrasse, die ursprünglich eine Erdüberdeckung aufgewiesen habe. Die Klägerin 17 habe nun diesen Aufbau bis auf die Wassersperre abgebaut und durch einen Aufbau mit Steinbodenplatten ersetzt. Möglicherweise sei dabei die Wassersperre verletzt worden, so dass nun zwischen dem Veloraum und der Fassade des Hauses D Wasser in den Technik-

raum fliessen könne. Ein Indiz dafür sei die gelbe Verfärbung des Wassers, das von der Isolation zwischen dem Haus und dem Veloraum herrühren könne. Ausserdem könne die Wasserabdichtung auch wegen dem Podest mit Metallabstützung, das von der Klägerin 17 auf der Tiefgaragendecke erstellt worden sei, verletzt worden sein. Anlässlich der Abnahme vom 22. Dezember 2004 sei der Wassereintritt nicht erwähnt worden. Ebenso sei er nicht im Protokoll vom 23. Juni 2005 ersichtlich. Dort seien die Beklagten im Übrigen nicht dabei gewesen. Beim von den Klägern erwähnten Punkt im Protokoll gehe es sodann um die Konstruktion "Wand mit Türe", die von den Klägern in der Folge akzeptiert worden sei. Im Protokoll des beklagteschen Rechtsvertreters vom 26. April 2007 sei demgegenüber vermerkt, dass der Technikraum nicht besichtigt worden sei. Schliesslich fügt die Beklagte 1 an, dass sie die Offerte der BU. _____ bestreite (act. 34 Ziff. 3.1. und 13.1.-13.7.).

c) Unbestrittener Sachverhalt und Beweisergebnis

Die Beklagte 1 bestreitet zwar die Rechtzeitigkeit der Rüge, allerdings ist davon auszugehen, dass sie dies lediglich in der Meinung tut, dass die Garantiefrist zwei Jahre beträgt. Sie bestreitet somit nicht konkret, insbesondere die Briefe vom 23. Januar 2007 und vom 22. März 2007 erhalten zu haben. Wenn aber die Beklagte 1 nicht die Rüge als solche, sondern nur deren Rechtzeitigkeit unter dem Blickwinkel einer zweijährigen Garantiefrist bestreitet, so kann festgehalten werden, dass bei Anwendung der fünfjährigen Frist, wie dies hier der Fall ist (vgl. Ziff. 2.2.3.), die unbestrittene Rüge ohne Weiteres rechtzeitig erfolgt ist.

Unbestritten ist, dass Wasser in den Technikraum eindringt und dies eine Vertragsabweichung darstellt. Die Beklagte 1 wendet aber ein, das Wasser trete infolge eines Verschuldens der Klägerin 17 ein, woraus folgen würde, dass das abgelieferte Werk nicht mangelhaft war. Die von ihr in diesem Zusammenhang aufgestellten Behauptungen hat sie nach Art. 174 Abs. 3 SIA-Norm 118 zu beweisen.

Zunächst bringt die Beklagte 1 vor, dass der Wassereintritt in den Technikraum der Häuser C und D durch die von der Klägerin 17 in diesem Bereich durchgeführten Gartenarbeiten verursacht worden sei (Beweissatz 8.1. lit. a), insbesonde-

re, dass durch diese Arbeiten die Wassersperre verletzt worden sei, so dass nun zwischen dem Veloraum und der Fassade des Hauses D Wasser in den Technikraum einfließe (Beweissatz 8.1. lit. ae). Im Gutachten wird diesbezüglich festgehalten, dass Wasser am Ende des Veloraums in der Höhe Oberkante Decke Technikraum eindringe. Diese Eintrittsstelle stehe nicht im Zusammenhang mit Arbeiten auf der Dachterrasse über dem Veloraum (act. 85/2 S. 15). Die Erkenntnisse der Gutachter sind in überzeugender Weise dargestellt (vgl. auch act. 85/1 S. 28 f.) und deren Richtigkeit wird von der Beklagten 1 denn auch nicht in Frage gestellt (vgl. act. 152 Ziff. 1.8.2.). Die weitere Behauptung der Beklagten 1, dass die Wasserabdichtung wegen des Podests mit Metallabstützung, das von der Klägerin 17 auf der Tiefgaragendecke erstellt wurde, verletzt worden sei (Beweissatz 8.1. lit. b), wird von den Gutachtern nicht bestätigt. Man habe keinen Zusammenhang zwischen den Wassereintritten und dem Einbau der Metallstütze erkennen können. Die Wassereintrittsstelle befinde sich an der Aussenwand des Hauses D und höher als der Fuss der Metallstütze. Auf das Ausgraben des Stützenfundaments sei deshalb verzichtet worden (act. 85/2 S. 15). Eine Verletzung der Wasserabdichtung durch den Einbau der Stütze stehe als Ursache nicht im Vordergrund. Wahrscheinlicher sei eine fehlerhafte Abdichtung beim Gebäuderücksprung (act. 85/1 S. 28). Vor diesem Hintergrund ist auch nicht im Einzelnen auf die von der Beklagten 1 angerufenen und von der Klägerin 17 edierten Urkunden einzugehen (vgl. act. 59/1-10). Sie bestätigen höchstens, dass die Klägerin 17 ein Podest mit Metallabstützung erstellte, nicht aber eine Verletzung der Wasserabdichtung bei Ausführung dieser Arbeiten. Auch hier ist von der Richtigkeit der überzeugend dargestellten Erkenntnisse der Gutachter auszugehen.

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

d) Würdigung

Wie bereits dargelegt, ist unbestritten, dass Wasser in den Technikraum eindringt und dies eine Vertragsabweichung darstellt, mithin ein Mangel vorliegt. Das Beweisverfahren hat sodann ergeben, dass der Wassereintritt in den Technikraum der Häuser C und D nicht durch die von der Klägerin 17 in diesem Bereich durch-

geführten Gartenarbeiten verursacht wurde. Ebenso steht fest, dass die Wasserabdichtung nicht wegen des Podests mit Metallabstützung, das von der Klägerin 17 erstellt worden ist, verletzt wurde. Damit hat die Beklagte 1 den Beweis nicht erbracht, dass das abgelieferte Werk durch unsachgemässen Gebrauch beeinträchtigt wurde und es dadurch in der Folge zu Wassereintritten in den Technikraum gekommen ist. Nach dem Gesagten liegt eine Abweichung vom vertraglich Geschuldeten und damit einen Mangel vor.

Was die zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands erforderlichen Sanierungsmassnahmen betrifft, machen die Kläger geltend, die undichten Stellen seien mit Injektionen und Hypalonbändern abzudichten. Die Beklagte 1 bestreitet nicht, dass diese Arbeiten zum Zweck der Mangelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden (vgl. act. 34 Rz. 13.5.). Zur Behebung des geltend gemachten Mangels erscheint diese Massnahme denn auch erforderlich. Die dafür anfallenden Kosten werden von den Klägern auf CHF 2'690.– beziffert (act. 26 Rz. 145). Sie stützen sich hierfür auf die Offerte der CF._____ AG (act. 27/55). Die mutmassliche Höhe der Kosten wird von der Beklagten 1 nicht bestritten (vgl. act. 34 Ziff. 13.6.) und ist durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt. Vor diesem Hintergrund erscheinen die mutmasslichen Verbesserungskosten als glaubhaft.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 2'690.– zur Abdichtung der undichten Stellen des Technikraums der Häuser C und D mit Injektionen und Hypalonbändern zu bezahlen. Auf die für mehrere Ersatzvornahmen geltend gemachten Begleitkosten für Bauprovisorium und Bauleitung ist separat einzugehen (vgl. Ziff. 2.3.2.). Unter diesem Titel werden CHF 500.– (act. 26 Rz. 146; act. 27/56) für die Bauleitung geltend gemacht.

2.3.1.12. Mangel 11 (Ungenügende Entwässerung beim Treppenabgang zwischen Haus C/D und Garage / Zugang Technik und Veloraum Haus C/D)

a) Vorbringen der Kläger

Zu Mangel 11 erklären die Kläger in der Klagebegründung zunächst, dass verschiedentlich die Kittfugen bei den Natursteinabdeckungen auf den Zugangswegen gerissen seien. Im Bereich der Fugen bei den Natursteinabdeckungen seien zudem deutliche Schmutzstreifen auf den Mauern ersichtlich. Dies sei auch auf S. 11 des Abnahmeprotokolls BN._____, Kommentar der Delegierten, zu sehen und sei ästhetisch inakzeptabel. Zudem sei der Abrieb an einigen Stellen lose. Die Schmutzstreifen und die schadhafte Stellen des Abriebs würden das Bauwerk erheblich beeinträchtigen, sowohl bezüglich Substanz als auch Ästhetik. Weiter würden die Wände und die Decken des Treppenabgangs der Häuser C und D zur Garage gravierende ästhetische Mängel aufweisen, namentlich Betonflecken und -spuren. Zudem dringe an verschiedenen Stellen Wasser ein. Nach Regenfällen stau sich Wasser im Treppenabgang und bleibe lange liegen. Dies greife die Substanz an und berge ein erhebliches Gefahrenpotential, beispielsweise durch Ausrutschen auf der Treppe. Es fehle an einem wirksamen Entwässerungssystem. Die Bilder im Abnahmeprotokoll BN._____ zeigten verschiedene Betonspuren, weitere Flecken und eingedrungenes Wasser. Ebenso seien verschiedene Flecken und ungestrichene Wände im Treppenabgang ersichtlich. Dieser Mangel sei anlässlich der Abnahmen vom 22. Dezember 2004 und vom 23. Juni 2005 gerügt worden. Ebenso gehe dies aus dem Protokoll BN._____, Kommentar der Delegierten, mit der jeweiligen Dokumentation bzw. mit den Bildern hervor. Die Beklagten würden sich jedoch weigern, den Mangel zu beheben. Dabei handle es sich bei den Schmutzstreifen, beim defekten Abrieb, bei der fehlenden Entwässerung und bei der groben ästhetischen Beeinträchtigung nicht um eine geringfügige Unvollkommenheit. Für die Behebung sei mit Kosten von mindestens CHF 41'000.– zu rechnen (act. 1 Rz. 136-139).

In der Replik erklären die Kläger weiter, dass beim Zugang Nord Mauerkronenabdeckungen ohne Wassernasen verbaut worden seien. Deshalb sei der Putz durch infiltrierendes Wasser schadhaft geworden. Zudem sei als Bodenablauf fälschlicherweise ein handelsüblicher Duschenablauf eingebaut worden. Sodann sei die Abdichtung mit horizontalen Kittfugen, die nicht dicht seien, mangelhaft. Wasser trete über bestehende Risse ein. Auch aus dem Protokoll der Referentenaudienz gehe hervor, dass die Flanken bei der Kittfuge teilweise abgehoben seien. Es sei

zwar richtig, dass der Ablauf oft verstopft sei, doch liege dies allein am mangelhaften Ablauf, der nur für Badezimmer geeignet sei, nicht aber als Aussenablauf. Zur Behebung des Mangels müssten die Bodenplatten auf den Mauerkronen zurückgebaut werden. Dabei sei das Geländer zu entfernen, den neuen Abdeckungen anzupassen und wieder zu montieren. Schliesslich seien neue Abdeckungen mit Wassernasen zu montieren, die Schäden am Putz zu beheben und diese Stellen neu zu streichen. Die undichten Stellen seien abzudichten und die Risse zu injizieren. Weiter sei der Duschenablauf durch ein taugliches Entwässerungssystem zu ersetzen. Daraus würden sich die folgenden Kostenpunkte ergeben: Zunächst werde ein Gerüst benötigt. Weiter sei ein Bauprovisorium für den elektrischen Strom zu errichten. Kosten von CHF 2'421.– für die Arbeiten am Geländer erschienen angemessen, wobei auf die Offerte der CC._____ AG verwiesen werde. Hinsichtlich des Rückbaus der Bodenplatten und deren Entsorgung sowie des Anbringens von Wassernasen bei den neuen Abdeckungen sei mit Kosten von CHF 4'292.15 zu rechnen. Es werde auf die Offerte der CE._____ AG verwiesen. Weiter müssten für das korrekte Abdichten des Podests und der Treppenschlüsse mit Kosten von CHF 6'456.– gerechnet werden. Für die Einzelheiten werde auf die Offerte der CF._____ AG verwiesen. Sodann würden für das Injizieren der Risse am Abgang der Aussentreppe (Riss an Deckenuntersicht bei der Aussentreppe) voraussichtlich Kosten im Umfang von CHF 1'076.– entstehen. Die Einzelheiten könnten der Offerte der CF._____ AG entnommen werden, auf die verwiesen werde. Schliesslich müsse der Duschablauf durch ein taugliches Modell ersetzt und bis zum bestehenden Kanalanschluss angeschlossen werden. Hierzu werde auf die Offerte der CK._____ AG verwiesen. Alsdann sei der mangelhafte Putz zu beheben und zu entsorgen sowie der Untergrund zu reinigen. Es werde auf Seite 9 der Offerte der BS._____ AG verwiesen, insbesondere auf die Ausmasspreise. Nach der Erneuerung des beschädigten Putzes müssten die Putzflächen mit neuer Farbe überstrichen werden. Die Einzelheiten könnten der Offerte der CG._____ AG entnommen werden, wobei auf diese Offerte verwiesen werde. Sodann müsse eine Nachreinigung des Treppenabgangs erfolgen. Zuletzt sei auch der Aufwand für die Bauleitung (Bauleiter der Kategorie C Bauleiter mit einem Stundenansatz von CHF 145.–) zu berücksichtigen. Es werde auf die Of-

ferte der BU._____ verwiesen. Die Gesamtkosten für die Behebung des Mangels 11 belaufe sich daher auf rund CHF 29'729.40. Sämtliche Teilbeträge sowie die Berechnungsgrundlagen seien angemessen. Schliesslich halten die Kläger fest, dass die Mängelrüge nicht verspätet erfolgt sei. Es sei auch das eindringende Wasser ordnungsgemäss gerügt worden. Es werde auch bestritten, dass Sanierungs- bzw. Nachbesserungsmassnahmen getroffen worden seien. Die Mängel hätten von Anfang an bestanden und seien nicht behoben worden. Richtig sei allerdings, dass ein seitliches Abdichten und die Abkittung des Treppenabgangs verlangt worden sei. Zu beachten sei aber, dass vor allem die fachgerechte Abdichtung verlangt worden sei, das heisse ein Abkleben und nicht nur das Anbringen von Kittfugen (act. 26 Rz. 148-162 und 487-492).

b) Vorbringen der Beklagten 1

Die Beklagte 1 bestreitet in der Klageantwort ganz grundsätzlich das Vorliegen eines Mangels und verweist bezüglich der Schmutzstreifen auf das zu Mangel 2 Ausgeführte. Kittfugen seien im Übrigen unterhaltspflichtig und der Abrieb sei nirgends lose. Hingegen bestreitet die Beklagte 1 nicht das Eindringen von Wasser. Die Ursache könne aber auch ein undichter Anschluss im Bereich des Treppenabgangs sein. Dabei verweist sie auf das zu Mangel 10 Ausgeführte. Weiter bestreitet die Beklagte 1 nicht, dass eine Mängelrüge als solche erfolgt sei. Sie stellt sich allerdings auf den Standpunkt, die Rüge sei zu spät erfolgt. Im Übrigen bestehe ein genügendes Entwässerungssystem. Da oberhalb der Treppe eine Entwässerungsrinne angebracht sei, müssten nur 5,58 m², d.h. die Treppenfläche inklusive Podest, entwässert werden. Sodann habe sie gesehen, dass der Abfluss mit Blättern und Nadeln verstopft sei. Bei der letzten Besichtigung habe Herr BK._____ festgestellt, dass der Bodenablauf sauber sei und korrekt funktioniere. Es seien zudem keine Sanierungsmassnahmen getroffen worden. Vielmehr seien die Aussenmauern aus Kulanz gestrichen worden. Weiter bestreitet die Beklagte 1, dass die Konstruktion des seitlichen Abschlusses beanstandet worden sei. Die Kläger hätten ein seitliches Abdichten und Abkitten des Treppenabgangs verlangt, was aus einem Schreiben von Dr. BP._____ hervorgehe (act. 16 Ziff. 37.1.-37.7.).

In der Duplik bestreitet die Beklagte 1 weiterhin das Vorliegen von Mängeln. Gleichzeitig hält sie fest, dass immerhin die angebliche Mangelhaftigkeit der Natursteinabdeckungen auf den Zugangswegen als Teil des angeblichen Mangels 11 nicht mehr thematisiert werde. Die Konstruktion (Schmutzstreifen, Eindringen von Wasser, Fehlen von Tropfnasen) sei nicht mangelhaft. Im Übrigen bestehe zwischen den Natursteinabdeckungen, die keine konstruktive Funktion hätten, und dem angeblichen Eindringen von Wasser kein Zusammenhang. Die Kittfuge, bei der die Kläger ein Abheben der Flanken monierten, befinde sich beim Anschluss Aussenwand/Treppenlauf. Diese Fuge sei jedoch von den Klägern ausdrücklich akzeptiert worden. Die Kittfuge sei im Herbst 2004 im Auftrag der Kläger angebracht worden. Es sei nicht korrekt, dass mündlich gerügt worden sein solle. Entsprechendes ergebe sich auch nicht aus den Beweisofferten. Dass die Kittfuge im November 2006 Thema gewesen sei, liege daran, dass sie sich teilweise gelöst habe und unterhalten werden müsse. Was das Eindringen von Wasser betreffe, so sei unklar, was die Kläger wirklich meinten. Es sei aber davon auszugehen, dass ein Riss an der Deckenuntersicht bei der Aussentreppe gemeint sei. Die Rüge des Wassereintritts sei jedoch ohnehin verspätet erfolgt. Schliesslich erklärt die Beklagte 1, dass der Ablauf eine genügende Kapazität habe. Es müsse keine neue Ablaufleitung ab Bodeneinlauf bis zum bestehendem Fallstrang erstellt werden.

Weiter führt die Beklagte 1 aus, dass BO._____ in einer E-Mail vom 6. September 2007 BK._____ mitgeteilt habe, dass bei einer Besichtigung am 5. September 2007 festgestellt worden sei, dass der Ablauf wieder mit Blättern und Nadeln verstopft gewesen sei. BO._____ habe zudem in einer Aktennotiz vom 25. Oktober 2006 vermerkt, dass der Einlaufschacht im Zwischenpodest mit Laub und Schmutz verstopft gewesen sei. Dies gehe auch aus einer E-Mail von BO._____ an BK._____ vom 27. August 2007 hervor. Sodann erklärt die Beklagte 1, dass, selbst wenn der vermeintliche Mangel behoben werden müsste, ein Gerüst nicht notwendig wäre. Vielmehr würde es genügen, einen Gerüstladen auf einer Treppeinstufe und einem Bock aufzulegen. Dies würde nur geringe Kosten verursachen. Aber selbst wenn ein Gerüst aufgebaut werden müsste, wäre mit Kosten von unter CHF 4'300.– zu rechnen. Bestritten würden alsdann auch die Ausfüh-

rungen der Kläger zum Bauprovisorium, zu den Arbeiten mit dem Geländer und den neu erstellten Mauerabdeckungen. Bestritten würden ferner die Ausführungen der Kläger zum Abdichten des Podests und der Treppenanschlüsse. Denn hierbei gehe es offenbar um von die von den Klägern bzw. von Dr. BP._____ akzeptierte Kittfuge. Es sei im Übrigen auch unklar, was die Kläger mit Abdichten und Beschichten von Podestflächen mit Aufbordungen meinten. Vorsorglich würden die Notwendigkeit der Arbeiten und die Kosten bestritten. Richtig sei aber, dass im Bereich der Treppe Undichtigkeiten bestehen würden. Die Ursache dafür sei wahrscheinlich ein unsauberes Abdichten der Anschlüsse oben am Anfang und unten am Ende der Treppe, wobei anzufügen sei, dass es sich um eine vorfabrizierte Betontreppe handle, die nach Abschluss der Betonierarbeiten eingesetzt worden sei. Zur Behebung dieses Problems müsse mit Kosten von maximal CHF 5'000.– gerechnet werden. Der Riss im Abgang der Aussentreppe sei hingegen zu injizieren. Der Duschablauf sei genügend, er müsse aber regelmässig gereinigt werden. Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass er ungenügend wäre, müsste lediglich mit Kosten in der Höhe von CHF 350.– gerechnet werden, um ihn zu ersetzen. Bestritten würden die Höhe der Kosten für die Ablaufleitung und für die Bauleitung.

Zusammenfassend erklärt die Beklagte 1, dass vier Mängel behauptet würden: (1) Kittfuge beim Anschluss Aussenwand/Treppenlauf. (2) Fehlen von Wassernasen an Natursteinabdeckungen und Schäden am Verputz der Aussenmauern. (3) Duschablauf als Bodenablauf. (4) Riss an Deckenuntersicht Aussentreppe. Teilweise seien diese Mängel zu spät gerügt worden (act. 34 Ziff. 3.1. und 14.1.-14.17.).

c) Unbestrittener Sachverhalt und Beweisergebnis

Zu Recht erklärt die Beklagte 1, dass die Kläger unter Mangel 11 Vorschüsse zur Behebung verschiedener Mängel geltend machen. Zudem ergibt sich z.T. erst aus der Replik bzw. den auszuführenden Arbeiten, was die Kläger letztendlich bemängeln. Herauskrystallisieren lassen sich tatsächlich fünf Mängel, wobei sich alle im Bereich der Zugangswege bzw. des Treppenabgangs zwischen den Häusern C und D zur Garage befinden: (1) Das Fehlen von Wassernasen; (2) schadhafter

Putz; (3) Bodenablauf, der zu einer ungenügenden Entwässerung führt; (4) Risse am Abgang der Aussentreppe; (5) Undichtiges Podest und undichte Treppenan-schlüsse (vgl. dazu auch die Übersicht der Kläger in act. 26 Rz. 148).

Was die Ausführungen der Beklagten 1 betrifft, so ist festzuhalten, dass sie weder den Wassereintritt noch die sich anhebenden Flanken der Kittfuge bestreitet. Ebenfalls bestreitet sie den verwendeten Bodenablauf nicht. Diesbezüglich stellt sie sich aber auf den Standpunkt, dass der Bodenablauf keinen Mangel darstelle. Hinsichtlich der mangelhaften Kittfuge ist sie der Auffassung, dass die Kläger mit dieser Konstruktion einverstanden waren. Beim Wassereintritt ist sie der Meinung, dass die Rüge verspätet erfolgt sei. Die mangelhafte Konstruktion wird, ähnlich wie bei Mangel 2, gänzlich bestritten.

Die Beklagte 1 bestreitet die von den Klägern behaupteten Rügen zunächst insofern, als sie in der Duplik - durch Verweisung auf die Ausführungen zu Mangel 2 (act. 34 Ziff. 14.2.1.) - festhält, dass das Fehlen von Tropfnasen nicht gerügt worden sei (act. 34 Ziff. 7.7.; vgl. auch Ziff. 3.1.). Dazu ist anzumerken, dass die Kläger erstmals in der Replik vorbringen, dass die Abdeckplatten beim Zugang Nord keine Wassernasen aufweisen würden (act. 26 Rz. 148, 150, 154). Das Beweisverfahren hat sodann ergeben, dass nach unten abfliessendes Wasser nicht zu Schäden am Putz geführt habe (act. 85/2 S. 16). Damit steht fest, dass nicht die fehlenden Tropfnasen an den Abdeckplatten zu den von den Klägern behaupteten Schäden am Verputz geführt haben. Es kann demnach nicht davon ausgegangen werden, dass die fehlenden Tropfnasen die Ursache von Mängeln darstellen bzw. die behaupteten Schäden am Verputz als Folgemangel zu qualifizieren sind. Vielmehr stellen die fehlenden Wassernasen einen eigenständigen Mangel dar (vgl. Ausführungen zu den Mängeln 2 und 5). Damit kann aber aus einer Rüge des Verputzzustands nicht auf eine Rüge in Bezug auf die fehlenden Wassernasen geschlossen werden (soweit ein solcher Rückschluss überhaupt zulässig wäre, vgl. BRÄNDLI, a.a.O., Rz. 360). Diese beiden Mängel sind in mängelrechtlicher Hinsicht unabhängig voneinander zu beurteilen, weshalb - um Ansprüche aus Mängelrechten geltend zu machen - für beide Mängel entsprechende Rügen erforderlich wären. Das Fehlen von Tropfnasen an den Abdeckplatten wird in der

Klage nicht geltend gemacht, weshalb in der Klageschrift keine entsprechende Rüge auszumachen ist. Allfällige Rügen, welche nach dem 4. März 2009 erfolgten, sind selbst nach Auffassung der Kläger nicht rechtzeitig erfolgt (vgl. act. 26 Rz. 47). Die Vorbringen in der Replik vom 21. August 2009 können damit nicht als rechtzeitige Mängelrüge betrachtet werden. Die Kläger machen im Übrigen auch nicht geltend, dass zu einem früheren Zeitpunkt dieser Zustand beanstandet worden sei. Selbst in der von den Klägern erstellten Übersicht in der Replik, bei der nach ihrer Darstellung für sämtliche Mängel aufgezeigt wird (vgl. act. 26 Rz. 47), wann welcher Mangel von wem, in welcher Form und gegenüber wem gerügt worden sei, findet sich keine entsprechende Rüge. Der mangelhafte Zustand wurde demnach nicht, jedenfalls nicht vor Ablauf der Rügefrist, gerügt. Im Übrigen bestreitet die Beklagte 1 zwar die Rechtzeitigkeit verschiedener Rügen (Eindringen von Wasser, act. 16 Ziff. 37.2. und act. 34 Ziff. 14.3.; Konstruktion des seitlichen Abschlusses, act. 16 Ziff. 37.6.), allerdings ist davon auszugehen, dass sie dies lediglich in der Meinung tut, dass die Garantiefrist zwei Jahre beträgt. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass die Garantiefrist gemäss individueller Vereinbarung bis längstens fünf Jahre nach der eigentlichen Abnahme, somit - je nach Parteistandpunkt - bis Dezember 2008 oder März 2009 lief (vgl. dazu Ziff. 2.2.3.). Im Zeitpunkt der Klageeinreichung (Juli 2008) lief die Garantiefrist somit noch. Daher kann für die geltend gemachten Mängel die Klageschrift als Rüge betrachtet werden (vgl. act. 26 Rz. 47). Die Klage wurde der Beklagten 1 mit Verfügung vom 11. Juli 2008 (Prot. S. 2) zugestellt, womit sie vor Ablauf der Garantiefrist Kenntnis von den Beanstandungen der Kläger erhielt. Somit kann festgehalten werden, dass bei Anwendung der fünfjährigen Frist, wie dies hier der Fall ist, die Rügen ohne Weiteres rechtzeitig erfolgt sind. Ausgenommen davon ist die Rüge betreffend fehlende Wassernasen.

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

d) Würdigung

(1) Was die fehlende Tropfnase bei den Natursteinabdeckungen betrifft, ist zu bemerken, dass eine entsprechende Rüge nicht rechtzeitig erfolgte (vgl.

Ziff. 2.3.1.12 lit. c). Für die im Zusammenhang mit Arbeiten zur Anbringung von Tropfnasen stehenden Vorschussbegehren fehlt es damit an einer Anspruchsvoraussetzung (vgl. BGE 118 II 142 E. 3a; SPIESS/HUSER, a.a.O., N. 14 zu Art. 179). Daher sind die Begehren um Leistung eines Vorschusses in der Höhe von CHF 6'713.15 für Arbeiten gemäss Offerten der CC._____ AG (CHF 2'421.–; act. 26 Rz. 153; act. 27/59) und der CE._____ AG (CHF 4'292.15; act. 26 Rz. 154; act. 27/60) abzuweisen.

(2) Die Kläger führen aus, dass der durch die mangelhafte Konstruktion beschädigte Putz mit den Ablaufspuren, Hohlstellen und Rissen in den Mauern behoben werden müsse. Vorab müsse der Boden abgedeckt, der nicht haftende Putz abgeschlagen und in Mulden entsorgt werden. Anschliessend sei der Untergrund zu reinigen. Am Schluss müsse der neue Putz aufgetragen werden. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 3'552.– beziffert (act. 26 Rz. 158). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der BS._____ AG (act. 27/64). Die Behauptung der Kläger, dass herunter laufendes und in der Folge infiltrierendes Wasser zu Schäden beim darunter liegenden Putz führen könne bzw. geführt habe (Beweissatz 9.1. lit. ab), wird von den Gutachtern nicht bestätigt. Schäden am Putz durch abfliessendes Wasser seien keine festgestellt worden (act. 85/2 S. 16). Gleiches gilt für die Behauptung, dass der Abrieb an einigen Stellen lose sei (Beweissatz 9.1. lit. ad). Im Zugang zur Tiefgarage zwischen den Häusern C und D seien keine Putzablösungen festgestellt worden (act. 85/2 S. 16). Schliesslich bezeichnen die Gutachter auch die klägerische Behauptung, dass Abreibungen auf den Mauern sichtbar seien (Beweissatz 9.1. lit. af), als nicht zutreffend. An diesen Wänden seien keine Abreibspuren festgestellt worden (act. 85/2 S. 16). Als einzige Veränderung des Verputzes dokumentierten die Gutachter Wasserablaufspuren an 6 Stellen (act. 85/1 S. 30 f.; act. 140 S. 37). Den gutachterlichen Feststellungen folgend ist demnach davon auszugehen, dass der Verputz an den Stellen gemäss act. 85/1, Bilder Nr. 45-48 (vgl. act. 85/1 S. 30 f.), Veränderungen aufweist, abgesehen davon aber keine weiteren Beeinträchtigungen bestehen. Ein anderes Bild vermitteln weder die von den Klägern eingereichten Urkunden (vgl. act. 4/59-60; act. 4/67; act. 27/3) noch die Feststellungen anlässlich der Referentenaudienz und Vergleichsverhandlung mit Besichtigung vor Ort vom 27. Februar 2009 (Prot. S. 9).

Soweit sich aus den Urkunden bzw. den Feststellungen anlässlich der Referentenaudienz überhaupt Erkenntnisse über den Zustand des Verputzes ergeben, lassen diese - im Vergleich mit den gutachterlichen Erkenntnissen - nicht auf eine weitergehende Beeinträchtigung des Verputzes schliessen. Insbesondere aus act. 27/3 können die Kläger nichts ableiten, zeigt das Bild Nr. 6 auf welches Bezug genommen wird (vgl. act. 26 Rz. 148) doch eine Stelle, die (bereits) bei Mangel 5 ins Treffen geführt wird (vgl. act. 26 Rz. 94). Anlässlich der Referentenaudienz wurde festgestellt, man könne aufgrund von Farbabplatzungen im Bodenbereich annehmen, dass hier Feuchtigkeit "anfalle" (Prot. S. 9). Eine Aussage zum Zustand des Verputzes findet sich im Protokoll indes nicht. Auch die Zeugeneinvernahmen der Zeugen BP.____ (Prot. S. 255), CL.____ (Prot. S. 187 f.), CE.____ (Prot. S. 173), CM.____ (Prot. S. 197 f.) und CB.____ (Prot. S. 287 f.) ergeben kein anderes Bild. Die Zeugen BP.____, CL.____ und CM.____ erinnerten sich nicht mehr an die Verhältnisse vor Ort. Die Aussagen der Zeugen CE.____ und CB.____ blieben sehr allgemein und vermögen keine Zweifel an der Richtigkeit des mit Bildern dokumentierten Gutachtens zu wecken. Das Beweisverfahren hat demnach ergeben, dass die Behauptungen der Kläger - und damit auch die Annahmen, auf welchen die Offerte der BS.____ AG beruht - nur in sehr begrenztem Umfang zutreffen. Damit steht fest, dass den Klägern der Nachweis des geltend gemachten Ausmasses der Mangelhaftigkeit nicht gelungen ist, die beabsichtigten Sanierungsarbeiten dementsprechend zu umfassend wären, weil sie auch die Beseitigung von nicht vorliegenden Mängeln beinhalten, und die Sanierungskosten zu hoch ausgefallen sind. Ein Blick auf die eingereichte Offerte der BS.____ AG lässt nämlich erkennen, dass die Kläger von einer recht umfassenden Sanierung der Mauern ausgehen. So wird bspw. damit gerechnet, dass auf einer Fläche von 12 m² Deckputz zu entfernen sei, was zur Entsorgung von 2 m³ Sperrgut führe sowie dass weitere Arbeiten auf einer Fläche von 12 m² vorzunehmen seien (vgl. act. 27/64 S. 9). Der Offerte sowie den klägerischen Behauptungen liegen wohl die Annahme eines systematischen, durch die fehlenden Tropfnasen verursachten Problems und dadurch erforderlich werdende Sanierungsarbeiten am gesamten Verputz zugrunde (vgl. act. 26 Rz. 148, 158, 487). Das Vorliegen eines solchen Problems wurde von den Gutachtern indes verneint

(act. 85/2 S. 16, vgl. Beweissatz 9.1. lit. ab). Ebenfalls verneint wurden die klägerischen Behauptungen, dass der Abrieb an einigen Stellen lose sei (act. 85/2 S. 16; vgl. Beweissatz 9.1. lit. ad) sowie dass Abreibungen auf den Mauern sichtbar seien (act. 85/2 S. 16; vgl. Beweissatz 9.1. lit. af). Vor diesem Hintergrund erweist sich die sehr umfassende Sanierung zur Behebung der nach dem Beweisverfahren feststehenden Beeinträchtigungen des Verputzes als nicht erforderlich. Es stellt sich auch hier die Frage, ob der von den Klägern verlangte Vorschuss zu kürzen ist und wie dabei vorzugehen wäre. Die Kläger äussern sich zu dieser Frage nicht explizit bzw. nur insofern, als sie selbst nach durchgeführtem Beweisverfahren an der ursprünglich geltend gemachten Vorschussforderung von CHF 29'729.40, beinhaltend die Kosten für die Sanierung des Verputzes in der Höhe von CHF 3'552.–, festhalten (vgl. act. 151 Rz. 51). Mit den im Vergleich zu ihrer Auffassung abweichenden Erkenntnissen des Gutachtens setzen sie sich nicht auseinander und lassen diese auch nicht in ihre Stellungnahme zum Beweisergebnis einfließen, obwohl unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit bestehen würde, neue Erkenntnisse in das Verfahren einzubringen (vgl. § 115 ZPO/ZH, wobei sowohl § 115 Ziff. 2 als auch Ziff. 3 ZPO/ZH entsprechende substantiierte Behauptungen voraussetzen, vgl. OGer ZH, LP100069, 12. April 2012, E. II./C./2f). Die von den Klägern eingereichte Offerte enthält zwar gewisse Berechnungsgrundlagen und Ausmasspreise (vgl. act. 27/64 S. 9). Gleichwohl ist es - auch unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse - nicht möglich, die für die Sanierung der von Wasserablaufspuren betroffenen Stellen (vgl. act. 85/1 S. 30 f., Bilder Nr. 45-48) erforderlichen Sanierungsarbeiten sowie die mutmasslich anfallenden Kosten zu bestimmen. Weder aus dem Gutachten ergibt sich noch äussern sich die Kläger dazu, welche Arbeiten bei dieser veränderten Ausgangslage zur Beseitigung des mangelhaften Zustands erforderlich sein werden bzw. inwiefern sich das Ausmass der in der Offerte aufgeführten Tätigkeiten mit Blick auf das Beweisergebnis reduzieren wird. Weshalb den Klägern eine Angabe hierzu unmöglich oder unzumutbar wäre bzw. sie gar von einer Darlegungspflicht befreit sein sollen, legen sie nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Vielmehr ist mit Blick auf das Beweisergebnis und die novenrechtlichen Bestimmungen (§ 114 f., § 138 ZPO/ZH) davon auszugehen, dass die Kläger Anlass und Ge-

legenheit zu entsprechenden Ausführungen gehabt hätten. Die Zusprechung eines Vorschusses in reduziertem Umfang kommt nach dem Gesagten nicht in Betracht, denn die erforderlichen Arbeiten lassen sich nicht bestimmen. Mit Blick auf das Beweisergebnis kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass die geltend gemachten Sanierungsarbeiten erforderlich sein werden, denn die Kläger legen nicht dar, weshalb die Sanierung derart umfassend, wie in der eingereichten Offerte aufgeführt, zu erfolgen hätte, obwohl die Gutachter - entgegen der Annahmen der Kläger - von einem lokal begrenzten Problem ausgehen. Ob zur Beseitigung von Wasserablaufspuren der Verputz überhaupt (teilweise) zu entfernen wäre, kann bei diesem Ergebnis offen bleiben. Als Folge davon, dass sich die zur Beseitigung der einzelnen von Wasserablaufspuren betroffenen Stellen erforderlichen Arbeiten nicht bestimmen lassen, ist es auch nicht möglich, die in der Offerte aufgeführten Bemessungsgrundlagen (Ausmasspreise) anzuwenden und so die mutmasslichen Kosten zu bestimmen. Das Begehren um Leistung eines Vorschusses in der Höhe von CHF 3'552.- ist nach dem Gesagten nicht begründet und demzufolge abzuweisen.

Weiter machen die Kläger geltend, dass die Putzflächen nach der Erneuerung des Putzes mit Farbe überstrichen werden müssten. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 270.45 beziffert (act. 26 Rz. 159). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der CG. _____ AG (act. 27/65). Auch hier gehen die Kläger von einer recht umfassenden Sanierung aus. So wird damit gerechnet, dass eine Fläche von 12 m² zu überstreichen sei (vgl. act. 26 Rz. 159; act. 27/65). Auch dieser Offerte sowie den klägerischen Behauptungen liegen wohl die Annahme eines systematischen, durch die fehlenden Tropfnasen verursachten Problems und dadurch erforderlich werdende Sanierungsarbeiten am gesamten Verputz zugrunde (vgl. act. 26 Rz. 148, 158, 487). Das Vorliegen eines solchen Problems ist - wie bereits dargelegt - zu verneinen. Eine umfassende Sanierung des Verputzes ist demnach nicht erforderlich (vgl. oben). Vor diesem Hintergrund erweisen sich auch die Malerarbeiten auf einer Fläche von 12 m² als nicht erforderlich. Es stellt sich aber auch hier die Frage, ob der von den Klägern verlangte Vorschuss zu kürzen ist und wie dabei vorzugehen wäre. Die Kläger äussern sich zu dieser Frage nicht explizit bzw. nur insofern, als sie selbst nach durchgeführtem Beweis-

verfahren an der ursprünglich geltend gemachten Vorschussforderung von CHF 29'729.40, beinhaltend die Kosten für Malerarbeiten in der Höhe von CHF 270.45, festhalten (vgl. act. 151 Rz. 51). Mit den im Vergleich zu ihrer Auffassung abweichenden Erkenntnissen des Gutachtens setzen sie sich nicht auseinander und lassen diese auch nicht in ihre Stellungnahme zum Beweisergebnis einfließen (vgl. oben). Die von den Klägern eingereichte Offerte enthält zwar gewisse Berechnungsgrundlagen und Ausmasspreise (vgl. act. 27/65). Gleichwohl ist es - auch unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse - nicht möglich, die für die Sanierung der von Wasserablaufspuren betroffenen Stellen (vgl. act. 85/1 S. 30 f., Bilder Nr. 45-48) erforderlichen Sanierungsarbeiten sowie die mutmasslich anfallenden Kosten zu bestimmen. Weder aus dem Gutachten ergibt sich noch äussern sich die Kläger dazu, welche Arbeiten bei dieser veränderten Ausgangslage zur Beseitigung des mangelhaften Zustands erforderlich sein werden bzw. inwiefern sich das Ausmass der in der Offerte aufgeführten Tätigkeiten mit Blick auf das Beweisergebnis reduzieren wird. Weshalb den Klägern eine Angabe hierzu unmöglich oder unzumutbar wäre bzw. sie gar von einer Darlegungspflicht befreit sein sollen, legen sie nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Vielmehr ist mit Blick auf das Beweisergebnis und die novenrechtlichen Bestimmungen (§ 114 f., § 138 ZPO/ZH) davon auszugehen, dass die Kläger Anlass und Gelegenheit zu entsprechenden Ausführungen gehabt hätten. Die Zusprechung eines Vorschusses in reduziertem Umfang kommt nach dem Gesagten nicht in Betracht, denn die erforderlichen Arbeiten lassen sich nicht bestimmen. Mit Blick auf das Beweisergebnis kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass die geltend gemachten Sanierungsarbeiten erforderlich sein werden, denn die Kläger legen nicht dar, weshalb die Sanierung derart umfassend, wie in der eingereichten Offerte aufgeführt, zu erfolgen hätte, obwohl die Gutachter - entgegen der Annahmen der Kläger - von einem lokal begrenzten Problem ausgehen. Als Folge davon, dass sich die zur Beseitigung der einzelnen von Wasserablaufspuren betroffenen Stellen erforderlichen Arbeiten nicht bestimmen lassen, ist es auch nicht möglich, die in der Offerte aufgeführten Bemessungsgrundlagen (Ausmasspreise) anzuwenden und so die mutmasslichen Kosten zu bestimmen. Das Begehren um

Leistung eines Vorschusses in der Höhe von CHF 270.45 ist nach dem Gesagten nicht begründet und demzufolge abzuweisen.

Als Zwischenfazit ist damit festzuhalten, dass das Begehren um Leistung eines Vorschusses für verschiedene Arbeiten an den Mauern beim Zugang Technik und Veloraum Haus C/D in der Höhe von insgesamt CHF 3'822.45 abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang kann offen gelassen werden, ob die Wasserablaufspuren einen Mangel darstellen.

(3) Die Behauptung der Kläger, dass der Ablauf trotz vieler Reinigungen oft verstopft sei (Beweissatz 9.1. lit. d), wird im Gutachten bestätigt. Der Ablauf weise einen Durchmesser von 45 mm auf. Gemäss der Norm SN 592000 "Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2002) bestehe bei der Verwendung von Rohren mit einer Nennweite von DN < 80 mm Verstopfungsrisiko. Für diese Situation werde eine minimale Rohrnennweite von 90 mm empfohlen. Beim Augenschein sei der Ablauf mit Laub und Nadeln bedeckt gewesen, was zu einem Rückstau auf dem Podest geführt habe. Es sei davon auszugehen, dass der Ablauf trotz vieler Reinigungen oft mit Laub, Nadeln oder anderem Schwemmgut bedeckt werde, so dass der Wasserabfluss behindert werde (act. 85/2 S. 17). Im Gutachten findet sich sodann ein Bild, welches den mit Laub bedeckten Einlauf und einen Rückstau von ca. 2 cm zeigt (act. 85/1 S. 35). Die von der Beklagten 1 eingereichte Urkunde lässt höchstens den Schluss zu, dass der Ablauf bisweilen bedeckt ist, was aber die Erkenntnisse der Gutachter keineswegs in Frage stellt. Somit ist davon auszugehen, dass der Ablauf trotz vieler Reinigungen oft bedeckt ist, so dass der Wasserabfluss behindert wird. Die Behauptung der Beklagten 1, dass der eingebaute Ablauf auf dem Zwischenpodest eine genügende Kapazität aufweise (Beweissatz 9.2. lit. e), wurde von den Gutachtern mit Hinweis auf die bereits erwähnte Norm SN 592000 verneint (act. 85/2 S. 18). Der Sachverhalt, von dem die Kläger behaupten, er stelle einen mangelhaften Zustand dar, ist gemäss vorstehendem Beweisergebnis erstellt. Sodann ist - unter dem Gesichtspunkt der gewöhnlichen Gebrauchstauglichkeit - davon auszugehen, dass dies eine Abweichung vom vertraglich geschuldeten Zustand darstellt. Erwarten durften die Kläger ein Werk in kunstgerechter Ausfüh-

zung, d.h. ein Werk, das den anerkannten Regeln der Technik entspricht (vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, Rz. 1411, 1422a; vgl. dazu Ziff. 2.2.1.1.). Nach der vorliegend relevanten Norm SN 592000 "Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung" (Ausgabe 2002), auf die sich die Kläger berufen (vgl. act. 151 Rz. 49) - wobei sie sich auf § 115 Ziff. 2 ZPO/ZH stützen können (vgl. FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 8 zu § 115) -, beträgt der Mindestnenn-durchmesser für Abflussrohre in der vorliegenden Situation 90 mm (act. 85/2 S. 17, 18; act. 140 S. 28). Derzeit weist der Ablauf einen Durchmesser von 45 mm auf (act. 151 Rz. 49; act. 85/2 S. 17). Somit liegt eine Abweichung vom vertraglich Geschuldeten und damit einen Mangel vor.

Was die zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands erforderlichen Sanierungsmassnahmen betrifft, machen die Kläger geltend, dass der vorhandene Duschablauf zu demontieren und durch einen für die vorliegende Umgebung tauglichen Ablauf zu ersetzen sei. Dieser Bodeneinlauf sei bis zum bestehenden Kanalanschluss anzuschliessen (act. 26 Rz. 157). Die Beklagte 1 hält diesbezüglich fest, dass, selbst wenn der Duschenablauf nicht genügend wäre, nur dieser zu ersetzen wäre (act. 34 Ziff. 14.16.2.). Es werde sodann bestritten, dass eine neue Ablaufleitung ab Bodeneinlauf bis zum bestehenden Fallstrang erforderlich sei (act. 34 Ziff. 14.16.3.). Helfen könne nur eine regelmässige Reinigung. Der Beweis regelmässiger Reinigung sei den Klägern misslungen, nachdem der Gutachter festgestellt habe, dass das Abflussgitter mit Nadeln und Blättern verdeckt werde (act. 152 Ziff. 1.9.6.). Dieser Aussage ist zu entgegnen, dass im Gutachten festgehalten wird, es sei davon auszugehen, dass der Ablauf trotz vieler Reinigungen oft mit Laub, Nadeln oder anderem Schwemmgut bedeckt werde, so dass der Wasserabfluss behindert werde (act. 85/2 S. 17). Nach den weiteren gutachterlichen Feststellungen beträgt der Mindestnenndurchmesser für Abflussrohre in vorliegenden Situationen 90 mm. Der Einlauf (Ablauf) sei entsprechend zu dimensionieren (act. 85/2 S. 17; act. 140 S. 28). Die Behauptung der Beklagten 1, dass der eingebaute Ablauf auf dem Zwischenpodest eine genügende Kapazität aufweise (Beweissatz 9.2. lit. e), wurde von den Gutachtern nicht bestätigt. Gemäss der Norm SN 592000 würden wegen der Gefahr der Verstopfung Rohre mit Nenndurchmesser 90 mm empfohlen (act. 85/2 S. 18). Für eine normgerechte

Lösung sei ein Rohr mit einer Nennweite von 90 mm erforderlich. Das vorhandene Rohr weise eine geringere Nennweite auf und müsse für eine normgerechte Lösung bis zum Fallrohr ersetzt werden (act. 140 S. 37). Nach dem Beweisverfahren steht demnach fest, dass die von den Klägern beabsichtigten Arbeiten (vgl. act. 26 Rz. 157; act. 27/63; act. 151 Rz. 49 f.) zum Zweck der Mängelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden. Zur Behebung des geltend gemachten Mangels erscheint diese Massnahme denn auch erforderlich. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 3'120.40 beziffert (act. 26 Rz. 157). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der CK. _____ AG (act. 27/63). Diese mutmasslichen Kosten sind durch die detaillierte Offerte ausreichend belegt (vgl. act. 27/63). Vor diesem Hintergrund erscheinen die Mängelbeseitigungskosten als glaubhaft.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 3'120.40 für den Ersatz des Ablaufs auf dem Podest (Zugang Technik und Veloraum, Haus C/D) sowie des Abflussrohrs (Nennweite 90 mm) bis zum Fallrohr zu bezahlen.

(4) Sodann führen die Kläger aus, dass der Riss am Abgang der Aussentreppe zu injizieren sei, damit nicht weiterhin Wasser in den Innenbereich eintreten könne (act. 26 Rz. 156; act. 27/62). Die Beklagte 1 hält fest, es sei richtig, dass im Bereich der Treppe Undichtigkeiten bestünden. Sie hätten wahrscheinlich folgende Ursachen: Bei der Treppe handle es sich um eine vorgefertigte Betontreppe, die nach Abschluss der Betonierarbeiten eingesetzt worden sei. Vermutlich seien die Anschlüsse am oberen Anfang und am unteren Ende resp. dem Podest nicht sauber abgedichtet worden (act. 34 Ziff. 14.14.3.). Weiter führt die Beklagte 1 aus, dass der Riss abgedichtet werden müsse (act. 34 Ziff. 14.15.). Damit geht auch die Beklagte 1 von einem mangelhaften Zustand aus. Die Beklagte 1 bestreitet sodann nicht, dass die von den Klägern beabsichtigten Arbeiten zum Zweck der Mängelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden, vielmehr teilt sie diesbezüglich die Auffassung der Kläger (vgl. act. 34 Rz. 14.15.). Zur Behebung des geltend gemachten Mangels erscheint diese Massnahme denn auch erforderlich. Die dafür anfallenden Kosten werden von den Klägern auf CHF 1'076.– beziffert (act. 26 Rz. 156). Sie stützen sich hierfür auf die Offerte der CF. _____ AG (act. 27/62).

Die mutmassliche Höhe der Kosten wird von der Beklagten 1 ebenfalls nicht in Frage gestellt (vgl. act. 34 Ziff. 14.15., 14.14.3.) und ist durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt (act. 27/62). Vor diesem Hintergrund erscheinen die mutmasslichen Verbesserungskosten als glaubhaft.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern CHF 1'076.- zur Injektion des Risses am Abgang der Aussentreppe beim Zugang Technik und Veloraum, Haus C/D, zu bezahlen.

(5) Weiter machen die Kläger geltend, das Podest und die Treppenanschlüsse seien korrekt abzudichten. Dies sei notwendig, damit in den Innenbereich durch die Metallkonstruktion nicht wieder Wasser eindringen könne (act. 26 Rz. 155). Die Beklagte 1 führt dazu aus, es sei richtig, dass im Bereich der Treppe Undichtigkeiten bestünden. Sie hätten wahrscheinlich folgende Ursachen: Bei der Treppe handle es sich um eine vorgefertigte Betontreppe, die nach Abschluss der Betonierarbeiten eingesetzt worden sei. Vermutlich seien die Anschlüsse am oberen Anfang und am unteren Ende resp. dem Podest nicht sauber abgedichtet worden (act. 34 Ziff. 14.14.3.). Damit geht auch die Beklagte 1 von einem mangelhaften Zustand aus. Sie bestreitet indes die Notwendigkeit der von den Klägern beabsichtigten Arbeiten (act. 34 Ziff. 14.14.2.). Diesbezüglich wird im Gutachten festgehalten (vgl. Beweissatz 17.1.6. lit. b), dass der Treppenabgang ursprünglich nicht als geschlossener Abgang geplant gewesen sei. Mit der seitlichen Abschlusswand sei dieser nachträglich in einen Innenraum umgewandelt worden, in den kein Wasser von aussen eindringen dürfe. Um den Treppenabgang ohne Wassereintritte zu erstellen, seien verschiedene Ausführungen denkbar. Die Abdichtung der Podestflächen mit Aufbordungen - wie sie von den Klägern beabsichtigt ist - sei Teil einer möglichen Ausführung (act. 85/2 S. 28). Nach dem Beweisverfahren steht demnach fest, dass die von den Klägern beabsichtigten Arbeiten zum Zweck der Mängelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden. Zur Behebung des geltend gemachten Mangels erscheint diese Massnahme denn auch erforderlich. Die dafür anfallenden Kosten werden von den Klägern auf CHF 6'456.- beziffert (act. 26 Rz. 155). Sie stützen sich hierfür auf die Offerte der CF._____ AG (act. 27/61). Was die mutmasslichen Kosten betrifft, führt die Be-

klagte 1 an einer Stelle aus, dass die von den Klägern geltend gemachten Kosten bestritten würden (act. 34 Ziff. 14.14.2.), halten demgegenüber an anderer Stelle fest, dass die Kosten zur Behebung dieses Mangels max. CHF 5'000.– betragen würden (act. 34 Ziff. 14.14.3.). Dieser Betrag liegt nur unwesentlich unter dem von den Klägern geltend gemachten Betrag, welcher durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt ist (act. 27/61). Vor diesem Hintergrund erscheinen die mutmasslichen Verbesserungskosten als glaubhaft.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern CHF 6'456.– zur Abdichtung des Podests und der Treppenanschlüsse (Zugang Technik und Veloraum, Haus C/D) mit Aufbordungen zu bezahlen.

Schliesslich machen die Kläger für die Reinigung des Treppenabgangs nach Abschluss sämtlicher Arbeiten Reinigungskosten in der Höhe von CHF 107.60 geltend (act. 26 Rz. 160). Die Beklagte 1 bestreitet nicht, dass diese Arbeiten zum Zweck der Mängelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden (vgl. act. 34 Ziff. 14.10. ff.). Zur Behebung des geltend gemachten Mangels erscheint diese Tätigkeit denn auch erforderlich. Der Umstand, dass unter diesem Titel verschiedenen Begehren um Leistung von Vorschüssen für Arbeiten an den Mauern und Mauerabdeckungen abzuweisen sind, vermag daran nichts zu ändern, denn schon aufgrund der Vornahme von Arbeiten an der Treppe und dem Podest ist mit Verunreinigungen im Bereich des Treppenabgangs zu rechnen. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 107.60 beziffert (act. 26 Rz. 160). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der Cl._____ GmbH (act. 27/66). Diese mutmasslichen Kosten werden von der Beklagten 1 nicht bestritten (vgl. act. 34 Ziff. 14.10. ff.) und sind durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt (vgl. act. 27/66). Vor diesem Hintergrund erscheinen diese Begleitkosten als glaubhaft.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern CHF 107.60 zur Reinigung des Treppenabgangs nach Abschluss sämtlicher Arbeiten beim Zugang Technik und Veloraum, Haus C/D, zu bezahlen.

Zuletzt ist auf den verlangten Vorschuss für ein Gerüst einzugehen. Die Kläger halten fest, für die Arbeiten unter diesem Titel werde ein Gerüst benötigt, damit

die höher liegenden Stellen beim Treppenabgang erreicht werden könnten (act. 26 Rz. 151). Nach Auffassung der Beklagten 1 brauche es kein Gerüst (act. 34 Ziff. 14.10.1.). Vorab ist festzuhalten, dass die Kläger nicht ausführen, für welche Arbeiten im einzelnen ein Gerüst benötigt werde. Jedenfalls ist nicht davon auszugehen, dass für sämtliche unter diesem Titel beschriebenen Arbeiten ein Gerüst erforderlich wäre. Erforderlich wäre ein Gerüst bzw. eine Arbeitsplattform für Arbeiten am Verputz (vgl. act. 85/2 S. 28) sowie allenfalls für die Arbeiten an den Mauerabdeckungen. Nachdem die Begehrung um Leistung von Vorschüssen für solche Arbeiten indes abzuweisen sind, ist weder ersichtlich noch dargetan, für welche weiteren Tätigkeiten ein Gerüst erforderlich wäre. Somit ist das Begehren um Leistung eines Vorschusses für diese Begleitkosten in der Höhe von CHF 4'626.80 gemäss Offerte der CH._____ AG (act. 26 Rz. 151; act. 27/57) abzuweisen.

Zusammenfassend ergibt sich damit, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern Vorschüsse in der Höhe von CHF 3'120.40 für den Ersatz des Ablaufs auf dem Podest sowie des Abflussrohrs (Nennweite 90 mm) bis zum Fallrohr, CHF 1'076.- zur Injektion des Risses am Abgang der Aussentreppe, CHF 6'456.- zur Abdichtung des Podests und der Treppenanschlüsse mit Aufbordungen, jeweils beim Zugang Technik und Veloraum, Haus C/D, sowie, nach Abschluss sämtlicher Arbeiten, CHF 107.60 zur Reinigung des Treppenabgangs zu bezahlen. Im Übrigen, d.h. im Umfang von CHF 15'162.40, ist die Klage in diesem Punkt abzuweisen. Auf die für mehrere Ersatzvornahmen geltend gemachten Begleitkosten für Bauprovisorium und Bauleitung ist separat einzugehen (vgl. Ziff. 2.3.2.). Unter diesem Titel werden CHF 807.- für ein Bauprovisorium (act. 26 Rz. 152; act. 27/58) und CHF 3'000.- (act. 26 Rz. 161; act. 27/67) für die Bauleitung geltend gemacht.

2.3.1.13. Mangel 12 (Wasseraustritt aus dem Kamin der Heizung)

a) Vorbringen der Kläger

Die Kläger führen in der Klagebegründung aus, dass im obersten Abschnitt Wasser aus dem Kamin der Heizung trete und dunkelbraune Ablaufspuren und Ver-

färbungen der Umgebung verursache. Bräunliche Verfärbungen von Gartenplatten und der Dachkanten liessen auf Funktionsstörungen der Heizung schliessen. Versuche zur Behebung des Mangels seien fehlgeschlagen und die Beklagten würden sich weigern, ihn zu beheben, wobei keine geringfügige Unvollkommenheit vorliege. Es sei mit Behebungskosten von mindestens CHF 9'500.– zu rechnen (act. Rz. 140-142).

In der Replik präzisieren die Kläger, dass es sich um den Heizungsraum im Haus C handle und dass bestritten werde, dass die Heizung richtig funktioniere. Die Verfärbungen seien nicht auf schwefelhaltiges Heizöl zurückzuführen. Weiter werde bestritten, dass der Kamin dicht sei. Mit Wasseraustritt sei in der Klageschrift im Übrigen gemeint, dass Wasser oben beim Kamin ausserhalb des Gebäudes *austrete*, was zu Spuren und Verfärbungen sowie zu Schäden an der Fassade führe. Der Mangel sei an der Abnahme vom 22. Dezember 2004 gerügt worden. Unklar sei daher, weshalb er nicht im Protokoll aufgeführt werde. Alsdann sei er an der Abnahme vom 26. Juli 2005 gerügt worden, was durch die anwesenden Kläger 3 und 16 schriftlich bestätigt worden sei. Im Übrigen sei der Mangel auch durch BO._____ in einer Aktennotiz vom 25. Oktober 2006 auf S. 4 festgehalten worden. An dieser Stelle sei der Heizungsraum im Haus C gemeint, wobei sogar ein Hinweis auf den Schwefel vorhanden sei. Der Mangel müsse daher gerügt worden sein. Weiter sei der Mangel durch Dr. BP._____ anlässlich der gemeinsamen Begehung vom 12. April 2007 gegenüber dem beklaglichen Rechtsvertreter und durch den Vertreter der Kläger an denjenigen der Beklagten 1 in den Briefen vom 23. Januar 2007 und vom 22. März 2007 gerügt worden. Es werde bestritten, dass die Beklagte 1 Versuche zu Mängelbehebung unternommen habe. Weiter ergänzen die Kläger, dass bei Regenfällen vom Kamin her Wasser in den Heizungsraum *eintrete*. Die Montage der Abgasanlage sei nicht fachgerecht erfolgt. Es fehlten ein "Stopfen" bei der Messöffnung und ein Russack in der Abgasanlage. Diese verlaufe sodann an der Fassade entlang wellenförmig und nicht gerade. Schliesslich könne Wasser auch aufgrund einer undichten Einfassung an der Decke eindringen. Daraus folge, dass die Kamindurchführungen an der Decke abgedichtet und die Montage der Abgasanlage richtig gestellt werden müssten. Hierzu sei zunächst ein Gerüst für den Aussenbereich

notwendig. Weiter müsse ein Bauprovisorium für den elektrischen Strom erstellt werden. Anschliessend sei der Durchgangsbereich durch Genossenschaftsarbeiten freizulegen, damit die notwendigen Arbeiten zur Behebung des Mangels durchgeführt werden könnten, wobei auf die Offerte der CD._____ Genossenschaft ... verwiesen werde. Danach müssten die Kamindurchführungen in der Decke abgedichtet werden. Es werde auf die Offerte der CF._____ AG verwiesen. Sodann müssten die falsche Montage des Kamins richtiggestellt und die Folgeschäden behoben werden. Namentlich müssten hierzu die Ablaufspuren und Verfärbungen in der Umgebung beseitigt, die bestehenden Tropfwasserabläufe gereinigt und die Fassadenschäden repariert werden. Für die Einzelheiten werde auf die Offerten der CK._____ AG und der CN._____ AG verwiesen. Schliesslich sei auch der Aufwand für die Bauleitung (Bauleiter der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.-) zu berücksichtigen. Hierzu werde auf die Offerte der BU._____ verwiesen. Aus diesen Ausführungen ergebe sich somit ein Total von CHF 31'171.-. Sämtliche Teilbeträge und Berechnungsgrundlagen seien angemessen (act. 26 Rz. 163-177 und 494-495).

b) Vorbringen der Beklagten 1

Die Beklagte 1 wendet in der Klageantwort zunächst ein, dass die Heizung einwandfrei funktioniere. Die Ablaufspuren und Verfärbungen seien auf die Verwendung von schwefelhaltigem Heizöl zurückzuführen. Es sollte daher schwefelfreies Heizöl verwendet werden. Der Mangel sei zudem auch zu wenig substantiiert. Jedenfalls sei der Kamin dicht. Eventualiter macht die Beklagte 1 geltend, dass die Kosten zu hoch seien, wobei sowohl die Notwendigkeit der Arbeiten als auch die Einzelbeträge bestritten würden. Eine Bezifferung sei erst nach durchgeführtem Beweisverfahren möglich (act. 16 Ziff. 38.-38.1.).

Aufgrund der Vorbringen der Kläger in der Replik zu Mangel 13 (vgl. nachstehend Ziff. 2.3.1.14), erklärt die Beklagte 1 in der Duplik, dass offenbar drei Mängel unter dem Titel Mangel 12/13 geltend gemacht würden: (1) Der Wassereintritt insb. an zwei Stellen im Heizungsraum. (2) Der Wasseraustritt aus dem Kamin der Heizung im obersten Abschnitt, was zu dunkelbraunen Ablaufspuren und Verfärbungen in der Umgebung führe. (3) Das kübelweise von einem Heizkörper tropfende

Wasser. Rechtzeitig gerügt worden sei jedoch einzig der Mangel (2). Die Verfärbungen und Ablaufspuren aufgrund der vermeintlichen Funktionsstörung der Heizung sei daher der eigentlich gerügte Mangel. Die Heizung funktioniere aber einwandfrei. Die Verfärbungen und Ablaufspuren seien jedenfalls auf die Verwendung von schwefelhaltigem Heizöl zurückzuführen und seien mittels gründlicher Reinigung behoben worden. Die Kläger würden daher zu Recht nicht behaupten, dass wieder solche Spuren bzw. Verfärbungen aufgetreten seien. Aus der Aktennotiz vom 25. Oktober 2006 von BO._____ könnten die Kläger trotz des Hinweises auf die Dichtigkeit nichts anderes ableiten. Vielmehr ergebe sich klar, dass nur die Verfärbungen und Ablaufspuren in der Umgebung des Kamins an der Fassade Gegenstand der Beanstandung gewesen seien. Es sei daher nie um den Eintritt von Regenwasser durch eine undichte Deckeneinfassung und somit auch nicht um den kübelweisen Eintritt von Wasser gegangen. Die vorgebrachte Rüge vom 22. Dezember 2004 werde daher bestritten. Die Kläger seien aber darauf zu behaften, dass der Mangel schon zu jenem Zeitpunkt vorgelegen habe. Die Rüge hinsichtlich des Wassereintritts sei somit verspätet.

Es sei auch unklar, was die Verfärbungen im Aussenbereich mit dem Eintritt von Regenwasser in den Heizungsraum zu tun haben könnten. Entsprechendes sei deshalb auch nie gerügt worden. Aus diesem Grund habe die Beklagte 1 nie versucht etwas abzudichten. Unklar sei weiter auch, wer den Stopfen bei der Messöffnung mit einem Klebeband ausgetauscht habe. Ein neuer Stopfen koste jedoch lediglich CHF 2.-. Richtig sei hingegen, dass ein Russsack fehle. Dies sei aber weder gerügt noch vom Feuerschauer beanstandet worden. Die Reinigung könne von der Revisionsöffnung aus erfolgen. Ansonsten hätten dies bereits der Feuerschauer oder der Kaminfeger gerügt. Die Kosten der Nachrüstung würden sich auf rund CHF 2'500.- belaufen. Richtig sei weiter auch, dass der Kamin eine Biegung aufweise. Dies sei erstmals an der Begehung vom 27. November 2009 festgestellt worden. Eine Rüge sei nie erfolgt. Der Grund für die Biegung sei, dass nachträglich ein Schalldämpfer angebracht worden sei. Dabei sei für das Gewicht und den periodisch auftretenden Winddruck eine Fassadenkonsole zu wenig montiert worden. Der Einbau einer dritten Doppelkonsole erscheine notwendig und könne problemlos vorgenommen werden. Dadurch würden die Kamine wie-

der gerade gerichtet. Zusätzlich werde die Stabilisierung des Kamin-Endstückes mittels Stahlseilen an die Dachbrüstung empfohlen. Es sei mit Kosten von etwa CHF 500.– bis 900.– zu rechnen. Um sodann den - unbestrittenen - Wassereintritt im Bereich des Kamins zu lokalisieren, müsste mit einem Wasserschlauch von aussen gewässert werden. Schliesslich bestreitet die Beklagte 1 die Notwendigkeit eines Gerüsts. Der Einbau eines neuen Kamins sei ebenfalls nicht notwendig. Eventualiter würden jedoch alle Kosten bestritten (act. 34 Ziff. 15.1.-15.16.).

c) Sachverhalt und Würdigung

Aufgrund des engen Zusammenhangs der Mängel 12 und 13 sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht wird die Erstellung des relevanten Sachverhalts sowie dessen rechtliche Würdigung nachfolgend für beide Mängel gemeinsam vorgenommen (vgl. Ziff. 2.3.1.14.).

2.3.1.14. Mangel 13 (Wassereintritt Heizzentrale/Elektroverteilung in den Heizungsraum C)

a) Vorbringen der Kläger

Zunächst bringen die Kläger in der Klagebegründung vor, dass an mehreren (insb. zwei) Stellen nach Regenfällen Wasser in den Heizungsraum eintrete. Auf den Bildern seien grosse und unförmige Risse in der Heizzentrale/Elektroverteilung erkennbar. Ersichtlich sei auch, dass von einem Heizkörper Wasser in einen Kessel tropfe. Der Auffangkübel müsse bei feuchten Witterungsbedingungen praktisch täglich durch den Hauswart geleert werden. Das Wasser verteile sich gar millimeterhoch über dem Boden. Die Beklagten würden sich weigern, den Mangel zu beheben. Es liege keine geringfügige Unvollkommenheit vor, wobei sich die Kosten der Behebung (Abdichtung der Heizungszentrale) voraussichtlich auf mindestens CHF 7'000.– belaufen dürften (act. 1 Rz. 143-144).

In der Replik halten die Kläger fest, dass der Mangel anlässlich der Abnahme vom 22. Dezember 2004 gerügt worden sei, wobei unklar sei, weshalb dies nicht protokolliert worden sei. Weiter sei er an der Abnahme vom 26. Juli 2005 gerügt worden. Beides werde durch die Kläger 3 und 16 schriftlich bestätigt. Eine weitere Rüge sei durch die Kläger 16 und 21 am 25. Oktober 2006 gegenüber BO. _____ erfolgt. Weiter sei der Mangel durch Dr. BP. _____ anlässlich der gemeinsamen Begehung vom 12. April 2007 gegenüber dem beklagten Rechtsvertreter und durch den Vertreter der Kläger an diejenigen der Beklagten 1 in den Briefen vom 23. Januar 2007 und vom 22. März 2007 gerügt worden. Da der Mangel 13 auf den Mangel 12 zurückgeführt werden könne, sei Mangel 13 neu in Mangel 12 enthalten, weshalb auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen werde. Der mangelhaft eingebaute Kamin sei demnach auch für die Wassereintritte in den besagten Raum durch die Decke und über den Heizkörper verantwortlich (act. 26 Rz. 178-180 und 497-498).

b) Vorbringen der Beklagten 1

In der Klageantwort bestreitet die Beklagte 1, dass der Mangel gerügt worden sei, eventuell dass dies korrekt und rechtzeitig erfolgt sei. Sie bestreitet auch, dass von einem Heizkörper Wasser tropfe (act. 16 Ziff. 39.).

In der Duplik erklärt sie, dass sie die Rügen des Wassereintritts in die Heizzentrale/Elektroverteilung in Heizungsraum C anlässlich Abnahme vom 22. Dezember 2004 und der Begehung vom 26. Juli 2005 bestreite. Daher werde auch bestritten, dass der angebliche Mangel nicht ordnungsgemäss protokolliert worden sei. Die Kläger seien allerdings darauf zu behaften, dass sie den Mangel bereits am 22. Dezember 2004 erkannt hätten. Es sei nie generell ein Wassereintritt gerügt worden, sondern nur an zwei Stellen bzw. über zwei Risse. Dieser Mangel sei zu spät gerügt worden. Gemäss Protokoll der Begehung vom 12. April 2007 und den Bildern 27 und 28 von act. 4/68 gehe es offenbar um einen Riss im Bereich der

vorfabrizierten Aussentreppe. Diese liege aber vor und nicht im Heizungsraum. Die Mängelrüge dazu sei verspätet. Allerdings müsse der Riss abgedichtet werden. An der genannten Begehung sei der Heizungsraum im Übrigen nicht besichtigt worden. Punkt Nr. 3 von act. 27/1a betreffe nicht den Heizungsraum von Haus A, sondern den Technikraum, wo eintretendes Wasser neuerdings unter Mangel 8 beanstandet werde. Auch dieser Raum sei anlässlich der Begehung nicht besichtigt worden. Es sei stets nur von zwei Rissen die Rede gewesen, nicht von Wasser, das von einem Heizkörper in den Heizungsraum gelange. Der Kamin sei schliesslich ein eigenständig zu rügender Mangel. Dort sei die Isolation um den Kamin durchnässt, wie anlässlich einer Besichtigung vom 27. November 2009 habe festgestellt werden können. Die Umdeutung von "Wasser dringe durch Risse ein" in "Eindringen von Wasser irgendwo" sei nicht möglich. Gleiches gelte für die Umdeutung von "aus dem Kamin austretendes Wasser" in "eindringendes Wasser in den Heizungsraum". Mangel 13 sei zudem am 25. Oktober 2006 nicht gerügt worden. Entsprechendes ergebe sich auch nicht aus der Aktennotiz von BO._____. Die Rügefrist wäre zu diesem Zeitpunkt ohnehin bereits abgelaufen gewesen. Bestritten werde sodann auch die Rüge vom 22. Dezember 2004. Letztlich sei auch die Mängelrüge von Dr. BP._____ verspätet erfolgt (act. 34 Ziff. 3.1., 15.13.-15.14.3. und 15.15.2.-15.15.).

c) Mängelrüge

Unter den Parteien ist zunächst strittig, ob die Mängelrüge(n) rechtzeitig erfolgte(n). In diesem Zusammenhang werden unterschiedliche Standpunkte vertreten, worin der vorliegend relevante Mangel besteht. Nach dem Dafürhalten der Beklagten 1 machen die Kläger unter den Titeln der Mängel 12 und 13 vier verschiedene Mängel geltend. Es handle sich dabei um (1) den Wassereintritt an zwei Stellen in den Heizungsraum, (2) aus dem Kamin der Heizung im obersten Abschnitt austretendes Wasser, welches dunkelbraune Ablaufspuren und Verfärbungen in der Umgebung verursache, (3) kübelweise von einem Heizkörper tropfendes Wasser sowie (4) der mangelhaft eingebaute Kamin (act. 34 Ziff. 15.15.1.). Nach Auffassung der Beklagten 1 wurden einzig die dunkelbraunen Ablaufspuren und Verfärbungen in der Umgebung rechtzeitig gerügt (act. 34 Ziff. 15.1.; act. 152

Ziff. 1.10.1.). Der mangelhaft eingebaute Kamin wird von den Klägern nicht als Mangel, sondern als Ursache der Wassereintritte betrachtet (act. 44 Rz. 142). Im Übrigen gehen die Kläger von denselben Mängeln aus, definieren diese im Vergleich mit der Beklagten 1 aber etwas anders. Namentlich der Wassereintritt in den Heizungsraum wird von den Klägern in allgemeiner Weise umschrieben, während die Beklagte 1 diesen Wassereintritt auf zwei Stellen beschränken wollen. Nur zwei Risse seien von den Klägern - allerdings verspätet - beanstandet worden. Die Mängelrüge könne nun nicht nachträglich auf "Wassereintritte in den Heizungsraum C" ausgedehnt werden (act. 34 Ziff. 15.15.3.). Wie die Kläger zutreffend ausführen, haben sie bereits in der Klageschrift ausgeführt, dass eine generelle Rüge des Wassereintritts erfolgt sei und die "zwei Stellen" nur als beispielhafte Aufzählung gedient hätten, da an zwei Stellen besonders viel Wasser eingedrungen sei (vgl. act. 44 Rz. 141 mit Verweisung auf act. 1 Rz. 143). In der Replik findet sich sodann die Konkretisierung, dass bei Regenfällen *vom Kamin her* Wasser in den Heizungsraum eintrete (act. 26 Rz. 165). Ihr Mängelrecht leiten die Kläger letztlich aus dem Umstand ab, dass bei Regenfällen Wasser in die Kaminummantelung eindringt, in der Wärmedämmung nach unten sickert und in den Heizraum gelangt (act. 151 Rz. 52). Darin liegt denn auch die mängelrelevante Beschaffenheit. Abzugrenzen ist diese von der Ursache des behaupteten Mangels. Diese liegt - wie das Gutachten aufzeigt (act. 85/2 S. 19) - im verkehrten Einbau der Elemente der Kaminummantelung. Nach dem Gesagten stellt sich die Frage, ob der Mangel rechtzeitig gerügt wurde und die Mängelrüge in inhaltlicher Hinsicht ausreichend war, mithin ob der Mangel, aus dem das Mängelrecht abgeleitet wird, durch eine Rüge gedeckt ist.

In der Klageschrift heisst es: "An mehreren (vornehmlich jedoch an zwei) Stellen tritt nach Regenfällen Wasser in den Heizungsraum ein" (act. 1 Rz. 143). Spätestens mit der Klageschrift wurde dieser Zustand somit in allgemeiner Weise beanstandet. Wie schon dargelegt, lief die Garantiefrist gemäss individueller Vereinbarung bis längstens fünf Jahre nach der eigentlichen Abnahme, somit - je nach Parteistandpunkt - bis Dezember 2008 oder März 2009 (vgl. dazu Ziff. 2.2.3.). Im Zeitpunkt der Klageeinreichung (Juli 2008) lief die Garantiefrist somit noch. Daher kann für diesen Mangel selbst die Klageschrift noch als Rüge betrachtet werden

(vgl. act. 26 Rz. 47). Die vom Bauleiter BO._____ (BM._____ GmbH) erstellte Aktennotiz vom 27. Oktober 2006 lässt jedoch den Schluss zu, dass schon zu einem viel früheren Zeitpunkt eine entsprechende Mängelrüge erfolgte (vgl. Beweissätze 10.1. lit. d und e). In der Aktennotiz hält BO._____ fest, dass im Heizungsraum am Kamin starke Schwefelablagerungen und Tropfwasserspuren sichtbar seien. Der Kamin müsse auf Dichtigkeit kontrolliert werden (act. 27/68). Wäre der Umstand, dass Wasser in den Heizungsraum eintritt, nicht spätestens am Tag der Begehung mit der Bauleitung vom 25. Oktober 2006 beanstandet worden, hätten die entsprechenden Ausführungen - unabhängig davon, ob der Zustand von der Bauleitung als Mangel betrachtet wurde - keinen Eingang in die Aktennotiz gefunden (so auch die Kläger, vgl. act. 26 Rz. 163). Der Hinweis der Beklagten 1, dass die Massnahmen gemäss dieser Aktennotiz aus Kulanz erfolgt seien (vgl. act. 16 Ziff. 26.3.), stellt insofern nicht in Frage, dass eine Rüge erfolgt ist. Damit wird höchstens das Vorliegen eines Mangels in Abrede gestellt.

Somit steht fest, dass - bei Betrachtung der Klageschrift als Rüge - mehrfach gerügt wurde, dass Wasser in den Heizungsraum eintrete. Es bleibt aber die Frage, ob die Mängelrüge in inhaltlicher Hinsicht ausreichend war. Vorab ist festzustellen, dass die von der Beklagten 1 gemachten Anforderungen an die Substanziierung der Mängelrüge überspannt sind. So verlangt sie unter anderem, dass die Kläger sich zu möglichen Ursachen eines Mangels zu äussern hätten (vgl. act. 152 Ziff. 1.10.5.). Allerdings hat sich der Besteller nicht zu den Ursachen eines Mangels zu äussern. Macht er es trotzdem, erwächst ihm daraus aber kein Nachteil, selbst dann nicht, wenn er sich in der Ursache irrt. Weiter kann es dem Besteller auch nicht zum Nachteil gereichen, wenn er den Mangel nicht in all seinen Facetten zum Inhalt seiner Rüge macht. So genügt beispielsweise die blosser Angabe der ungünstigen Wirkungen. Eine Abgrenzung von Mangelursache, mangelhaftem Zustand und Mangelfolgen kann vom Besteller - jedenfalls im Zusammenhang mit der Mängelrüge - nicht verlangt werden. Vielmehr ist es ausreichend, wenn der Unternehmer aus der Rüge erkennen kann, welche Mängel geltend gemacht werden und er diese selber feststellen kann (vgl. BGer 4A_51/2007 E. 4.6; SJ 1992, 103 ff., 105; GAUCH, Der Werkvertrag, Rz. 2131; vgl. dazu Ziff. 2.2.2.). Im vorliegenden Fall war es der Unternehmerin, vertreten durch die

Bauleitung, offenbar möglich, den Mangel und insbesondere auch dessen Tragweite zu erkennen. So findet sich in der bereits zitierten Aktennotiz vom 27. Oktober 2006 der Hinweis, dass im Heizungsraum Tropfwasserspuren sichtbar seien und der Kamin auf die Dichtigkeit überprüft werden müsse (act. 27/68). Der fachkundigen Unternehmerin war es demnach möglich, den von den Klägern gerügten Zustand richtig einzuordnen. In der bereits damals thematisierten Undichtigkeit des Kamins und in Erweiterung daraus der mangelnden Dichtigkeit des Heizungsraums liegt denn auch die heute zu beurteilende mängelrelevante Beschaffenheit. Vor diesem Hintergrund ist von einer ordnungsgemässen Rüge auszugehen.

d) Beweisergebnis

Zunächst ist auf die mangelnde Dichtigkeit des Kamins und des Heizungsraums einzugehen. Die Behauptung der Kläger, wonach bei Regenfällen vom Kamin her Wasser in den Heizungsraum C trete (Beweissatz 10.1. lit. c), wird im Gutachten bestätigt. Bei Regenfällen dringe Wasser in die Kaminummantelung ein, sickere in der Wärmedämmung nach unten und gelange in den Heizungsraum. Die Elemente der Kaminummantelung seien verkehrt, d.h. nach oben geschuppt, eingebaut worden (act. 85/2 S. 19; act. 85/1 S. 38). Dieses Ergebnis stellt die Beklagte 1 nicht in Frage; ihre Vorbringen zielen einzig darauf ab, die Rechtzeitigkeit der entsprechenden Rüge in Frage zu stellen. Dieser Einwand verfängt aber nicht (vgl. Ziff. 2.3.1.14. lit. c). Sodann machen die Kläger geltend, dass noch immer dunkelbraune Ablaufspuren und Verfärbungen sowie Schäden an der Fassade und bräunliche Verfärbungen von Gartenplatten und der Dachkanten vorhanden seien (Beweissatz 10.1. lit. b). Diesbezüglich halten die Gutachter fest, dass an der Fassade einzelne, kaum erkennbare Flecken vorhanden gewesen seien. Auf den Gartenplatten und an der Dachkante seien keine ungewöhnlichen Verfärbungen festgestellt worden (act. 85/2 S. 19). Weder aus der eingereichten Urkunde (act. 27/68) noch aus den Aussagen der Zeugen BP._____ und CB._____ (Prot. S. 258, 289) ergeben sich Hinweise auf weitergehende Verfärbungen sowie Schäden an der Fassade und/oder bräunliche Verfärbungen von Gartenplatten und der Dachkanten. Demnach ist davon auszugehen, dass an der Fassade ein-

zelne, kaum erkennbare Flecken vorhanden sind und es auf den Gartenplatten sowie an der Dachkante keine ungewöhnlichen Verfärbungen gibt.

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

e) Würdigung

Zunächst ist auf die Bevorschussung der Nachbesserungskosten im Zusammenhang mit der Undichtigkeit des Kamins und des Heizungsraums einzugehen. Der Sachverhalt, von dem die Kläger behaupten, er stelle einen mangelhaften Zustand dar, nämlich dass bei Regenfällen vom Kamin her Wasser in den Heizungsraum C trete, ist gemäss vorstehendem Beweisergebnis erstellt. Unter dem Gesichtspunkt der gewöhnlichen Gebrauchstauglichkeit darf erwartet werden, dass ein Kamin und ein damit verbundener Heizungsraum wasserundurchlässig sind. Insofern ist von der Mangelhaftigkeit des Werks auszugehen. Etwas anderes wird auch von der Beklagten 1 nicht vorgetragen.

Was die zur Beseitigung des mangelhaften Zustands erforderlichen Sanierungsmassnahmen betrifft, machen die Kläger geltend, die falsche Montage des Kamins müsse richtiggestellt werden (act. 26 Rz. 173 f.). Die Behauptung der Kläger, dass die von der Beklagten 1 eingebaute Abgasanlage ausgebaut und ein adäquater Kamin eingebaut werden müsse (Beweissatz 17.1.7. lit. b), wird von den Gutachtern bestätigt (act. 85/2 S. 29). Die Kaminummantelung sei falsch montiert worden. Sie müsse neu erstellt werden. Dazu sei auch die Abgasanlage auszubauen (act. 85/2 S. 29). Die Erforderlichkeit der von den Klägern beabsichtigten Sanierungsarbeiten ist demnach zu bejahen. Die Kosten für die Richtigstellung der falschen Montage werden von den Klägern auf CHF 13'430.– beziffert (act. 26 Rz. 174). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der CN.____ AG (act. 27/73). Diese mutmasslichen Kosten sind durch die detaillierte Offerte ausreichend belegt (vgl. act. 27/73). Vor diesem Hintergrund erscheinen die Mängelbeseitigungskosten als glaubhaft.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 13'430.- für die Richtigstellung der Kaminmontage (Neuerstellung der Kaminummantelung, Ausbau Abgasanlage) zu bezahlen.

Die Kläger bringen sodann vor, dass der Durchgangsbereich des Kamins in der Decke (zwischen dem Innenraum und dem Aussenbereich) frei gelegt werden müsse, damit die notwendigen Arbeiten zur Behebung des Mangels ausgeführt werden können. Die Beklagte 1 bestreitet nicht, dass diese Arbeiten zum Zweck der Mangelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden (vgl. act. 34 Ziff.15.8.). Zur Behebung des geltend gemachten Mangels erscheint diese Vorbereitungsarbeit denn auch erforderlich. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 2'045.70 beziffert (act. 26 Rz. 171). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der CD. _____ Genossenschaft ... (act. 27/71). Diese mutmasslichen Kosten werden von der Beklagten 1 nicht bestritten (vgl. act. 34 Ziff. 15.8.) und sind durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt (vgl. act. 27/77). Vor diesem Hintergrund erscheinen diese Begleitkosten als glaubhaft.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 2'045.70 für die Freilegung des Durchgangsbereichs des Kamins in der Decke zu bezahlen.

Sodann machen die Kläger geltend, dass für die Richtigstellung der Kaminmontage ein Gerüst benötigt werde (act. 26 Rz. 169). Im Gutachten wird bestätigt, dass eine entsprechende Arbeitsplattform zu schaffen sei, z.B. mit einem Gerüst (act. 85/2 S. 29; vgl. Beweissatz 17.1.7. lit. a). Zur Behebung des geltend gemachten Mangels erscheint diese Massnahme denn auch erforderlich. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 3'658.40 beziffert (act. 26 Rz. 169). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der CH. _____ AG (act. 27/69). Diese mutmasslichen Kosten sind durch die eingereichte Offerte ausreichend belegt (vgl. act. 27/69). Vor diesem Hintergrund erscheinen die Begleitkosten als glaubhaft.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 3'658.40 für ein Gerüst (zur Richtigstellung der Kaminmontage) zu bezahlen.

Weiter führen die Kläger aus, es seien die Kamindurchführungen in der Decke abzudichten, damit nicht erneut Wasser eindringen könne (act. 26 Rz. 172). Im Gutachten wurde überzeugend dargelegt, dass die Ursache des Wassereintritts vom Kamin her im fehlerhaften Einbau der Kaminummantelung liege (vgl. act. 85/2 S. 19 f.). Die geltend gemachten Kosten in der Höhe von CHF 1'291.20 liegen damit ausserhalb des Aufwands einer wirklichen Nachbesserung, denn sie sind - zusätzlich zu den Massnahmen für die Richtigstellung der falschen Montage des Kamins (vgl. oben) - zur Behebung des mangelhaften Zustands nicht erforderlich. Für diese Kosten kann den Klägern demnach kein Vorschuss zugesprochen werden.

Schliesslich verlangen die Kläger einen Vorschuss für die Behebung von Folgeschäden, für Kontroll- und Reinigungsarbeiten sowie für eine Betriebsprobe (act. 26 Rz. 175). Im Gutachten wird festgehalten, dass auf den Gartenplatten und an der Dachkante keine ungewöhnlichen Verfärbungen festgestellt worden seien. An der Fassade seien einzelne, kaum erkennbare Flecken vorhanden (act. 85/2 S. 19; vgl. Beweissatz 10.1. lit. b). Die Flecken an der Fassade stünden im Zusammenhang mit der Eisensulfidbildung im Kamin oder im Heizkessel (act. 85/2 S. 20). Solches entstehe, wenn die schwefelhaltigen Rauchgase an eisenhaltigen Bauteilen kondensieren würden. Eisensulfid könne bei entsprechenden Bedingungen im Kamin ausflocken und dann als feste Partikel ausgeworfen werden. Da diese Partikel wasserlöslich seien, könnten abgelagerte Partikel wieder in Lösung gehen und mit dem abfliessenden Wasser braune Spuren hinterlassen (act. 85/2 S. 19). Nach Auffassung der Gutachter könne erwartet werden, dass eine Heizung auch mit schwefelhaltigem Heizöl funktioniere, ohne dass durch Eisensulfidablagerungen störende Verfärbungen entstehen (act. 85/2 S. 20). Diese Ausführungen lassen, was die Verfärbungen betrifft, auf einen - nebst der Undichtigkeit des Kamins und des Heizungsraums - eigenständigen (Folge-)Mangel schliessen (vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1464, 1470, 1873 und 2075 ff.). Wie es

sich damit verhält, braucht aber nicht weiter erörtert zu werden. Nach den Feststellungen der Gutachter sind an der Fassade einzelne, kaum erkennbare Flecken vorhanden. Die von den Klägern ebenfalls behaupteten Verfärbungen auf den Gartenplatten und an der Dachkante wurden nicht festgestellt. Ein anderes Bild vermitteln weder die von den Klägern eingereichte Urkunde (vgl. act. 27/68) noch die Feststellungen anlässlich der Referentenaudienz und Vergleichsverhandlung mit Besichtigung vor Ort vom 27. Februar 2009 (Prot. S. 9 f.). Anlässlich der Referentenaudienz wurden diesbezüglich gar keine Feststellungen zuhanden des Protokolls gemacht. Auch die Zeugeneinvernahmen der Zeugen BP.____ (Prot. S. 258) und CB.____ (Prot. S. 289) ergeben kein anderes Bild. Aus ihren Aussagen ergibt sich nicht, welche konkreten Beeinträchtigungen an der Fassade, den Gartenplatten und der Dachkante bestehen. Nach dem Beweisverfahren steht demnach fest, dass an der Fassade einzelne, kaum erkennbare Flecken vorhanden sind. Auf den Gartenplatten und an der Dachkante gibt es keine ungewöhnlichen Verfärbungen. Das Beweisverfahren hat demnach ergeben, dass die Behauptungen der Kläger - und damit auch die Annahmen, auf welchen die Offerte der CK.____ AG beruht - nur in sehr begrenztem Umfang zutreffen. Damit steht fest, dass den Klägern der Nachweis des geltend gemachten mangelhaften Zustands bzw. dessen Ausmass nicht gelungen ist und damit die geltend gemachten Sanierungsarbeiten zur Beseitigung des mangelhaften Zustands nicht anfallen werden und somit auch die Sanierungskosten zu hoch ausgefallen sind, weil darin auch die Aufwendungen zur Beseitigung nicht festgestellter Verfärbungen mitenthalten sind. Welche Kosten für die Beseitigung welcher Beeinträchtigungen (Fassade, Gartenplatten, Dachkante) anfallen, geht weder aus den Ausführungen in der Replik noch aus der eingereichten Offerte hervor. Sodann ergibt sich weder aus dem Gutachten noch äussern sich die Kläger dazu, welche Arbeiten bei dieser (veränderten) Ausgangslage zur Beseitigung des behaupteten (Folge-)Mangels erforderlich sein werden bzw. inwiefern sich das Ausmass der in der Offerte aufgeführten Tätigkeiten mit Blick auf das Beweisergebnis reduzieren wird. Unter Berücksichtigung des Beweisergebnisses kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass sämtliche der geltend gemachten Sanierungsarbeiten erforderlich sein werden. Kommt hinzu, dass der Betrag von CHF 6'938.70 auch

Aufwendungen für die Kontrolle und Reinigung der Anlage sowie die Kosten einer Betriebsprobe (vgl. act. 26 Rz. 175) enthält. Damit werden wohl - jedenfalls zum Teil - auch Nachbesserungskosten im Zusammenhang mit der Undichtigkeit des Kamins und des Heizungsraums geltend gemacht, ohne dass eine Abgrenzung von den übrigen Positionen möglich wäre. Im Übrigen geht aus den Ausführungen der Kläger und der eingereichten Offerte auch nicht hervor, inwiefern die Kosten für diese Arbeiten im Zusammenhang mit den Massnahmen für die Richtigstellung der falschen Montage des Kamins stehen. Die Zusprechung eines Vorschusses in reduziertem Umfang kommt nach dem Gesagten nicht in Betracht, denn die zur Beseitigung der einzelnen, kaum erkennbaren Flecken erforderlichen Arbeiten lassen sich nicht bestimmen. Abzuweisen ist auch das Begehren um Leistung eines Vorschusses für allfällige Nachbesserungskosten im Zusammenhang mit der Undichtigkeit des Kamins, weil die hierfür anfallenden Arbeiten und Kosten - auch unter Berücksichtigung der Offerte (vgl. act. 27/74) - nicht ausgeschieden werden können. Für die geltend gemachten Kosten in der Höhe von CHF 6'938.70 kann den Klägern demnach kein Vorschuss zugesprochen werden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern Vorschüsse von CHF 13'430.- für die Richtigstellung der Kaminmontage (Neuerstellung der Kaminummantelung, Ausbau Abgasanlage), CHF 2'045.70 für die Freilegung des Durchgangsbereichs des Kamins in der Decke sowie CHF 3'658.40 für ein Gerüst (zur Richtigstellung der Kaminmontage) zu bezahlen. Im Übrigen, d.h. im Umfang von CHF 8'229.90, ist die Klage in diesem Punkt abzuweisen. Auf die für mehrere Ersatzvornahmen geltend gemachten Begleitkosten für Bauprovisorium und Bauleitung ist separat einzugehen (vgl. Ziff. 2.3.2.). Unter diesem Titel werden CHF 807.- für ein Bauprovisorium (act. 26 Rz. 170; act. 27/70) und CHF 3'000.- (act. 26 Rz. 176; act. 27/75) für die Bauleitung geltend gemacht. Soweit die Kläger das Bestehen weiterer Mängel geltend machen (vgl. act. 151 Rz. 54 f.), ist darauf nicht weiter einzugehen, denn sie stellen diesbezüglich kein Begehren auf Leistung eines Vorschusses. Ebenso wenig äussern sie sich - weder in ihren Rechtsschriften noch in der Stellungnahme zum Beweisergebnis - zu Art, Erforderlichkeit und voraussichtlichen Kosten allfälliger Sanierungsmassnahmen.

2.3.1.15. Mangel 14 (Ungenügende Einbettungstiefe der Bewehrung)

a) Vorbringen der Kläger

In der Klagebegründung bringen die Kläger vor, dass die Einbettungstiefe der Bewehrung bei den Stahlbetonbauteilen in den Wänden und Decken der Tiefgarage und bei den Aussenbauteilen ungenügend sei. Da die Einbettungstiefe nicht sichtbar sei und nur durch ein spezielles messtechnisches Verfahren festgestellt werden könne, sei ein Gutachten notwendig. Immerhin seien mit einem Magneten Stichproben durchgeführt worden. Diese hätten die Vermutung bestätigt. Verschiedentlich sei der Magnet haften geblieben. An diesen Stellen betrage die Tiefe somit weniger als 20 mm, was der SIA-Norm 162 widerspreche, die 30 mm fordere. Es liege somit ein Mangel vor. Die Beklagten würden dies aber bestreiten und sich weigern, den Mangel zu beheben. Gerügt worden sei der Mangel sofort nach Entdeckung durch Dr. BP._____. Schliesslich liege keine geringfügige Unvollkommenheit vor und es müsse mit Kosten von mindestens CHF 56'000.– gerechnet werden (act. 1 Rz 145-147).

In der Replik bringen die Kläger vor, dass die SIA-Normen 262/2003 und 162/1989 im Raum Zürich üblich seien und als Regeln der Bautechnik gelten würden, weshalb sie gemäss Ziff. 2.2 AVB Vertragsbestandteil geworden seien. Sodann führen sie aus, dass der Magnet haften bleibe, wenn die Einbettungstiefe weniger als 18 mm betrage. Dies sei an vielen Stellen der Fall. Weitere Messungen seien mit dem "HILTI-Ferroskan" durchgeführt worden, namentlich an der Balkonuntersicht von Haus B, sodann an der Deckenuntersicht der Tiefgarage links beim Einfahrtsbereich und schliesslich an der Deckenuntersicht der Tiefgarage links und rechts im oberen Bereich der Tiefgarage. Diese Messungen würden die Versuche mit dem Magneten bestätigen. Oft betrage die Einbettungstiefe weniger als 30 mm, teilweise sogar nur 20 oder 10 mm. Gemäss der Tabelle 1 der SIA-Norm 262/2003 seien die untersuchten Stellen als XC4 und XC3 zu qualifizieren. Gemäss Tabelle 17 müsse die Einbettungstiefe bei XC4 40 mm und bei XC3 35 mm betragen. Sogar die SIA-Norm 162/1989 sehe gemäss Ziff. 4.32.2 eine Tiefe von 30 mm vor. Der Eisensuchmagnet sei anlässlich der Begehung vom 12. April 2007 angewandt worden. Es werde bestritten, dass der Magnet ungenau

sei. Früher sei der Mangel für die Kläger nicht erkennbar gewesen. Dr. BP. _____ habe ihn jedoch sofort vor Ort gegenüber dem Vertreter aller Beklagten gerügt. Dies werde auch durch das Abnahmeprotokoll bestätigt. Ebenso sei der Mangel durch den klägerischen Rechtsvertreter in den Briefen vom 23. Januar 2007 und 22. März 2007 gegenüber dem Vertreter der Beklagten 1 gerügt worden. Es werde daher bestritten, dass der Mangel ungenügend gerügt worden sei. Im Übrigen würden Stichproben für die Rüge ausreichen.

Sodann bestreiten die Kläger die Behauptung der Beklagten 1, dass der Beton in einigen Jahrzehnten ohnehin saniert werden müsste. Das Ziel der genannten Norm hinsichtlich der Einbettungstiefe liege gerade in der Vermeidung einer Sanierung. An jenen Stellen, bei denen die Einbettungstiefe unter 10 mm liege, müsse diese freigelegt, mittels Sandstrahlen gereinigt und mit einer Korrosionsschutzbeschichtung versehen werden. Wo die Einbettungstiefe zwischen 10 und 30 mm liege, sei der Mangel mit einer stark wasserabstossenden Ausrüstung der Betonoberfläche zu beheben. Daraus würden sich die folgenden Arbeiten bzw. Kostenpunkte ergeben: Zunächst habe ein Ingenieur die Massnahmen zu konzipieren und die materialtechnische Bemessung der notwendigen Massnahmen vorzunehmen. Dafür habe eine vollflächige Ausmessung der Tiefgarage und der Balkone zu erfolgen. Zu rechnen sei mit einem Ingenieur der Kategorie B mit einem Stundenansatz von CHF 180.– und mit einem Konstrukteur der Kategorie D mit einem Stundenansatz von CHF 132.–, wobei für die Einzelheiten auf die Offerte der BR. _____ AG verwiesen werde. Aufgrund der Notwendigkeit der Sanierung der Balkone hätten zum Schutz der Pflanzen Genossenschaftsarbeiten zu erfolgen. Hierzu sei mit Kosten von CHF 60'021.85 zu rechnen. Es werde auf die Offerte der CD. _____ Genossenschaft ... verwiesen. Sodann werde für die Beton-sanierungsarbeiten ein Gerüst benötigt, damit auch die höher liegenden Stellen erreicht und bearbeitet werden könnten. Die dafür anfallenden CHF 47'344.– würden als moderat erscheinen. Bezüglich der Einzelheiten werde auf die Offerte der CH. _____ AG und dabei auf die unter Position 1 aufgeführten Leistungen verwiesen. Weiter sei ein Bauprovisorium für den elektrischen Strom im Aussenbereich zu erstellen und es sei - unter Verweis auf die Offerte der CA. _____ AG - mit einem Betrag von CHF 1'560.20 zu rechnen. Alsdann müsse auch im Innenbereich

ein Bauprovisorium für den elektrischen Strom erstellt werden, wobei wiederum auf die Offerte der CA. _____ AG verwiesen werde. Da die Arbeiten mehrere Tage dauern dürften, müsse vorweg eine Bauplatzinstallation vorgenommen werden. Dabei sei mit CHF 6'397.90 zu rechnen und es werde auf S. 2 der Offerte der BS. _____ AG verwiesen. Weiter seien die Balkone in Stand zu setzen, wobei sich die Massnahmen nach der Einbettungstiefe richten würden, und neu zu streichen. Für die Einzelheiten, insbesondere die Ausmasspreise, werde auf Seite 3 der Offerte der BS. _____ AG verwiesen. Als Nächstes müsse die Tiefgarage in Stand gestellt werden. Auch hier würden sich die Massnahmen nach der Einbettungstiefe richten. Für die Einzelheiten, insbesondere die Ausmasspreise, werde auf Seite 4 der Offerte der BS. _____ AG verwiesen. In der Tiefgarage seien nach der Instandstellung der Bewehrung die Wände und Decken zu streichen. Es sei mit einem Quadratmeterpreis von CHF 14.– bzw. 12.50 zu rechnen. Die Gesamtfläche betrage 2'856.16 m². Dies ergebe einen Betrag von CHF 43'801.55. Für die einzelnen Punkte bzw. Schritte werde auf die Offerte der CG. _____ AG verwiesen. Schliesslich habe eine Nachreinigung zu erfolgen. Letztlich sei auch der Aufwand für die Bauleitung zu berücksichtigen. Es sei mit einem Betrag von CHF 18'000.– zu rechnen, wobei sich dieser Betrag auf einen Bauleiter der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.– stütze. Es werde auf die Offerte der BU. _____ verwiesen. Für die Behebung dieses Mangels ergebe sich daher einen Gesamtbetrag von rund CHF 270'334.–, wobei sämtliche Teilbeträge und die Berechnungsgrundlagen (namentlich die Ausmasspreise) angemessen seien (act. 26 Rz. 181-200 und 499-504).

b) Vorbringen der Beklagten 1

Die Beklagte 1 bestreitet in der Klageantwort nicht, dass der Mangel der Einbettungstiefe nicht sichtbar wäre und nur mit einem bestimmten Verfahren festgestellt werden könnte. Sie bestreitet aber die Resultate der Messungen von Dr. BP. _____, weil das Verfahren mit dem Magneten zu ungenau sei. Die Durchführung eines korrekten Verfahrens würde lediglich etwa CHF 2'500.– kosten. Sodann bestreitet die Beklagte 1 die Rechtzeitigkeit und die ordnungsgemässe Mängelrüge. Generell sei unklar, wo sich der Mangel genau befinde. Eventualiter

werde auch der Mangel also solcher bestritten. Subeventualiter bestreite sie die geltend gemachten Kosten und sub-subeventualiter stelle sie sich auf den Standpunkt, dass die Kosten unverhältnismässig seien. Die Betonteile müssten zum heutigen Zeitpunkt nicht saniert werden, sondern erst später, was bei der Festsetzung des Betrages zu berücksichtigen sei. Eine Bezifferung sei jedoch erst nach Durchführung des Beweisverfahrens möglich (act. 16 Ziff. 40.-40.4.).

In der Duplik stellt sich die Beklagte 1 auf den Standpunkt, dass der Mangel nicht ordnungsgemäss (inhaltlich) und verspätet gerügt worden sei. Nicht ordnungsgemäss sei die Rüge deshalb, weil sie nicht erkennen könne, was an ihrem Werk beanstandet werde. Selbst ihr Ingenieur, BB._____, könne sich nicht vorstellen, dass die Betonüberdeckung der Bewehrung ungenügend wäre. Denn die Eisen seien auf Distanzhaltern aus Plastik verlegt worden und seien so stark, dass sie sich nicht etwa zwischen den Distanzhaltern durchbiegen könnten oder Ähnliches. Es werde bestritten, dass der angebliche Mangel mit einem Magneten sichtbar gemacht werden könne, von den Klägern sichtbar gemacht und schliesslich sofort nach der angeblichen Entdeckung rechtzeitig gerügt worden sei. Dr. BP._____ habe den Beklagten nie gesagt, wo er welchen Magneten hingehalten habe. Die Behauptungen von Dr. BP._____ seien auch nicht dokumentiert worden. Es sei daher nicht klar, ob der Magnet richtig geeicht worden sei. Jedenfalls verfüge der Magnet offenbar nur über eine sehr kleine Haftfläche von ca. 1 cm², weshalb er von vornherein untauglich dafür sei, die Einbettungstiefe sichtbar zu machen. Die Stichproben seien viel zu kleinflächig erfolgt und würden nicht einmal im Mikrobereich der beanstandeten Gesamtfläche liegen. Zudem könne mit dem Magneten ohne die Armierungspläne keine Aussage gemacht werden. Es sei beispielsweise möglich, dass der Magnet nur im Bereich der Distanzhalter aus Plastik anziehe. Ähnliches ergebe sich auch aus S. 10 des Protokolls der Referentenaudienz. Daraus folge insgesamt, dass die Kläger nicht ordnungsgemäss gerügt hätten. Ein Messverfahren wäre nicht einmal aufwändig. Die Aufnahme der von den Klägern eingereichten Datenblätter habe nach eigenen Angaben nur etwa eine halbe Stunde gedauert. Die Datenblätter würden im Übrigen vom 25. Februar 2009 datieren. Die Rüge wäre daher ohnehin verspätet, da die Frist im Dezember 2008 abgelaufen sei. Erhalten habe sie die Blätter erst mit der Replik, mithin sechs Mo-

nate nach der angeblichen Entdeckung. Dies widerspreche letztlich Art. 179 Abs. 2 der SIA-Norm 118, der eine sofortige Rüge verdeckter Mängel verlange. Daher sei irrelevant, ob die Messungen die Resultate des Magneten bestätigen würden. Richtig sei hingegen, dass die verschiedenen SIA-Normen gemäss Ziff. 2.2 der AVB nur gelten würden, wenn sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt seien. Nun gebe es aber zahlreiche alte Bauten in gutem Zustand, deren Eisenüberdeckung höchstens 2 cm dick sei, wobei die Betonqualität damals deutlich schlechter gewesen sei. Vorliegend habe der Ingenieur die folgende Vorgabe gemacht: "Eisenüberdeckung: Sichtbeton erdberührt etc.: 3 cm, innen: 2 cm." Diese Vorgaben würden den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Die SIA-Norm 262/2003 komme ohnehin nicht zur Anwendung, da die Überbauung im Jahre 2003 projektiert und die Bauarbeiten ausgeführt worden seien. Diese habe im Übrigen aber auf Seite 90 ff. eine Übergangsbestimmung, wonach die alte Norm SIA 162/1993 weiter angewendet werden dürfe, allerdings nur zusammen mit Tragwerksnormen, auf die sie verweise. Diese Tragwerksnormen seien vorliegend angewandt worden. Die SIA-Norm 262/2003 entspreche nicht den anerkannten Regeln der Baukunde. Weiter werde bestritten, dass die Einbettungstiefe der Bewehrung an vielen Stellen weniger als 30 mm, teilweise sogar nur 10 mm betrage. Letzteres ergebe sich nicht einmal aus den unbrauchbaren Datenblättern.

Zum nötigen Messverfahren ergänzt die Beklagte 1, dass für eine ordnungsgemässe Rüge ungenügend sei, dass nur Stichproben auf einer Abwicklung eines Strichs von je 1 bis 2 m an vier verschiedenen Orten gemacht würden, zumal die maximale Abtastgeschwindigkeit 0,5 m/s betrage. Die Kläger hätten mit einem fachtechnisch richtigen Raster flächige Messungen vornehmen und planlich darstellen oder an Ort und Stelle markieren müssen. Es müssten sowieso zahlreiche Bedingungen erfüllt sein, damit Messwerte zuverlässig seien. Wie es sich damals verhalten habe, könne sie nicht beurteilen. Vorsorglich würden daher die Messungen bestritten. Aus den Datenblättern könne nicht einmal der Messort entnommen werden, obwohl dies einfach beizufügen wäre. Daher würden auch die von den Klägern vorgebrachten und angeblich gemessenen Orte bestritten. Bei den dargestellten Linien könne es sich auch um Bügel, Montageeisen oder Dis-

tanzbügel handeln. Diese Bügel würden auf einem Distanzhalter (Plastikfuss) direkt auf die Schalung gestellt. Letztlich seien jedoch auch die Stichproben, wie sie von den Klägern gemacht worden seien, nicht repräsentativ. Denn es seien innerhalb einer halben Stunde nur drei Messungen durchgeführt worden und es fehlten solche an den Häusern A, C und D. Zudem hätten mehr als nur vier pro Stelle durchgeführt werden müssen.

Diese notwendigen Messungen seien bis heute nicht durchgeführt worden, daher sei der Mangel immer noch nicht bekannt. Vielmehr handle es sich bloss um eine Behauptung. Bestritten werde, dass die Magnetmethode an der Begehung vom 12. April 2007 angewandt worden sei, jedenfalls nicht in Anwesenheit der Beklagten. Der beklagte Rechtsvertreter habe in seinem Protokoll vom 26. April 2007 festgehalten, dass Dr. BP. _____ anlässlich der Begehung vom 12. April 2007 behauptet habe, Stichproben mit dem Magneten hätten eine ungenügende Einbettungstiefe ergeben. Selbst wenn tatsächlich eine Rüge an jener Begehung erfolgt wäre, müsste sie gemäss Art. 179 Abs. 2 SIA-Norm 118 als verspätet betrachtet werden. Es werde bestritten, dass der Mangel unmittelbar nach der Feststellung an der Begehung gegenüber dem beklagten Rechtsvertreter durch Dr. BP. _____ gerügt worden sein solle. Offenbar hätten die Kläger den Mangel ohnehin früher entdeckt. So würden sie sich auf den Standpunkt stellen, dass sie den Mangel bereits mit Schreiben vom 23. Januar 2007 gerügt hätten. Daraus folge, dass den Klägern der angebliche Mangel damals schon bekannt gewesen sein müsse. Allerdings sei dem erwähnten Schreiben kein Wort über den Mangel zu entnehmen. Vielmehr tauche er erstmals in der Mängelliste von Dr. BP. _____ vom 21. Februar 2007 auf, die erst am 22. März 2007 bei den Beklagten eingegangen sei. Auch deshalb sei die Rüge verspätet. Im Übrigen sei anzumerken, dass selbst gemäss den Datenblättern keine Stellen vorhanden seien, bei denen die Einbettungstiefe weniger als 10 mm betrage.

Hinsichtlich der auszuführenden Arbeiten erklärt die Beklagte 1, dass keine Ingenieurarbeiten (Offerte BR. _____) nötig seien, da nicht in die Statik eingegriffen werden müsse. Eventualiter werde die Höhe der Kosten bestritten. Müssten wider Erwarten Sanierungsmassnahmen getroffen werden, so ergäben sich die an sich

korrekten Arbeiten aus der Offerte der BS._____ AG (act. 27/88). Zur Offerte der CD._____ Genossenschaft ... führt die Beklagte 1 aus, dass unklar sei, inwiefern der Garten durch die Stellung von Gerüsten beeinträchtigt werde. Sie bestreite daher, dass Pflanzen umgepflanzt werden müssten und dass neu gesät werden müsse. Daher würden sowohl die Notwendigkeit der Arbeiten als auch die Höhe der Kosten bestritten. Hinsichtlich der Offerte der CH._____ AG erklärt die Beklagte 1, dass die Erforderlichkeit eines Gerüsts bestritten werde, solange nicht bekannt sei, wo die Überdeckung ungenügend sei. Eventualiter würden auch die Kosten bestritten, denn es sei von höchstens CHF 20'000.– auszugehen. Weiter würden die Offerten der CA._____ AG und der BS._____ AG bestritten. Sollte hingegen wider Erwarten eine Installation nötig werden, so würden die offerierten Leistungen der BS._____ AG und damit die in act. 27/87a aufgeführten Kosten als angemessen betrachtet. Was die zweite Offerte der BS._____ AG betreffe (act. 27/88), so müsse beachtet werden, dass hierzu keine Ausführungen erfolgen könnten, solange die Einbettungstiefe der Bewehrung nicht bekannt sei. Zur dritten Offerte der BS._____ AG (act. 27/89) müsse angefügt werden, dass CHF 1'162.– die Kontaktschwelle betreffen würden, die anerkanntermassen nicht mangelhaft sei. Was die Arbeiten bezüglich der Bewehrung unter 10 mm betreffe, so sei daran zu erinnern, dass eine solche nicht einmal durch die Datenblätter bestätigt werde. Alsdann sei zu beachten, dass die Malerarbeiten nicht nötig seien, nachdem auch die Arbeiten in der Tiefgarage nicht erforderlich seien. Ohnehin müssten nicht alle Wände bzw. rund 2'800 m² gestrichen werden. Dabei bestehe auch nur ein Anspruch auf die heute bestehende Bemalung. Allerdings sei bei den bereits früher injizierten und abgeklebten Stellen sowie beim zu sanierenden Riss beim Unterzug/Auflager Farbe nötig, doch sei dort mit höchstens einigen CHF 100.– zu rechnen. Der offerierte Betrag bzw. der damit zusammenhängende Aufwand von 115 Stunden für die Bauleitung sei absurd. Schliesslich sei anzumerken, dass eine Sanierung dort, wo der Beton noch intakt sei, nicht üblich sei. Es werde auch nicht behauptet, dass der Beton bereits heute schadhaft sei. Bei ungenügender Eisenüberdeckung erfolgten bei Neubauten selten grossflächige Nachbesserungen. In der Regel werde auf eine Überprüfung der Überdeckung verzichtet und stillschweigend in Kauf genommen, dass Abweichungen nach un-

ten vorkommen könnten. Wenn später ein Bewehrungsseisen sichtbar werde, nehme der Baumeister eine lokale Nachbesserung vor. Die von den Klägern verlangte Nachbesserung sei daher unverhältnismässig. Bei nur konstruktiver Bewehrung entstünden sodann selbst bei Abplatzungen und Korrosion mehr optische Probleme als solche der Tragsicherheit. Es könne nicht gesagt werden, wann und ob überhaupt eine Betonsanierung durchzuführen sei, da dies nebst der Überdeckung von diversen Faktoren abhängt. Jedenfalls werde der Beton gemäss Aussage des Baumeisters hundert Jahre halten (act. 34 Ziff. 3.1., 16.1.-16.24.4.).

c) Mängelrüge

Die Beklagte 1 bestreitet nicht, dass die Kläger ihr mitgeteilt hätten, dass die Einbettungstiefe der Bewehrung ihrer Auffassung nach ungenügend sei. Die Beklagte 1 bestreitet aber in erster Linie die Ordnungsmässigkeit der Rüge hinsichtlich ihres Inhalts und generell das Vorliegen eines Mangels. Begründet wird die Bestreitung der Ordnungsmässigkeit damit, dass es den Klägern zumutbar gewesen wäre, den Mangel mit einem geeigneten Messverfahren sichtbar zu machen, eventuell sogar zu dokumentieren (act. 34 Ziff. 16.1.3.). Zwar ist es richtig, dass der Mangel in der Rüge möglichst genau zu umschreiben ist. Allerdings muss er nicht fachlich richtig umschrieben und in allen Einzelheiten geschildert werden. Gleichzeitig hat sich der Unternehmer namentlich bei Werken, deren Beurteilung besonderen Sachverstand voraussetzt, der dem Besteller abgeht, mit aller Sorgfalt zu bemühen, den Besteller richtig zu verstehen (vgl. zum Ganzen GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 2130 ff.). Aus der Mängelliste von Dr. BP. _____ vom 21. Februar 2007 (act. 17/1), die von der Beklagten 1 eingereicht worden ist, geht hervor, dass die ungenügende Einbettungstiefe der Bewehrung bei den Stahlbetonteilen gerügt worden ist. Im vom beklagten Rechtsvertreter erstellten Protokoll der Abnahme vom 12. April 2007 ist die Einbettungstiefe ebenfalls mit Nennung der Lage (Tiefgarage und Aussenbauteile) erwähnt (act. 27/2). Damit sind die Kläger den inhaltlichen Anforderungen an die Rüge ohne Weiteres nachgekommen. Die vorgängige Durchführung einer flächendeckenden Messung und die

Erstellung einer Dokumentation würde bedeuten, dass der Mangel bereits in allen Einzelheiten beschrieben werden könnte, was nicht erforderlich ist.

Somit bleibt die Frage der Rechtzeitigkeit zu prüfen. Vorauszuschicken ist, dass ohnehin eine fünfjährige Rügefrist lief, weshalb die von der Beklagten 1 anerkannten Rügen rechtzeitig waren. Aber selbst wenn man der Auffassung der Beklagten 1 folgen würde (d.h. zweijährige ordentliche Rügefrist), hätte die Verjährungsfrist für diesen konkreten Mangel fünf Jahre betragen (vgl. Art. 180 Abs. 1 SIA-Norm 118), da es sich bei der Einbettungstiefe um einen verdeckten Mangel handelt (vgl. Art. 179 SIA-Norm 118). In beiden Fällen ist somit von der fünfjährigen Frist auszugehen. Der Unterschied ist lediglich, dass im zweiten Fall Art. 179 Abs. 2 SIA-Norm 118 anzuwenden ist. Nach dieser Bestimmung sind verdeckte Mängel sofort nach der Entdeckung zu rügen. Sofort nach Entdeckung bedeutet dabei, dass der Bauherr innerhalb einer kurzen Erklärungsfrist, nachdem er über das Vorliegen des Mangels Gewissheit erlangt hat, diesen rügt (GAUCH, Kommentar zur SIA-Norm 118, a.a.O., N. 5 zu Art. 173). Gemäss übereinstimmender Auffassung der Parteien kann die Einbettungstiefe der Bewehrung erst nach Durchführung eines entsprechenden Tests erfasst werden. Davor können nur Mutmassungen angestellt werden. Sichere Kenntnis des Mangels ist vor der Durchführung von Untersuchungen nicht möglich. Die Beklagte 1 ist der Auffassung, zur sicheren Kenntnis reiche selbst das Magnetverfahren nicht aus. Die Kläger stellen sich in diesem Zusammenhang immerhin auf den Standpunkt, dieses Verfahren sei genügend. Unabhängig davon, wann Dr. BP._____ das Magnetverfahren angewandt hat, erfolgte die Rüge nach Auffassung der Beklagten 1 frühestens am 22. März 2007 (act. 34 Ziff. 16.2.4.). Die Kläger gestehen zu, dass die Rüge nicht bereits am 23. Januar 2007 erfolgte (act. 44 Rz. 162). Tatsächlich ist dem Schreiben vom gleichen Datum keine diesbezügliche Rüge zu entnehmen (act. 4/63). Es ist somit davon auszugehen, dass die Rüge effektiv frühestens am 22. März 2007 erfolgt ist. Da keine der Parteien behauptet, die Kläger hätten vom Mangel schon einige Zeit vor dem 22. März 2007 gewusst, ist die Rüge rechtzeitig erfolgt.

d) Beweisergebnis und Würdigung

Einleitend ist kurz auf das von den Klägern beabsichtigte Vorgehen im Fall der Nachbesserung einzugehen. Nach ihrem Dafürhalten sind unterschiedliche Nachbesserungsarbeiten durchzuführen, abhängig von der Oberflächennähe der Bewehrungsstäbe. Die stark oberflächennahen Bewehrungsstäbe (weniger als 10 mm zur Oberfläche) seien freizulegen, mittels Sandstrahlen zu reinigen und mit einem Epoxidharz-Anstrich vor künftiger Korrosion zu schützen. Alle weiteren, ebenfalls zu wenig tief eingebetteten Bewehrungsstäbe (zwischen 10 mm und 30 mm zur Oberfläche) könnten durch eine stark wasserabstossende Beschichtung vor künftiger Korrosion geschützt werden (act. 26 Rz. 188, 195 f.; act. 151 Rz. 64). Vorweg habe ein Ingenieur die Massnahmen zu konzipieren und die materialtechnische Bemessung der notwendigen Massnahmen vorzunehmen. Dafür habe er vorab eine vollflächige Ausmessung der Tiefgarage und der Balkone vorzunehmen (act. 26 Rz. 189). Die Kläger beabsichtigen demzufolge nicht, das Ausmass des behaupteten Mangels im vorliegenden Verfahren abzuklären. Vielmehr wollen sie im Nachgang zum Vorschussprozess eine vollflächige Ausmessung der Einbettungstiefe vornehmen und gestützt auf die daraus resultierenden Erkenntnisse über die erforderlichen Sanierungsarbeiten befinden (act. 26 Rz. 189; act. 151 Rz. 64 f.). Es fragt sich, ob ein solches Vorgehen zulässig ist.

Das beabsichtigte Vorgehen führt dazu, dass das Ausmass des Mangels sowie die erforderlichen Sanierungsarbeiten erst nach dem Vorschussprozess bekannt werden und als Folge davon auch die anfallenden Kosten für diese Arbeiten erst zu diesem späteren Zeitpunkt absehbar sind. In diesem Zusammenhang führen die Kläger in der Stellungnahme zum Beweisergebnis aus, dass die Einbettungstiefe zwischen 11 mm und 40 mm variere. Würde man auf die Ausmessung der Einbettungstiefe verzichten, müssten die von ihr, der Klägerschaft, beauftragten Unternehmer im Rahmen einer Sanierung sozusagen "blind" entscheiden, wo die Bewehrung mittels Sandstrahlen freizulegen, wo diese zu reinigen, wo sie mit Epoxid zu beschichten wäre und wo eine wasserabstossende Ausrüstung der Betonoberfläche genügen würde (act. 151 Rz. 64). Selbst nach Auffassung der Kläger ist demnach unklar, welche Arbeiten zur Behebung des angeblichen Mangels tatsächlich erforderlich sind. Zwar hat sich im Beweisverfahren ergeben, dass die Einbettungstiefe bei den Stahlbetonteilen an einzelnen Stellen ungenügend ist

(vgl. act. 85/2 S. 21; act. 140 S. 29). Die Werte schwanken indes zwischen 11 und 20 mm (Tiefgarage) bzw. zwischen 20 und 40 mm (Erdgeschossbalkone Haus D). Gemäss diesen stichprobeartigen Messungen wird weder in der Tiefgarage noch bei den Balkonen an einer Stelle die Schwelle von 10 mm unterschritten. Erst die Unterschreitung dieser Schwelle hätte nach Auffassung der Kläger zur Folge, dass die Bewehrung freizulegen und zu behandeln wäre (vgl. act. 140 S. 29; act. 26 Rz. 185, 188). Des weiteren weisen die ausgemessenen Erdgeschossbalkone - jedenfalls an einer Stelle - eine Einbettungstiefe der Bewehrung von 30-40 mm auf, was nach Auffassung der Kläger ausreichend wäre bzw. keine Sanierungsarbeiten zur Folge hätte (vgl. act. 140 S. 29; act. 26 Rz. 185, 188). Das Ausmass der Mangelhaftigkeit bleibt somit unklar und es bleibt ebenso unklar, wo welche Sanierungsarbeiten durchzuführen sind, zumal die Kläger die beabsichtigten Arbeiten vom Ausmass des Mangels abhängig machen. Darüber hinweg zu täuschen vermag auch nicht der Umstand, dass die Kläger für die Instandsetzung der Balkone und der Tiefgarage bezifferte Vorschüsse von CHF 44'089.10 (Instandsetzung Balkone) und CHF 4'196.40 (Instandsetzung Tiefgarage) verlangen (act. 26 Rz. 195 f.). Die Offerten stützen sich auf Annahmen, die sich - auch nach dem Beweisverfahren - weder erhärten noch nachprüfen lassen. So geht die Offerte zur Instandsetzung der Balkone davon aus, dass an 100 Stellen die Bewehrungsüberdeckung kleiner als 10 mm ist. Sodann wird angenommen, dass auf einer Fläche von 950 m² die Überdeckung zwischen 10 und 30 mm beträgt (vgl. act. 27/88). Die Schwelle von 10 mm wird gemäss den stichprobeartigen Messungen an keiner Stelle unterschritten. Auch die Schwelle von 30 mm wird nur teilweise unterschritten (act. 140 S. 29). In der Offerte betreffend die Instandstellung der Tiefgarage wird davon ausgegangen, dass an 120 Stellen die Bewehrungsüberdeckung kleiner als 10 mm ist (vgl. act. 27/89). Die Schwelle von 10 mm wird aber gemäss den stichprobeartigen Messungen an keiner Stelle unterschritten (act. 140 S. 29). Weitere Arbeiten für die Instandsetzung der Tiefgarage (insbesondere für Stellen, an denen die Bewehrungsüberdeckung 10 bis 30 mm beträgt) sind in der Offerte nicht enthalten (vgl. act. 27/89). Die Ergebnisse des Beweisverfahrens vor Augen, lässt sich über das tatsächliche Ausmass des Mangels und die Erforderlichkeit der Sanierungsmassnahmen gemäss den von

den Klägern eingereichten Offerten nur spekulieren. Es bestehen keine gesicherten Erkenntnisse, von denen man auf das Ausmass des Mangels und damit zusammenhängend die erforderlichen Massnahmen schliessen könnte. Nach dem heutigen Erkenntnisstand lässt sich demnach nicht beurteilen, ob die offerierten Arbeiten zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands wirklich erforderlich sind. Damit gehen letztlich auch die Kläger einig, wenn sie ausführen, dass die von ihnen beauftragten Unternehmer "blind" über die erforderlichen Massnahmen entscheiden müssten (vgl. act. 151 Rz. 64). Dieser Unwägbarkeit wollen sie mit einer vollflächigen Ausmessung der Tiefgarage und der Balkone begegnen, für die sie einen Vorschuss von CHF 43'040.– verlangen (act. 26 Rz 189; act. 151 Rz. 64). Fraglich erscheint zunächst, ob für solche Tätigkeiten überhaupt ein Vorschuss verlangt werden kann. Es handelt sich dabei wohl eher um einen Mangelfolgeschaden, für welchen der Besteller unter den entsprechenden Voraussetzungen Anspruch auf Schadenersatz hätte (vgl. GAUCH, a.a.O., Rz. 1873; SPIESS/HUSER, a.a.O., N. 9 zu Art. 171). Die Frage kann aber offen bleiben. Jedenfalls ist die Frage der Erforderlichkeit von verlangten Nachbesserungsarbeiten zur Beseitigung eines mangelhaften Zustands bzw. zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands sowie die Höhe der mutmasslichen Verbesserungskosten grundsätzlich im Vorschussprozess zu klären, zumal die Art der Sanierung von den Klägern selbst zum Prozessthema gemacht wird (vgl. Ziff. 2.1.5., 2.2.1.3.). Eine Verlagerung in ein (von den Klägern beherrschtes) Verfahren nach dem Vorschussprozess zur Klärung des Ausmasses des Mangels (wie hier beabsichtigt) bzw. in einen allfälligen Abrechnungsprozess kommt aus nachfolgenden Überlegungen nicht in Betracht: Nebst dem Interesse des Bestellers an der finanziellen Absicherung der Ersatzvornahme gilt es auch den Interessen des Unternehmers angemessen Rechnung zu tragen. Dies wird namentlich durch eine Zweckbindung des Vorschusses erreicht (vgl. BGE 128 III 416 E. 4.2.2.). Konkret bedeutet dies, dass durch die Verpflichtung zur zweckgebundenen Vorschusszahlung im Hinblick auf eine bestimmte Sanierung der Rahmen der Verwendung des Vorschusses abzustecken ist (vgl. NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 60). Ist das Ausmass des Mangels und damit zusammenhängend die Methode der Sanierung nicht bekannt - so etwa auch, wenn mehrere Sanierungsmethoden zur Auswahl

stehen und die Art der Sanierung erst nach dem Vorschussprozess bestimmt werden soll -, kann eine solche Zweckbindung nicht erreicht werden. In der Regel, und so auch hier, besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit, die Bestimmung der konkret auszuführenden (erforderlichen) Sanierungsarbeiten in eine Phase nach dem Vorschussprozess zu verlagern, insbesondere wenn die Art der Sanierung von den Klägern bereits zum Prozessthema des Vorschussprozesses gemacht wird. Dies umso weniger, wenn keine Umstände geltend gemacht werden, welche die Methode der Sanierung bestimmen bzw. beeinflussen, aber erst durch die bzw. im Laufe der Mängelbehebung erkennbar werden.

Durch die Zweckbindung des Vorschussbetrags wird aber nicht nur den Interessen des Unternehmers Rechnung getragen. Aus Sicht des Bestellers wird damit letztlich auch die finanzielle Absicherung der Ersatzvornahme verwirklicht. Wären Einwendungen gegen die Methode der Sanierung im Abrechnungsverfahren unbeschränkt möglich, wäre dem Besteller durch Leistung eines Vorschusses nur begrenzt gedient. Der Besteller hätte - etwa bei Zusprechung eines Vorschusses für nicht definierte bzw. verschiedene in Betracht kommende, aber von weiteren Abklärungen abhängigen Sanierungsarbeiten - auf eigenes Risiko die Wahl der Sanierungsart vorzunehmen und liefe unter Umständen Gefahr, dass er bei unzweckmässiger Ausübung seines Wahlrechts den erhaltenen Vorschussbetrag vollumfänglich oder teilweise zurückzuerstatten hätte. Dies würde offensichtlich dem Gedanken hinter der Bevorschussung der Kosten für eine Ersatzvornahme zuwider laufen. Die Zahlung eines Vorschusses sowie die Bestimmung der Methode der Sanierung bilden mit anderen Worten eine Einheit zum Zwecke der (bindenden) finanziellen Absicherung der Ersatzvornahme und der Herstellung eines rechtssicheren Zustands. Hält sich der Besteller an die im Vorschussurteil der Vorschussberechnung zugrunde gelegte Sanierungsart, kann der Unternehmer daraus keine Einwendungen mehr im Abrechnungsprozess erheben (vgl. NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 60). Ein allfälliger Abrechnungsprozess beschränkt sich so auf eine Überprüfung der zweckgebundenen Verwendung des Vorschussbetrags. Dies ist auch aus prozessökonomischen Gründen sinnvoll. Während im Vorschussprozess - je nach Behauptungs- und Bestreitungslage - oftmals ein einlässliches Beweisverfahren durchzuführen ist, welches Fragen zum Zu-

stand eines Werks, Ausmass eines mangelhaften Zustands sowie zu Ursachen der Mangelhaftigkeit, möglichen Sanierungsarten und - unter Berücksichtigung eines eingeschränkten Beweismasses - deren Kosten zum Gegenstand haben kann, kann sich der Abrechnungsprozess auf die Würdigung von Tatsachen beschränken, die sich seit Abschluss des Vorschussprozesses zugetragen haben, insbesondere die konkrete Verwendung des Vorschussbetrags. Dies kann in der Regel ohne ein umfangreiches Beweisverfahren bewerkstelligt werden. Vor diesem Hintergrund wäre es wenig überzeugend, in einem allfälligen Abrechnungsverfahren (erneut) die Methode der Sanierung sowie die Tragweite eines Mangels zum Thema eines Beweisverfahrens zu machen und dadurch ein weiteres Mal hohe Kosten zu generieren. Kommt hinzu, dass im Vorschussprozess der (mangelhafte) Zustand des Werks beurteilt werden kann, ohne dass bereits Veränderungen (Nachbesserungen) daran vorgenommen wurden. Nach erfolgter Nachbesserung bestehen naturgemäss erhebliche Beweisschwierigkeiten oder sogar eine Beweisnot.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Klage in diesem Punkt abzulehnen ist, da - selbst nach durchgeführtem Beweisverfahren - nicht ersichtlich ist, wo am Bauwerk welche Sanierungsarbeiten zur Behebung des von den Klägern behaupteten Mangels erforderlich sind. Der Grund dafür liegt in der von den Klägern beabsichtigten Vorgehensweise. Danach soll das Ausmass des Mangels und damit zusammenhängend die Art und der Umfang der Sanierungsarbeiten erst nach dem Vorschussprozess bestimmt werden. Die zweckgebundene Zusprechung eines Vorschussbetrags ist so nicht möglich.

Weiter kommt vorliegend hinzu, dass die Kläger aufgrund des geplanten Vorgehens die mutmasslichen Verbesserungskosten nicht glaubhaft machen können. Zwar berufen sie sich zur Bezifferung der mutmasslichen Verbesserungskosten auf Offerten von Drittunternehmen. Die Offerten stützen sich aber - was das Ausmass des Mangels und damit zusammenhängend die Höhe der Sanierungskosten betrifft - auf Annahmen, die sich - auch nach dem Beweisverfahren - weder erhärten noch nachprüfen lassen. Vielmehr sollen nach Vorstellung der Kläger erst weitere Abklärungen nach dem Vorschussprozess (vollflächige Ausmessung der

Tiefgarage und der Balkone) Klarheit über das Ausmass des Mangels schaffen. Sind aber erst weitere Abklärungen notwendig, um das Ausmass des Mangels aufzuzeigen, können durch die mit nicht gesicherten Annahmen operierenden Offerten die von den Klägern geltend gemachten mutmasslichen Verbesserungskosten nicht glaubhaft gemacht werden. Es besteht denn auch keine Notwendigkeit, die Tragweite des Mangels im vorliegenden Verfahren offen zu lassen und die Abklärung des Ausmasses des Mangels in eine Phase nach dem Vorschussprozess zu verlagern. Vielmehr würde diese Vorgehensweise zur Ausweitung des Verfahrensgegenstands in einem allfälligen Abrechnungsverfahren mit den aufgezeigten Folgen führen (vgl. oben). Umstrittene Fragen im Zusammenhang mit dem Ausmass des Mangels sind somit i.d.R. spätestens im Vorschussverfahren zu klären, soweit sie für die Berechnung der mutmasslichen Nachbesserungskosten relevant sind. Auch wenn es sich bei der Bestimmung der mutmasslichen Kosten immer, also selbst wenn das Ausmass des Mangels bekannt ist, um eine Prognose handelt und daher ein strikter Beweis dieser Kosten nicht möglich ist, so macht es mit Blick auf die Überzeugungskraft der diesbezüglichen Behauptungen dennoch einen Unterschied, ob die Prognose auf gesicherten Werten oder auf noch zu klärenden Annahmen beruht. Die Klage wäre demnach auch aus diesem Grund abzuweisen.

Abschliessend ist auf die Geltendmachung eines Vorschusses einzugehen, welcher die korrodierte Kontaktschwelle in der Tiefgarage betrifft (vgl. Ausführungen zu Mangel 1; act. 85/1 S. 8; act. 85/2 S. 3). Der eingereichten Offerte ist zu entnehmen, dass für diese Sanierungsmassnahme ein Betrag von CHF 1'080.– bzw. 1'162.10 (inkl. MwSt.) eingesetzt wird (act. 27/89 S. 4). Die Kläger führen aus, dass die Kontaktschwelle aufgrund des Wassereintritts gerostet und deshalb zu ersetzen sei. Weil dies im Rahmen der Sanierung des Bewehrungsmangels effizienter, einfacher und kostengünstiger zu bewerkstelligen sei, seien diese Arbeiten bei Mangel 14 und nicht bei Mangel 1, wo eigentlich die Ursache läge, offeriert worden (act. 44 Rz. 172). Die Beklagte 1 hält fest, dass es sich um ein handelsübliches, nicht rostfreies Produkt handle. Die Kontaktleiste funktioniere einwandfrei und die Kläger hätten auch keinen Anspruch auf ein anderes System (act. 16 Ziff. 26.12.; act. 34 Ziff. 6.28.). Diese Behauptungen blieben unbestritten (vgl.

act. 26 Rz. 428). Ein Blick auf die von den Klägern eingereichte Offerte zeigt indes, dass die Kläger den Einbau eines anderen Systems beabsichtigen, so heisst es doch in der Offerte: "Ausbauen der korrodierten Kontaktschwelle. Reprofilie[r]en des Farbbelages mit geeignetem Mörtel. Ersatzausführung mit Bewegungsmelder an Decke." (act. 27/89 S. 4). Nachdem die Kläger nicht bestreiten, dass sie aufgrund einer vertraglichen Abrede keinen Anspruch auf ein anderes System hätten bzw. diesbezüglich keine eigenen Behauptungen aufstellen, fehlt es an der Erforderlichkeit dieser Arbeit zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands. Das Begehren um Leistung eines Vorschusses in der Höhe von CHF 1'162.10 (im Gesamtbetrag von CHF 270'334.– enthalten) für eine entsprechende Ersatzausführung ist demnach abzuweisen. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die Korrosion als Mangel zu qualifizieren ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Klage in diesem Punkt, d.h. im Umfang von CHF 270'334.–, abzuweisen ist.

2.3.1.16. Mangel 15 (Regenwasserleitung tropft)

a) Vorbringen der Kläger

Die Kläger bringen in der Klage vor, dass die Regenwasserleitung beim Eingang zum Haus A bei Regenfällen tropfe. Hierbei handle es sich nicht um eine geringfügige Unvollkommenheit und es sei mit Behebungskosten von mindestens CHF 1'000.– zu rechnen (act. 1 Rz. 148 f.).

In der Replik ergänzen die Kläger, dass dieser Mangel am 21. August 2006 vom Kläger 3 per E-Mail gegenüber BO._____ ein erstes Mal gerügt worden sei. Als dann hätten ihn der Kläger 16 und die Klägerin 21 mit der Übergabe des Abnahmeprotokolls, das auf der Mängelanzeige von Dr. BP._____ vom 9. Oktober 2006 beruhe, wiederum gegenüber BO._____ von der BN._____ gerügt. Schliesslich

habe Dr. BP._____ den Mangel anlässlich der Begehung vom 12. April 2007 mündlich gegenüber dem beklagischen Rechtsvertreter (Rechtsanwalt Y1._____) gerügt, wobei im Anschluss die von beiden Seiten erstellten Protokolle ausgetauscht worden seien. Die undichte Leitung müsse abgedichtet werden. Dazu müsse zunächst die Leitungsführung ausgegraben und durch Abkleben abgedichtet werden. Es werde auf die Offerte der CF._____ AG verwiesen. Sodann müsse der Aufwand für die Bauleitung berücksichtigt werden. Hierzu sei ein Bauleiter der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.– mit einzurechnen. Für die Einzelheiten werde auf die Offerte der BU._____ verwiesen. Dies ergebe schliesslich einen Gesamtbetrag von CHF 1'253.20 für die Behebung des Mangels 15, wobei sämtliche Teilbeträge sowie die Bemessungsgrundlagen angemessen seien (act. 26 Rz. 47 und 202-205).

b) Vorbringen der Beklagten 1

In der Klageantwort bestreitet die Beklagte 1 zunächst pauschal das Vorliegen des von den Klägern geltend gemachten Mangels 16 (act. 16 Ziff. 41.).

Mit der Duplik präzisiert die Beklagte 1 dann allerdings, dass von einem offenen Mangel auszugehen sei, weshalb die Mängelrüge verspätet erfolgt sei, da die Garantie im Dezember 2005 abgelaufen sei. Bestritten würden schliesslich auch die geltend gemachten Kosten. Bereits der Aufwand für die Bauleitung von CHF 500.– zeige, dass der Streitwert vorliegend hemmungslos aufgeblasen werde (act. 34 Ziff. 17.1. f.).

c) Würdigung

Vorauszuschicken ist, dass die Beklagte 1 den Zustand, aus dem die Kläger einen Mangel ableiten, sowie die vorgebrachten Rügen nur pauschal und damit nicht rechtsgenügend bestreitet (FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 4a zu § 113; GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. Auflage, Zürich 1979, S. 168). Entsprechendes gilt mit Ausnahme der Bauleitung für die nach Auffassung der Kläger auszuführenden Arbeiten. Daraus folgt, dass einzig die Rechtzeitigkeit der Rügen streitig ist. Weil die unbestrittenen Rügen aber allesamt innerhalb der fünf-

jährigen Frist erfolgt sind, ist die Rüge für den vorliegenden Mangel rechtzeitig erfolgt. Unter dem Gesichtspunkt der gewöhnlichen Gebrauchstauglichkeit darf so dann erwartet werden, dass eine Regenwasserleitung nicht tropft. Insofern ist von der Mangelhaftigkeit des Werks auszugehen.

Was die zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands erforderlichen Sanierungsmassnahmen betrifft, machen die Kläger geltend, die Leitungsdurchführung müsse vorerst ausgegraben und anschliessend durch Abkleben abgedichtet werden (act. 26 Rz. 202 f.). Die Beklagte 1 bestreitet nicht, dass die von den Klägern beabsichtigten Arbeiten zum Zweck der Mängelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden (vgl. act. 34 Ziff. 17.1.). Die Erforderlichkeit dieser Arbeiten ist denn auch zu bejahen. Die dafür anfallenden Kosten werden von den Klägern auf CHF 753.20 beziffert (act. 26 Rz. 203). Sie stützen sich hierfür auf die Offerte der CF. _____ AG (act. 27/92). Die mutmassliche Höhe der Kosten wird von der Beklagten 1 ebenfalls nicht in Frage gestellt (vgl. act. 34 Ziff. 17.1.) und ist durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt (vgl. act. 27/92). Vor diesem Hintergrund erscheinen diese Begleitkosten als glaubhaft.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 753.20 zur Abdichtung (durch Abkleben) der undichten Leitungsdurchführung beim Eingang von Haus A zu bezahlen. Auf die für mehrere Ersatzvornahmen geltend gemachten Begleitkosten für Bauprovisorium und Bauleitung ist separat einzugehen (vgl. Ziff. 2.3.2.). Unter diesem Titel werden CHF 500.- (act. 26 Rz. 204; act. 27/93) für die Bauleitung geltend gemacht.

2.3.1.17. Mangel 16 (Briefkastenanlagen: Putzfläche/Mauerwerk)

a) Vorbringen der Kläger

Die Kläger bringen in der Klagebegründung vor, dass sich bei den Briefkastenanlagen zu den Häusern A, B und D die Fugen und der Abrieb von den eingeschobenen Briefkästen lösen würden. Der Abrieb löse sich um die eingesetzten Briefkästen herum. Dies erfolge deshalb, weil zwischen dem Mauerwerk und dem Abrieb zufolge fehlender Wasserabweisung Regenwasser eindringe. Die Durchnäs-

sung der Putzfläche und des Mauerwerks hätten lokal zum Ablättern des Putzes geführt. Die Briefkästen müssten zusätzlich mit Wassernasen nachgerüstet werden. Erforderlich sei auch ein grösserer Überstand. Allerdings würden sich die Beklagten weigern, den Mangel zu beheben. Der Mangel sei durch die Kläger 21 und die Kläger 3, 16 und 22 anlässlich der Abnahme vom 22. Dezember 2004 bzw. mit der Übergabe des Abnahmeprotokolls an BO._____ von der BN._____ gerügt worden. Der Mangel sei im Abnahmeprotokoll BN._____, Kommentar der Delegierten, dokumentiert und damit auch so gerügt worden. Es handle sich nicht um eine geringfügige Unvollkommenheit. Die Kosten der Behebung würden mindestens CHF 12'000.– betragen (act. 1 Rz. 150-153).

In der Replik ergänzen die Kläger, dass eine weitere Rüge am 5. April 2005 durch den Kläger 3 mit der Übergabe der Abnahmeprotokolle gegenüber BO._____ von der BN._____ erfolgt sei. Sodann seien die Mauern der vier Briefkastenanlagen nur mit Bodenplatten ohne Wassernasen abgedeckt worden. Dadurch würden der Putz, die Briefkästen und das Mauerwerk durchnässt. Als Folge davon seien bereits grössere Putzschäden entstanden. Nunmehr löse sich auch der Abrieb und die Fugen bei der Briefkastenanlage von Haus C. Anlässlich der Referentenaudienz vom 27. Februar 2009 sei festgestellt worden, dass gewisse Stellen im Verputz lose seien und sich hohl anfühlen würden. Ebenso sei festgestellt worden, dass Risse bestehen und Tropfkanten fehlen würden. Das dort erstellte Protokoll genüge schliesslich als Rüge für die Anlage bei Haus C, da die erste Abnahme im März 2004 erfolgt sei und eine fünfjährige Frist laufe (vgl. act. 1 Rz 68 ff. und act. 44 Rz. 178). Die Mängel seien im Übrigen auch an einem weiteren Augenschein vom 24. Juni 2009 festgehalten worden. Der Mangel hänge mit den Natursteinabdeckungen zusammen. Aufgrund der fehlenden Wasserabweisung dringe Regenwasser in die Fassade ein. Die von der Beklagten 1 gewählte Konstruktion sei absolut untauglich und führe zwangsläufig zu Schäden am Verputz und an den Briefkästen. Mit Nichtwissen werde hingegen bestritten, dass die Briefkastenanlagen am 12. September 2008 in einwandfreiem Zustand gewesen seien. Bild 10 in act. 27/3 spreche eine deutliche Sprache.

Bestritten werde auch, dass es sich nur um einen ästhetischen Mangel handle und die Kosten der Behebung deshalb unverhältnismässig seien. Hierzu könne auf die Ausführungen zu den Mängeln 2 und 5 verwiesen werden. Hinsichtlich der auszuführenden Arbeiten erklären die Kläger, dass zunächst die Mauerkronenabdeckungen zurückgebaut und entsorgt werden müssten. Anschliessend müssten neue Abdeckungen mit Wassernasen installiert werden. Ebenso müssten der beschädigte Putz und die nicht dichten Kittfugen erneuert und die verputzten Bauteile schliesslich neu gestrichen werden. Hierzu sei zunächst ein Bauprovisorium für den elektrischen Strom zu erstellen, wobei mit CHF 1'936.80 zu rechnen sei und auf die Offerte der CA._____ AG verwiesen werden könne. Sodann müssten die vorhandenen Bodenplatten zurückgebaut, entsorgt und schliesslich die neu zu erstellenden Mauerabdeckplatten inkl. Wassernasen installiert werden. Dabei sei mit Kosten von CHF 15'042.50 zu rechnen. Für die Einzelheiten werde auf die Offerte der CE._____ AG verwiesen, wo auch die Ausmasspreise ersichtlich seien. Anschliessend müsse der mangelhafte Putz mit den Ablaufspuren, Hohlstellen und Rissen in den Mauern behoben werden. Es werde auf S. 10 der Offerte der BS._____ AG verwiesen. Weiter müssten die Kittfugen erneuert werden, wofür mit Kosten von CHF 645.60 zu rechnen sei. Bezüglich der Einzelheiten werde auf die Offerte der CF._____ AG verwiesen. Alsdann würden Malerarbeiten anfallen. Es könne auf die Offerte der CG._____ AG verwiesen werden. Weiter müsse nach Abschluss der Arbeiten die Umgebung gereinigt werden. Schliesslich müsse der Aufwand für die Bauleitung mit einem Bauleiter der Kategorie C und einem Stundenansatz von CHF 145.– beachtet werden. Es sei mit Kosten von CHF 3'000.– zu rechnen und es werde auf die Offerte der BU._____ verwiesen. Gesamthaft würden Kosten zur Behebung dieses Mangels im Umfang von rund CHF 33'210.45 anfallen, wobei sämtliche Teilbeträge und die Berechnungsgrundlagen angemessen seien (act. 26 Rz. 47, 206-216 und 507-514).

b) Vorbringen der Beklagten 1

In der Klageantwort bestreitet die Beklagte 1 nicht, dass sich bei Haus A der Abrieb gelöst habe. Es handle sich allerdings um eine Fläche von 0,4 m², weshalb mit Kosten von CHF 800.– zu rechnen sei. Bestritten werde hingegen der geltend

gemachte Mangel bei den Häusern B und D. Die Fugen seien unterhaltspflichtig. Bestritten werde auch, dass zwischen dem Mauerwerk und dem Abrieb zufolge fehlender Wasserabweisung Regenwasser eindringe. Weiter werde auch bestritten, dass Tropfnasen und ein grösserer Überstand erforderlich seien. Hinsichtlich der von den Klägern vorgebrachten Rüge vom 22. Dezember 2004 bringt die Beklagte 1 lediglich vor, dass BQ._____ die Briefkastenanlagen am 12. September 2008 besichtigt und als einwandfrei befunden habe. Weiter bestreitet die Beklagte 1 die voraussichtlich entstehenden Kosten. Eventualiter würden sowohl die Notwendigkeit der Massnahmen und die einzelnen Beträge bestritten. Subeventualiter stelle sie sich auf den Standpunkt, dass nur ein ästhetischer Mangel vorliege. Aus diesem Grund wären die Kosten im Umfang von CHF 12'000.– unverhältnismässig. Eine Bezifferung sei jedoch erst nach dem Beweisverfahren möglich (act. 16 Ziff. 42.1.-42.5.).

In der Duplik führt die Beklagte 1 aus, dass die Kläger neuerdings vorbringen würden, dass sich auch bei Haus C die Fugen und der Abrieb von den eingeschobenen Briefkästen lösen würden. Diese Rüge sei jedoch verspätet. An der Referentenaudienz sei dies auch nicht festgestellt worden. Es sei lediglich bemerkt worden, dass "Schwundrisse" vorliegen würden. Diese würden aber keinen Mangel darstellen. Auch sei an der Referentenaudienz nicht festgestellt worden, dass der Verputz abbröckle und sich mit der Zeit auflöse. Vielmehr sei festgehalten worden, dass es gewisse Stellen im Verputz habe, die lose seien und sich beim Abklopfen hohl anfühlten. Allerdings seien nur die Briefkastenanlagen an der ...strasse ... besichtigt worden, die genau eine solche Stelle aufweisen würden und deren Behebung, wie gezeigt, mit Kosten von CHF 800.– verbunden wäre. Bild 10 in act. 27/3 zeige lediglich die unterhaltspflichtige Fuge um die Briefkästen und keine Risse im Verputz. Dass Fugen unterhaltspflichtig seien, werde von den Klägern nicht bestritten. Weiter führt die Beklagte 1 aus, dass sie bestreite, dass der angebliche Mangel mit der Natursteinabdeckung zusammenhänge. Die Abdeckung habe keine konstruktive Bedeutung, sondern nur eine gestalterische. Das Fehlen von Wassernasen führe auch nicht zu Schäden an den Briefkästen. Hingegen sei die Kittfuge unbestrittenermassen fachgerecht.

Weiter bestreitet die Beklagte 1 die von den Klägern vorgebrachten notwendigen Arbeiten. Insbesondere bestreitet sie die Offerten der CA.____ AG und der CE.____ AG. Hinsichtlich der Offerte der BS.____ AG, stellt sie zudem die Notwendigkeit der Arbeiten in Frage. Anlässlich einer Besichtigung der Kläger am 27. November 2009 habe sich gezeigt, dass nur der Verputz der Briefkastenanlagen zwischen den Häusern A und B sowie B und C teilweise mangelhaft sei. Die Hohlstellen würden sich aber auch hier nicht im Bereich der Schnittstelle Natursteinabdeckung/Mauer befinden, sondern deutlich darunter. Im Bereich dieser Hohlstellen sei der Verputz zu entfernen und ein neuer Grundputz als Träger für den Abrieb aufzutragen. Hierzu sei mit Kosten von höchstens CHF 2'000.– zu rechnen. Zur Offerte der CF.____ AG erklärt die Beklagte 1, dass die Kittfugen nicht erst anzubringen, sondern zu erneuern seien. Weiter bestreitet sie die Offerte der CG.____ AG, da der Abrieb keinen Anstrich erfordere. Schliesslich sei der Aufwand von 19 Stunden für die Bauleitung gemäss der Offerte der BU.____ absurd. Deshalb bestreite sie auch die Gesamtkosten, eventuell seien die Kosten unverhältnismässig. Im Übrigen würden die Kläger nicht darlegen, an welcher Stelle der Putz tatsächlich mangelhaft sei (act. 34 Ziff. 18.1.-18.4. und 18.12.-18.20.).

c) Mängelrüge

Was die Rüge der mangelhaften Zustände bezüglich der Häuser A, B und D betrifft, so wird sie von der Beklagten 1 weder in inhaltlicher noch in zeitlicher Hinsicht bestritten. Einzig bezüglich Haus C bestreitet sie die Rechtzeitigkeit. Die Kläger gehen davon aus, dass die Rüge spätestens anlässlich der Referentenaudienz vom 27. Februar 2009 mit dem Protokoll erfolgte (act. 44 Rz. 78). Dem Protokoll kann der folgende Eintrag entnommen werden: "(Briefkastenanlagen: Putzfläche löst sich; Mauerwerk ist durchnässt): Es hat gewisse Stellen im Verputz, die lose sind, die sich beim Abklopfen hohl anfühlen. Es gibt Schwundrisse. Die Natursteinabdeckung hat ebenfalls keine Tropfkante." (Prot. S. 10). Aufgrund des verwendeten Plurals kann entgegen der Ansicht der Beklagten 1 somit festgehalten werden, dass mehrere Briefkastenanlagen besichtigt worden sind. Allerdings geht aus dem Protokoll nicht hervor, ob auch die Anlage von Haus C Teil des Au-

genscheins gewesen ist. Vor den Feststellungen des Referenten heisst es aber: "Anlässlich der Besichtigung in den Liegenschaften ...strasse .../..., BD._____, und ...weg .../..., BD._____" [...] (Prot. S. 8). Daraus folgt, dass sämtliche Liegenschaften besichtigt worden sind. Es ist davon auszugehen, dass damit auch sämtliche Briefkastenanlagen untersucht wurden.

Steht fest, dass der mangelhafte Zustand spätestens am 27. Februar 2009 gerügt wurde, so muss untersucht werden, ob diese Rüge rechtzeitig erfolgte. Relevant wird aufgrund des Datums die Frage nach der ersten durchgeführten Abnahme. Die Kläger behaupten, die erste Abnahme habe am 4. März 2004 stattgefunden und reichen in diesem Zusammenhang das Abnahmeprotokoll von besagtem Datum ein. Tatsächlich datiert das erste bei den Akten liegende Abnahmeprotokoll vom 4. März 2004 (act. 4/54). Die Beklagte 1 bestreitet nicht, dass an jenem Tag eine Abnahme stattgefunden habe. Vielmehr hält sie fest, dass die Ausführungen der Kläger zum Zeitpunkt der Abnahmen überflüssig seien (act. 16 Ziff. 18.1.). Erst in der Duplik stellt sich die Beklagte 1 auf den Standpunkt, dass die Abnahme im Dezember 2003 erfolgt sei. Dabei sei kein Protokoll erstellt worden, weil das Bauwerk zu jenem Zeitpunkt keine Mängel aufgewiesen habe. Sämtliche Mängel seien im Hinblick auf den Bezug der Liegenschaft durch die Kläger bereits vor der Abnahme behoben worden. Selbst wenn aber diese Abnahme nicht stattgefunden hätte, hätte die Rügefrist mit Ingebrauchnahme der Liegenschaft durch die Kläger zu laufen begonnen (act. 34 Ziff. 34.1.4. f.). Diesen Ausführungen sind die folgenden Punkte entgegenzuhalten: Zunächst zeigt bereits das Abnahmeprotokoll vom 4. März 2004 (act. 4/54), dessen Inhalt die Beklagte 1 nicht bestritten hat, dass zu jenem Zeitpunkt bereits Mängel vorlagen. Entgegen der Ansicht der Beklagten 1 (vgl. act. 34 Ziff. 34.1.4.) können Mängel im Rechtssinne schon *vor der Abnahme* vorliegen. Allenfalls kann ein Mangel gar *vor der Vollendung* des Werks vorliegen (ZINDEL/PULVER, a.a.O., N. 32 zu Art. 366). Zu beachten ist weiter, dass vorliegend unbestrittenermassen die SIA-Norm 118 zur Anwendung gelangt. Diese verlangt in der Regel eine Anzeige der Vollendung und eine gemeinsame Prüfung (Art. 158 SIA-Norm 118). Ausnahmsweise erfolgt die Abnahme ohne gemeinsame Prüfung (Art. 164 SIA-Norm 118). Die Beklagte 1 unterlässt es gänzlich, eine allfällige Anzeige der Vollendung und die Durchführung der ge-

meinsamen Prüfung zu behaupten. Insofern ist auch nicht klar, wann die in Art. 158 oder Art. 164 SIA-Norm genannte Monatsfrist zu laufen begonnen hat. Dies ist deshalb relevant, weil erst mit der erfolgten Prüfung, oder, wenn die Prüfung ausnahmsweise unterbleibt, mit Ablauf dieser Monatsfrist das Werk als abgenommen gilt, was die Garantiefrist schliesslich auslöst (vgl. Art. 158 oder Art. 164 Abs. 1 SIA-Norm). Die Beklagte 1 erklärt lediglich, dass die Abnahme im Dezember 2003 stattgefunden habe, und zwar durch BK._____ in Doppelvertretung für die Beklagte 1 auf der einen und die Beklagten 2 und 3 auf der anderen Seite. Wann genau im Dezember 2003 die Abnahme erfolgt sein soll, erläutert die Beklagte 1 nicht. Es ist daher davon auszugehen, dass die erste Abnahme tatsächlich erst am 4. März 2004 stattgefunden hat.

Die zweite von der Beklagten 1 vorgebrachte Variante betrifft den Fall der Ingebrauchnahme der Überbauung durch die Kläger, was ebenfalls eine Abnahme darstelle. Die Beklagte 1 macht jedoch keine Ausführungen dazu, wann die ersten Kläger wo eingezogen sein bzw. die Überbauung in Gebrauch genommen haben sollen. Immerhin gestehen die Kläger zu, dass die Kaufobjekte ab Dezember 2003 bezogen worden sind. Zu beachten ist nun aber, dass die Ingebrauchnahme vor der Abnahmeprüfung keine Abnahme bewirkt (GAUCH, Kommentar zur SIA-Norm 118, a.a.O., N. 6 zu Art. 161).

Aus diesen Ausführungen folgt, dass die Rüge anlässlich der Referentenaudienz vom 27. Februar 2009 hinsichtlich der Briefkastenanlage von Haus C innerhalb von fünf Jahren seit der ersten Abnahme erfolgt und damit grundsätzlich rechtzeitig vorgebracht worden ist (zur Einschränkung hinsichtlich schadhafter Fugen, vgl. Ziff. 2.3.1.17. lit. e). Im Übrigen kann auch die Klageschrift für die darin aufgeführten Mängel als Rüge betrachtet werden (vgl. dazu auch act. 26 Rz. 47; vgl. auch Ziff. 2.2.3.).

d) Unbestrittener Sachverhalt und Beweisergebnis

Unbestritten ist, dass den Natursteinabdeckungen eine Tropfnase fehlt (vgl. act. 1 Rz. 151; act. 16 Ziff. 42.3.). Sodann steht fest, dass Mauerabdeckungen ohne

Tropfnasen nicht den Regeln der Baukunde entsprechen (act. 85/2 S. 24, 12; vgl. Beweissatz 13.3. lit. d; vgl. Ziff. 2.3.1.3. lit. d).

Weiter hat das Beweisverfahren ergeben, dass sich bei den Briefkastenanlagen zu den Häusern A, B, C und D die Fugen und der Abrieb von den eingeschobenen Briefkästen lösen (vgl. Beweissatz 13.1. lit. aa). Die Dichtungsfugen über den Briefkästen seien verschiedenen Orts abgelöst. Der Putz auf dem Kalksandsteinmauerwerk weise Ablösungen auf. Bei der Anlage ...strasse ... weise der Zelltonsturz über den Briefkästen Frostschäden auf (act. 85/1 S. 44 ff.; act. 85/2 S. 23). Die Gutachter bestätigten auch die klägerische Behauptung, dass die Durchnäsung der Putzfläche und des Mauerwerks lokal zum Abblättern des Putzes geführt habe bzw. führen werde (vgl. Beweissatz 13.1. lit. ac). Die Wasserbelastung des Kunststoffputzes von der Rückseite her habe zu den vorgefundenen Schäden geführt (act. 85/2 S. 23). Schliesslich wurde festgestellt, dass bereits grössere Putzschäden entstanden seien (act. 85/2 S. 23; vgl. Beweissatz 13.1. lit. ad).

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

e) Würdigung

Zunächst ist auf die fehlende Tropfnase bei den Mauerabdeckungen einzugehen (1). Anschliessend sind die verschiedenen Beeinträchtigungen am Verputz zu beurteilen (2).

(1) Der Sachverhalt, von dem die Kläger behaupten, er stelle einen mangelhaften Zustand dar, nämlich dass den Mauerabdeckungen eine Tropfnase fehle, ist unbestritten. Sodann wurde von den Gutachtern festgehalten, dass Mauerabdeckungen ohne Tropfnasen nicht den Regeln der Baukunde entsprechen (act. 85/2 S. 24, 12; vgl. Beweissatz 13.3. lit. d; vgl. Ziff. 2.3.1.3.). Insofern ist von der Mangelhaftigkeit des Werks auszugehen (vgl. Ziff. 2.3.1.3.).

Was die Mängelbeseitigung betrifft, halten die Kläger fest, dass die vorhandenen Bodenplatten zurückgebaut und anschliessend entsorgt werden müssten. Schliesslich seien die neu zu erstellenden Mauerabdeckplatten (inkl. Wasserna-

sen) zu installieren (act. 26 Rz. 210). Welcher Art die neuen Mauerabdeckplatten sein werden, ergibt sich weder aus den Behauptungen der Kläger noch aus der eingereichten Offerte (vgl. act. 27/95). Die Kläger halten aber wiederholt fest, dass zur Behebung des Mangels ein grösserer Überstand erforderlich sei (act. 1 Rz. 151; act. 26 Rz. 509). Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die von den Klägern vorgesehenen Mauerabdeckplatten breiter als die derzeit verbauten sind. Die Beklagte 1 führt dazu aus, dass ein breiterer Überstand nicht erforderlich sei (act. 16 Ziff. 42.3.; act. 34 Ziff. 18.3.). Im Gutachten wird hierzu festgehalten, dass ein grösserer Überstand der Abdeckplatten nicht erforderlich sei (act. 85/2 S. 31; vgl. Beweissatz 17.1.9. lit. d). Weiter wird festgehalten, dass ein grösserer Überstand der Abdeckplatten die Wasserbelastung der Anschlussfugen zwischen den Briefkästen und dem Mauerwerk nicht substantiell reduzieren würde. Dazu müsste die Briefkastenabdeckung im Gefälle angebracht werden (act. 140 S. 14). Damit steht fest, dass zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands zwar die Anbringung von Mauerabdeckplatten mit Tropfnasen erforderlich wäre. Nicht erforderlich ist indes, dass diese Mauerabdeckplatten einen breiteren Überstand aufweisen. Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Darlegungen ist eine solche Ausführung weder mit Blick auf die Normalbeschaffenheit noch die gewöhnliche Gebrauchstauglichkeit geschuldet. Es wird von den Klägern im Übrigen nicht geltend gemacht, dass eine solche Ausführung aufgrund einer vertraglichen Abrede geschuldet wäre. Das Begehren der Kläger um Leistung eines Vorschusses für die Anbringung von Mauerabdeckplatten mit breiterem Überstand ist demnach nicht begründet. Mit den im Vergleich zu ihrer Auffassung abweichenden Erkenntnissen des Gutachtens setzen sich die Kläger nicht auseinander und lassen diese auch nicht in ihre Stellungnahme zum Beweisergebnis einfließen, obwohl unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit bestehen würde, neue Erkenntnisse in das Verfahren einzubringen (vgl. § 115 ZPO/ZH, wobei sowohl § 115 Ziff. 2 als auch Ziff. 3 ZPO/ZH entsprechende substantiierte Behauptungen voraussetzen, vgl. OGer ZH, LP100069, 12. April 2012, E. II./C./2f). In der Stellungnahme findet sich einzig die Anmerkung, dass die Abdeckplatten mit Wassernasen zu versehen und überdies im Gefälle anzubringen seien (act. 151 Rz. 69). Mit den Folgen des Beweisergebnisses für die auszuführenden Arbeiten, das benötig-

te Material und die Kosten setzen sich die Kläger nicht auseinander. Insbesondere legen sie nicht dar, welche Auswirkungen der Einbau von Abdeckplatten mit gleich breitem Überstand hätte. Sie halten vielmehr noch einmal fest, dass sich die Sanierungskosten auf insgesamt CHF 33'210.45, beinhaltend die Kosten für Mauerabdeckplatten mit breiterem Überstand von CHF 15'042.50, belaufen würden (act. 151 Rz. 69). Es ergibt sich damit weder aus den Ausführungen der Kläger noch aus dem Gutachten, welche Arbeiten und welches Material zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands erforderlich wären. Damit lassen sich die erforderlichen Sanierungsarbeiten und die mutmasslichen Kosten zur Beseitigung des mangelhaften Zustands nicht bestimmen. Insofern ist weder für die ursprünglich verlangten noch für andere Sanierungsmassnahmen ein Vorschuss zuzusprechen. Das Begehren um Leistung eines Vorschusses in der Höhe von CHF 15'042.50 ist demzufolge abzuweisen.

(2) Dass es sich bei den von den Klägern beschriebenen Beeinträchtigungen des Verputzes bei den Briefkastenanlagen um eine Vertragsabweichung handelt, wird von der Beklagten 1 nicht in Abrede gestellt. Sie stellt einzig das von den Klägern beschriebene Ausmass in Frage. So hält sie fest, dass einzig bei der Briefkastenanlage ...strasse ... der Abrieb auf einer Fläche von ca. 0.4 m² auf mittlerer Höhe etwas abgeblättert sei. Die Kosten zur Behebung dieses Mangels würden maximal CHF 800.– betragen (act. 16 Ziff. 42.1.; act. 34 Ziff. 18.1.2.). Weiter hält die Beklagte 1 in der Duplik fest, dass einzig die Behebung des lokal mangelhaften Abriebes bei der Briefkastenanlage ...strasse ... für maximal CHF 800.– notwendig sei (act. 34 Ziff. 18.7.). In der Duplik hält sie aber auch fest, wie sich anlässlich einer Besichtigung der Kläger am 27. November 2009 gezeigt habe, sei nur der Verputz der Briefkastenanlagen zwischen den Häusern A und B sowie B und C teilweise mangelhaft. Indes befänden sich die Hohlstellen auch hier nicht im Bereich der Schnittstelle Natursteinabdeckung/Mauer, sondern deutlich darunter. Im Bereich der Hohlstellen sei der Verputz zu entfernen und ein neuer Grundputz als Träger für den Abrieb aufzutragen. Die Kosten dafür würden maximal CHF 2'000.– betragen (act. 34 Ziff. 18.15.). Strittig ist demnach einzig das Ausmass des mangelhaften Zustands. Wie bereits dargelegt, ist diesbezüglich von folgendem Sachverhalt auszugehen: Bei den Briefkastenanlagen zu den Häusern

A, B, C und D lösen sich die Fugen und der Abrieb von den eingeschobenen Briefkästen. Die Dichtungsfugen über den Briefkästen sind verschiedenen Orts abgelöst. Der Putz auf dem Kalksandsteinmauerwerk weist Ablösungen auf. Bei der Anlage ...strasse ... weist der Zelltonsturz über den Briefkästen Frostschäden auf. Die Durchnässung der Putzfläche und des Mauerwerks hat lokal zum Abblättern des Putzes geführt bzw. wird dazu führen. Es sind bereits grössere Putzschäden entstanden (act. 85/1 S. 44 ff.; act. 85/2 S. 23). Die klägerischen Behauptungen zum Zustandsbild der Verputzfläche wurden damit bestätigt. Insofern ist von einer Mangelhaftigkeit im Ausmass, wie es von den Klägern beschrieben wurde, auszugehen. Entgegen der Darstellung der Beklagten 1 sind die Putzschäden nicht auf fehlenden Unterhalt zurückzuführen (vgl. act. 152 Ziff. 1.13.1.). Im Gutachten wird überzeugend dargelegt, dass Wasser bei der Fuge über den Briefkästen eindringe und einerseits vom darüber liegenden Stahltonsturz kapillar aufgesogen werde und den Putz von der Rückseite her benetze. Andererseits steige das Wasser auch im Putz selber kapillar nach oben. Eine Benetzung von der Rückseite her erfolge auch durch undichte Plattenstösse, wie auch durch aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich. In einem Fall könnte auch Wasser, das unter der Abdeckung angezogen werde, zur Durchfeuchtung des Putzes geführt haben (act. 140 S. 31). Unabhängig von der Ausführung habe das Bauwerk die gestellten Anforderungen nach Dauerhaftigkeit zu erfüllen. Bei einer tauglichen Ausführung wäre ein Unterhalt vor Ablauf von zehn Jahren nicht erforderlich (act. 140 S. 12).

Was die Arbeiten zur Behebung des mangelhaften Zustands betrifft, ist vorweg zu bemerken, dass es nicht von Bedeutung ist, wenn sich die Kläger vor dem Beweisverfahren auf den Standpunkt stellten, dass die fehlende Wasserabweisung, namentlich die fehlenden Tropfnasen, die Ursache für die Durchfeuchtung des Mauerwerks sei. Im Gutachten wurde diesbezüglich festgehalten, dass nicht vorhandene Wassernasen nicht Ursache für die festgestellten Feuchtigkeitsschäden seien. Sie würden nicht zur Entlastung der Fugen über den Briefkästen beitragen (act. 85/2 S. 35). Einzig bei der Briefkastenanlage ...weg ... seien Putzschäden unmittelbar unter den Abdeckplatten vorgefunden worden. Möglicherweise wären diese Putzschäden bei Abdeckplatten mit Wassernasen nicht aufgetreten

(act. 140 S. 11). Die Ursache eines Mangels ist nur insoweit von Relevanz, als sie sich auf die Beseitigung des Mangels auswirkt. Vorliegend wurde von den Gutachtern zwar festgehalten, dass die Feuchtigkeitsschäden nicht auf fehlende Wassernasen zurückzuführen seien. Sie bestätigten aber auch, dass die von den Klägern beabsichtigten Sanierungsmassnahmen zur Behebung des mangelhaften Zustands anfallen werden (vgl. act. 85/2 S. 30 f.). Insofern ist die ursprünglich falsche Annahme der Kläger - was die Ursache der Feuchtigkeitsschäden betrifft - vorliegend nicht von Bedeutung.

Zu den Sanierungsarbeiten führen die Kläger aus, dass der beschädigte Putz mit den Ablaufspuren, Hohlstellen und Rissen in den Mauern behoben werden müsse. Vorab müsse der Boden abgedeckt, der nicht haftende Putz abgeschlagen und in Mulden entsorgt werden. Anschliessend sei der Untergrund zu reinigen. Am Schluss müsse der neue Putz aufgetragen werden (act. 26 Rz. 211). Nachdem der Putz erneuert worden sei, sei dieser mit Farbe zu übermalen (act. 26 Rz. 213). Im Gutachten wird ausgeführt, dass diese Arbeiten zur Beseitigung des mangelhaften Zustands anfallen werden (act. 85/2 S. 30; act. 140 S. 35). Die Erforderlichkeit dieser Arbeiten ist demnach zu bejahen. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 11'477.50 (Mangelhafter Verputz; Mängelbeseitigung) sowie auf CHF 946.65 (Malerarbeiten; Begleitarbeiten) beziffert (act. 26 Rz. 211, 213). Sie stützen sich hierfür auf Offerten der BS._____ AG sowie der CG._____ AG (act. 27/96; act. 27/98). Diese mutmasslichen Kosten werden von den Gutachtern als angemessen bezeichnet (act. 85/2 S. 35; act. 140 S. 14; vgl. auch act. 140 S. 40) und sind im Übrigen durch die eingereichten Offerten ausreichend belegt. Vor diesem Hintergrund erscheinen die mutmasslichen Kosten als glaubhaft.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 11'477.50 für die Entfernung und Neuauftragung des Verputzes bei den Briefkastenanlagen der Häuser A, B, C und D zu bezahlen. Sodann ist die Beklagte 1 zu verpflichten, den Klägern CHF 946.65 für den anschliessenden Anstrich des Verputzes zu bezahlen.

Schliesslich machen die Kläger geltend, dass bei den Briefkästen Kittfugen anzubringen seien (act. 26 Rz. 212). Wie die Beklagte 1 zutreffend ausführt, bringen

die Kläger erstmals mit der Replik vor, dass sich bei den Briefkastenanlagen von Haus C die Fugen lösten (vgl. act. 34 Ziff. 18.1.1.; act. 26 Rz. 212; act. 27/97). Weder in der Klageschrift noch anlässlich der Referentenaudienz wurde dieser Zustand gerügt. Sodann wird nicht geltend gemacht, dass dieser Zustand bereits zu einem früheren Zeitpunkt gerügt worden sei. Selbst in der von den Klägern erstellten Übersicht in der Replik, bei der nach ihrer Darstellung für sämtliche Mängel aufgezeigt werde (vgl. act. 26 Rz. 47), wann welcher Mangel von wem, in welcher Form und gegenüber wem gerügt worden sei, findet sich keine entsprechende Rüge. Nach dem Beweisverfahren steht sodann fest, dass nicht die fehlenden Tropfnasen an den Abdeckplatten dazu geführt haben, dass sich die Fugen ablösen. Im Gutachten wird hierzu festgehalten, dass Wassernasen nicht zur Entlastung der Fugen über den Briefkästen beitragen würden (act. 85/2 S. 35). Einzig die *Putzschäden* (Kursivdruck hinzugefügt) unmittelbar unter den Abdeckplatten bei der Briefkastenanlage ...weg ... [Anm.: Haus C] wären bei Abdeckplatten mit Wassernasen möglicherweise nicht aufgetreten (act. 140 S. 11). Es kann demnach nicht davon ausgegangen werden, dass die fehlenden Tropfnasen die Ursache der abgelösten Fugen darstellen bzw. die abgelösten Fugen als Folgemangel zu qualifizieren sind. Vielmehr stellen sowohl die fehlenden Wassernasen als auch die abgelösten Fugen eigenständige Mängel dar. Damit kann aber aus einer Rüge in Bezug auf die fehlenden Wassernasen nicht auf eine Rüge hinsichtlich schadhafter Fugen geschlossen werden. Diese beiden Mängel sind in mängelrechtlicher Hinsicht unabhängig voneinander zu beurteilen, weshalb - um Ansprüche aus Mängelrechten geltend zu machen - für beide Mängel entsprechende Rügen erforderlich wären. Damit steht fest, dass ein Zusammenhang zwischen den Putzschäden und den fehlenden Wassernasen bei der Briefkastenanlage von Haus C zwar möglich ist. Auszuschliessen ist aber ein Zusammenhang zwischen den fehlenden Wassernasen und der abgelösten Fuge. Insofern kann aus der Rüge, dass die Abdeckplatten keine Wassernasen aufweisen würden nicht etwa auch auf eine Rüge in Bezug auf die abgelösten Fugen geschlossen werden (so weit ein solcher Rückschluss überhaupt zulässig wäre, vgl. BRÄNDLI, a.a.O., Rz. 360). Diese beiden Mängel sind in mängelrechtlicher Hinsicht unabhängig voneinander zu beurteilen, weshalb - um Ansprüche aus Mängelrechten geltend

zu machen - für beide Mängel entsprechende Rügen erforderlich wären. Die abgelösten Fugen bei der Briefkastenanlage des Hauses C wurden demnach nicht, jedenfalls nicht vor Ablauf der Rügefrist, gerügt. Allfällige Rügen, welche nach dem 4. März 2009 erfolgten, sind selbst nach Auffassung der Kläger nicht rechtzeitig erfolgt (vgl. act. 26 Rz. 47). Die Vorbringen in der Replik vom 21. August 2009 können damit nicht als rechtzeitige Mängelrüge betrachtet werden. Für die Leistung eines Vorschusses zur Anbringung von Kittfugen bei der Briefkastenanlage des Hauses C fehlt es damit an einer Anspruchsvoraussetzung. Nachfolgend ist folglich nur noch auf die Briefkastenanlagen der Häuser A, B und D einzugehen.

Die Beklagte 1 macht geltend, dass Kittfugen unterhaltspflichtig seien. Die Kittfugen seien vorliegend nicht erst anzubringen, sondern zu erneuern (act. 34 Ziff. 18.16.). Das Beweisverfahren hat ergeben, dass sich bei den Briefkastenanlagen zu den Häusern A, B, C und D die Fugen und der Abrieb von den eingeschobenen Briefkästen lösen. Die Dichtungsfugen über den Briefkästen sind verschiedenen Orts abgelöst (act. 85/2 S. 23). Im Gutachten wird zwar festgehalten, dass die Konstruktion einen üblichen Unterhalt verlange (act. 85/2 S. 24). Weiter wird darin aber auch ausgeführt, dass, unabhängig von der Ausführung, das Bauwerk die gestellten Anforderungen nach Dauerhaftigkeit zu erfüllen habe. Bei einer tauglichen Ausführung wäre ein Unterhalt vor Ablauf von zehn Jahren nicht erforderlich (act. 140 S. 12; so auch die Kläger in act. 151 Rz. 68). Insofern ist - unter dem Gesichtspunkt der Normalbeschaffenheit - davon auszugehen, dass die abgelösten Fugen eine Abweichung vom vertraglich geschuldeten Zustand darstellen. Somit ist das Vorliegen eines Mangels zu bejahen. Was die Sanierungsarbeiten betrifft, wird im Gutachten festgehalten, dass die Fugen zwischen den Briefkästen und dem Mauerwerk allseitig mit fachgerechten Kittfugen abzudichten seien (act. 85/2 S. 31; vgl. Beweissatz 17.1.9. lit. b). Zur Behebung des mangelhaften Zustands erweist sich die von den Klägern beabsichtigte Sanierungsmassnahme demnach als erforderlich. Was die Kosten dieser Arbeiten betrifft, ist vorab darauf hinzuweisen, dass das Begehren um Leistung eines Vorschusses zur Anbringung von Kittfugen bei der Briefkastenanlage des Hauses C nicht begründet ist. Die von den Klägern eingereichte Offerte enthält aber ent-

sprechende Berechnungsgrundlagen, die sich auch bei der veränderten Ausgangslage anwenden lassen. In der Offerte wird davon ausgegangen, dass viermal, d.h. bei den vier Briefkastenanlagen, die gleichen Arbeiten vorzunehmen sind (vgl. act. 27/97). Demzufolge reduziert sich der mögliche Vorschuss auf drei Viertel, entsprechend CHF 450.– bzw. CHF 484.20 (inkl. geltend gemachter MwSt.). Diese mutmasslichen Kosten sind durch die eingereichte Offerte ausreichend belegt (vgl. act. 27/97). Vor diesem Hintergrund erscheinen die Mängelbeseitigungskosten - in reduzierter Höhe - als glaubhaft.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 484.20 zur Anbringung von Kittfugen zwischen den Briefkästen und dem Mauerwerk bei den Briefkastenanlagen der Häuser A, B und D zu bezahlen.

Schliesslich machen die Kläger für die Reinigung der Umgebung bei sämtlichen vier Briefkastenanlagen nach Abschluss aller Arbeiten Reinigungskosten in der Höhe von CHF 161.40 geltend (act. 26 Rz. 214). Die Beklagte 1 bestreitet nicht, dass diese Arbeiten zum Zweck der Mängelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden (vgl. act. 34 Ziff. 18.18.). Zur Behebung des geltend gemachten Mangels erscheint diese Tätigkeit denn auch erforderlich. Der Umstand, dass unter diesem Titel verschiedenen Begehren um Leistung eines Vorschusses für Arbeiten an den Mauern und Mauerabdeckungen abzuweisen sind, vermag daran nichts zu ändern, denn schon aufgrund Vornahme von Arbeiten am Verputz sämtlicher Briefkastenanlagen ist mit Verunreinigungen in deren Umgebung zu rechnen. Die Kosten werden von den Klägern auf CHF 161.40 beziffert (act. 26 Rz. 214). Sie stützen sich hierfür auf eine Offerte der Cl. _____ GmbH (act. 27/99). Diese mutmasslichen Kosten werden von der Beklagten 1 nicht bestritten (vgl. act. 34 Ziff. 18.18.) und sind durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt (vgl. act. 27/99). Vor diesem Hintergrund erscheinen diese Begleitkosten als glaubhaft.

Zusammenfassend ergibt sich damit, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern Vorschüsse von CHF 11'477.50 für die Entfernung und Neuauftragung des Verputzes sowie CHF 946.65 für den anschliessenden Anstrich des Verputzes bei den Briefkastenanlagen der Häuser A, B, C und D zu bezahlen. Weiter ist

die Beklagte 1 zu verpflichten, den Klägern einen Vorschuss von CHF 484.20 zur Anbringung von Kittfugen zwischen den Briefkästen und dem Mauerwerk bei den Briefkastenanlagen der Häuser A, B und D zu bezahlen. Sodann ist die Beklagte 1 zu verpflichten, den Klägerin einen Vorschuss von CHF 161.40 für die Reinigung der Umgebung bei sämtlichen vier Briefkastenanlagen nach Abschluss aller Arbeiten zu bezahlen. Im Übrigen, d.h. im Umfang von CHF 15'203.90, ist die Klage in diesem Punkt abzuweisen. Auf die für mehrere Ersatzvornahmen geltend gemachten Begleitkosten für Bauprovisorium und Bauleitung ist separat einzugehen (vgl. Ziff. 2.3.2.). Unter diesem Titel werden CHF 1'936.80 für ein Bauprovisorium (act. 26 Rz. 209; act. 27/94) und CHF 3'000.– (act. 26 Rz. 215; act. 27/100) für die Bauleitung geltend gemacht.

2.3.1.18. Mangel 17 (Treppenhaus Haus B/Streifen an Wand aufgespritzt)

a) Vorbringen der Kläger

Zu Mangel 17 bringen die Kläger in der Klagebegründung vor, dass im Treppenhaus von Haus B auf Garagenhöhe ein rund 50 cm breiter Streifen an der Wand durch die Beklagten aufgespritzt worden sei. Dies hätten sie wohl im Zusammenhang mit der versuchten Behebung eines Wasserschadens gemacht. Es handle sich nicht um eine geringfügige Unvollkommenheit. Vielmehr sei mit Kosten von mindestens CHF 1'100.– zu rechnen (act. 1 Rz. 154 f.).

In der Replik erklären die Kläger, dass der Mangel mittlerweile nicht mehr bestehe. Aber gleich neben der fraglichen Stelle würden nun Verputzstellen abbröckeln und es trete Wasser ein. Auch dies sei ein Mangel, der anlässlich der Referentenaudienz bemerkt und den Beklagten zur Kenntnis gebracht worden sei. Konkret handle es sich um einen Folgemangel des ursprünglich gerügten Mangels. Dazu sei eine eigene Rüge nicht nötig. Eventualiter sei die Rüge anlässlich der Referentenaudienz bzw. mit dem Referentenaudienzprotokoll erfolgt. Dieser Folgemangel sei bis jetzt nicht behoben. Zur Behebung sei zunächst die Ausbruchsstelle zu reparieren. Hierzu müsse die Stelle reprofiliert werden, wobei hinsichtlich der Einzelheiten auf die Offerte der CF. _____ AG verwiesen werde. Sodann müsse der Aufwand für die Bauleitung berücksichtigt werden, namentlich ein Bauleiter

der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.–. Auch hierzu werde auf die Offerte der BU. _____ verwiesen. Dies ergebe einen Gesamtbetrag von CHF 1'576.–. Sämtliche Teilbeträge sowie die Berechnungsgrundlagen seien angemessen (act. 26 Rz. 217-222 und 516).

b) Vorbringen der Beklagten 1

Die Beklagte 1 bringt in der Klageantwort zunächst vor, dass der beschriebene Mangel längst behoben sei (act. 16 Ziff. 43).

In der Duplik stellt sich die Beklagte 1 sodann auf den Standpunkt, dass zwischen dem gerügten und dem in der Replik vorgebrachten angeblichen Mangel kein Zusammenhang bestehe. Es liege kein Folgemangel vor, weshalb er von der ursprünglichen Rüge nicht umfasst werde. Aber selbst wenn dies der Fall wäre, so müsste die Rüge als verspätet betrachtet werden. Denn gemäss der Beanstandung handle es sich um eine feuchte Stelle. Dem Protokoll der Referentenaudienz könne jedoch entnommen werden, dass die Stelle trocken sei. Daraus folge, dass die Kläger die angebliche Feuchtigkeit schon viel früher entdeckt haben müssten. Weil es sich jedoch um einen verdeckten (angeblichen) Mangel handle, der sofort nach Entdeckung zu rügen sei, sei die Rüge an der Referentenaudienz auch deshalb verspätet (act. 34 Ziff. 19.1.-19.3.).

c) Unbestrittener Sachverhalt und Würdigung

Dass einmal ein Mangel bestanden hat, der gerügt worden ist, wird von beiden Parteien nicht bestritten. Ebenso ist unbestritten, dass er anschliessend behoben worden ist. Dass in der Folge gleich neben der fraglichen Stelle der Verputz abzubröckeln begann und Wasser eintritt, wird von der Beklagten 1 ebenfalls nicht bestritten.

Die Rüge für den neu bemerkten Mangel anlässlich der Referentenaudienz vom 27. Februar 2009 (vgl. Prot. S. 10) erfolgte - unter Berücksichtigung der bereits

gemachten Ausführungen zum Lauf der Garantiefrist (vgl. Ziff. 2.3.1.17. lit. c) - rechtzeitig.

Der Zustand, aus dem die Kläger einen Mangel ableiten und dementsprechend einen Vorschuss für Nachbesserungsarbeiten verlangen, nämlich dass der Verputz abbröckelt (vgl. act. 26 Rz. 516), wird von der Beklagten 1 nicht bestritten. Sodann ist - unter dem Gesichtspunkt der Normalbeschaffenheit - davon auszugehen, dass dies eine Abweichung vom vertraglich geschuldeten Zustand darstellt. Dies wird jedenfalls von der Beklagten 1 nicht in Frage gestellt (vgl. act. 34 Ziff. 19.). Insofern ist von der Mangelhaftigkeit des Werks auszugehen. Was die zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands erforderlichen Sanierungsmassnahmen betrifft, machen die Kläger geltend, die Ausbruchstelle müsse reprofiliert werden und die Struktur sei an den bestehenden Putz anzupassen (act. 26 Rz. 220; act. 27/101). Die Beklagte 1 bestreitet nicht, dass diese Arbeiten zum Zweck der Mängelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden (vgl. act. 34 Ziff. 19.). Zur Behebung des geltend gemachten Mangels erscheint diese Massnahme denn auch erforderlich. Die dafür anfallenden Kosten werden von den Klägern auf CHF 1'076.- beziffert (act. 26 Rz. 220). Sie stützen sich hierfür auf die Offerte der CF. _____ AG (act. 27/101). Die mutmassliche Höhe der Kosten wird von der Beklagten 1 ebenfalls nicht in Frage gestellt (vgl. act. 34 Ziff. 19.) und ist durch die eingereichte Offerte ohnehin ausreichend belegt (act. 27/101). Vor diesem Hintergrund erscheinen die mutmasslichen Verbesserungskosten als glaubhaft.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 1'076.- zur Reprofilierung der Ausbruchstelle und Anpassung der Struktur an den bestehenden Putz im Treppenhaus von Haus B zu bezahlen. Auf die für mehrere Ersatzvornahmen geltend gemachten Begleitkosten für Bauprovisorium und Bauleitung ist separat einzugehen (vgl. Ziff. 2.3.2.). Unter diesem Titel werden CHF 500.- (act. 26 Rz. 221; act. 27/102) für die Bauleitung geltend gemacht.

2.3.1.19. Mangel 18 (Glasschiebetüren bei Veloräumen)

a) Vorbringen der Kläger

Zu Mangel 18 bringen die Kläger in der Klagebegründung vor, dass Spannungsrisse in den Glastüren zu den Veloabstellplätzen bei den Häusern A, C und D bestünden. Die Risse seien im Abnahmeprotokoll BN._____, Kommentar der Delegierten, dokumentiert und seien offensichtlich durch einen Konstruktionsfehler und/oder eine mangelhafte Montage entstanden. Beim Schliessen der Tür treffe Metall auf Metall. Bei geschlossenem Riegel schlage die Schliesskraft auf das ungeschützte Glas, was infolge fehlender Kantenschutzprofile Spannungsrisse verursache. Die Montage von solchen Profilen sei zwingend erforderlich, um neue Risse und Schäden zu verhindern. Der Mangel sei anlässlich der Abnahmen vom 22. Dezember 2004 und vom 23. Juni 2005 gerügt worden, doch die Beklagten würden sich weigern, ihn zu beheben. Im Übrigen handle es sich nicht um eine geringfügige Unvollkommenheit, wobei mit Behebungskosten von mindestens CHF 30'000.– zu rechnen sei (act. 1 Rz. 156-159).

In der Replik bestreiten die Kläger zunächst die Behauptung der Beklagten 1, dass die Risse auf eine unsachgemässe Behandlung durch die Kläger zurückzuführen sei. Irrelevant sei auch, dass es sich um ein marktübliches System handeln solle. Beschädigungen würden selbst bei normaler Bedienung entstehen. Offenbar habe die Beklagte 1 am 9. November 2005 eine Offerte eingeholt und dennoch bestreite sie den Mangel, was einen Widerspruch darstelle. Hinsichtlich der durchzuführenden Arbeiten erklären die Kläger, dass die Gläser ersetzt und Verbesserungen an der Konstruktion angebracht werden müssten. Für das Ersetzen der Gläser und das Anbringen eines Kantenschutzprofils sei mit Kosten von CHF 18'678.20 zu rechnen, wobei für die Einzelheiten auf die Offerte der CO._____ AG verwiesen werde. Alsdann müsse aber auch beachtet werden, dass wiederum ein Aufwand für die Bauleitung entstehen werde. Hierzu sei mit einem Betrag von CHF 2'000.– zu rechnen, wobei ein Bauleiter der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.– zugrunde gelegt worden sei. Es werde auf die Offerte der BU._____ verwiesen. Insgesamt ergebe sich somit ein Betrag von CHF 20'678.20. Sämtliche Teilbeträge sowie die Berechnungsgrundlagen seien angemessen (act. 26 Rz. 223-228 und 517). Zum Schluss fügen die Kläger

an, dass die Gummiwulste überhaupt nicht oder - eventualiter - nicht genügend dämpfend wirkten. Im Übrigen handle es sich um "normales" und nicht um Plexiglas, das viel resistenter wäre (act. 44 Rz. 186).

b) Vorbringen der Beklagten 1

Die Beklagte 1 bestreitet in der Klageantwort das Vorliegen eines Mangels, da es sich um ein marktübliches System handle. Die Risse seien vielmehr auf eine unsachgemässe Behandlung zurückzuführen. Eventualiter würden die Kosten bestritten. Es sei mit maximal CHF 15'000.– zu rechnen (act. 16 Ziff. 44. f.).

In der Duplik erklärt die Beklagte 1, dass sich die Möglichkeit der unsachgemässen Behandlung bereits daraus ergebe, dass eine Türe noch immer intakt sei. Die Frage der Marktüblichkeit sei im Übrigen deshalb relevant, weil die Türe nicht auf dem Markt wäre, wenn es bei normaler Bedienung Schäden gäbe. Das Anbringen von Kantenschutzprofilen sei deshalb nicht notwendig. Weiter führt die Beklagte 1 aus, dass das Schloss in die Glastüre eingebaut sei und nicht etwa davor stehe. Beim Schliessen treffe die Türe auf eine leicht vorstehende Gummiwulst, die dämpfend wirke, bevor das Schloss auf ein metallenes Gegenstück treffe. Die Beschädigungen würden bei dieser Ausgangslage sicher daher rühren, dass die Tür unsanft zugeworfen worden sei. Unter einer normalen Bedienung sei zu verstehen, dass die Glastüre sanfter behandelt werde als eine Holztüre. Da schliesslich die Türen des dritten Veloraums intakt seien, müsse die Bedienung der Grund für die Risse sein, mithin eine übermässige Krafteinwirkung. Im Übrigen bedeute die Einholung einer Offerte nicht die Anerkennung des Mangels. Dieser sei stets bestritten worden. Die Offerte sei von ihr lediglich deshalb eingeholt worden, um Klarheit hinsichtlich der Forderung der Kläger zu erhalten. Zur Offerte der CO. _____ AG erklärt die Beklagte 1, dass ein solches Profil nicht nötig sei, wobei es zu beachten gelte, dass die Beschädigungen beim Schloss und nicht bei den Kanten, die auf die Gummiwulst treffen würden, auftreten würden. Zur Offerte der BU. _____ fügt sie an, dass der geltend gemachte Aufwand von 13 Stunden absurd sei. Damit werde auch der Gesamtbetrag bestritten (act. 34 Ziff. 20.1.-20.7).

c) Unbestrittener Sachverhalt und Beweisergebnis

Unbestritten ist, dass in den Glastüren zu den Veloabstellplätzen bei den Häusern A, C und D Spannungsrisse bestehen. Auch die entsprechenden Rügen werden von der Beklagten 1 nicht bestritten. Die Beklagte 1 wendet aber ein, dass die Beschädigungen auf eine unsachgemässe Behandlung der Glasschiebetüren zurückzuführen seien. Die von ihr in diesem Zusammenhang aufgestellten Behauptungen hat sie nach Art. 174 Abs. 3 SIA-Norm 118 zu beweisen (vgl. Ziff. 2.2.1.2.). Die Behauptung der Beklagten 1, dass die Risse auf eine unsachgemässe Behandlung der Glasschiebetüre zurückzuführen seien, namentlich dass sie unsanft bedient werde (Beweissatz 14.2. lit. a), wird von den Gutachtern nicht bestätigt. Die Glasbrüche an den Veloraumtüren seien darauf zurückzuführen, dass die Türschlosskasten beim Schliessen an den Schliessblechen oder dass die Glasscheiben auf die Kunststoffteile am Rahmen aufschlagen und nicht wie vorgesehen von den Stoppnern, welche sich an den Gleitschienen befinden, gestoppt würden. Dies sei auf eine unsorgfältige Einstellung des Beschlags zurückzuführen (act. 85/2 S. 25; act. 140 S. 31). Ein sanftes Schliessen, das Schäden vermeiden würde, sei kaum möglich (act. 140 S. 31). Die Erkenntnisse der Gutachter sind in überzeugender Weise dargestellt (vgl. auch act. 85/1 S. 50 ff.) und deren Richtigkeit wird selbst von der Beklagten 1 nicht in Frage gestellt (vgl. act. 152 Ziff. 1.14.). Sie wendet einzig ein, aus den gutachterlichen Ausführungen würde sich ergeben, dass die Stopper anfänglich funktioniert hätten. Bei der gebotenen Aufmerksamkeit hätten die Kläger die abnehmende Wirkung der Stopper bemerken müssen. Stattdessen hätten sie die Türen ungebremst zugeworfen. Somit hätten sie den aus dem angeblichen Montagefehler folgenden Schaden selber verschuldet (act. 152 Ziff. 1.14.2.). Diese neue Behauptung ist durch nichts belegt und findet auch im Gutachten keine Stütze bzw. muss durch dieses - jedenfalls teilweise - als widerlegt betrachtet werden. Damit liegt namentlich kein Fall von § 115 Ziff. 2 ZPO/ZH vor. Andere mögliche Anwendungsfälle nach § 115 ZPO/ZH sind nicht ersichtlich und werden von der Beklagten 1 auch nicht geltend gemacht (vgl. OGer ZH, LP100069, 12. April 2012, E. II./C./2f). Damit bleibt die neue Behauptung der Beklagten 1 unbeachtlich, soweit sie nicht ohnehin durch die gutachterlichen Feststellungen widerlegt ist. Fest steht damit, dass in den Glastüren zu den Veloabstellplätzen bei den Häusern A, C und D Spannungsrisse

bestehen. Diese sind darauf zurückzuführen, dass die Türschlosskasten beim Schliessen an den Schliessblechen oder dass die Glasscheiben auf die Kunststoffteile am Rahmen aufschlagen und nicht wie vorgesehen von den Stoppnern, welche sich an den Gleitschienen befinden, gestoppt werden (vgl. auch act. 151 Rz. 70).

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

d) Würdigung

Wie bereits dargelegt, ist unbestritten, dass in den Glastüren zu den Veloabstellplätzen bei den Häusern A, C und D Spannungsrisse bestehen. Das Beweisverfahren hat sodann ergeben, dass die Risse nicht auf eine unsanfte Bedienung, sondern auf eine unsorgfältige Einstellung des Beschlags zurückzuführen sind. Damit hat die Beklagte 1 den Beweis nicht erbracht, dass das abgelieferte Werk durch unsachgemässen Gebrauch beeinträchtigt wurde und es dadurch in der Folge zu den Spannungsrissen in den Glastüren gekommen ist. Was die Mangelhaftigkeit betrifft, ist vorliegend zu berücksichtigen, dass die Glasbrüche erst durch eine fehlerhafte Montage (unsorgfältige Einstellung des Beschlags) entstehen konnten. Denkbar wäre, dass es sich bei der fehlerhaften Montage entweder um die Mängelursache oder aber um einen Primärmangel handelt, welcher in der weiteren Folge zu den Glasbrüchen und damit zu einem Sekundärmangel geführt hat. So oder anders handelt es sich bei den gebrochenen Glastüren aber um einen eigenständigen Sachverhalt, aus welchem eine Mängelhaftung folgen kann, denn eine Entwertung, die das Werk des Unternehmers durch einen Sekundärmangel erleidet, gilt nicht als Mangelfolgeschaden, für den der Unternehmer aus dem Primärmangel haftet. Vielmehr bildet der Sekundärmangel einen separaten Rechtsgrund für die Mängelhaftung des Unternehmers (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1865; HÜRLIMANN/SIEGENTHALER, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2. Aufl. 2012, N. 3 zu Art. 367 OR; SPIESS/HUSER, a.a.O., N. 14 zu Art. 166). Dass es sich bei den gebrochenen Glasschiebetüren um eine Vertragsabweichung handelt, wird von der Beklagten 1 nicht in Abrede gestellt. Unter dem Gesichtspunkt der normalen Beschaffenheit darf denn auch erwartet werden,

dass eine Glastür bei sachgemäsem Gebrauch nicht zerbricht. Insofern ist von der Mangelhaftigkeit des Werks auszugehen.

Was die zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands erforderlichen Sanierungsmassnahmen betrifft, machen die Kläger zunächst geltend, dass die drei beschädigten Glastüren zu ersetzen seien (act. 26 Rz. 226). Die Beklagte 1 bestreitet nicht, dass diese Arbeiten zum Zweck der Mangelbeseitigung voraussichtlich anfallen werden (vgl. act. 34 Ziff. 20.5.). Zur Behebung des geltend gemachten Mangels erscheint diese Massnahme denn auch erforderlich. In Abrede gestellt wird indes die Erforderlichkeit der Anbringung von Kantenschutzprofilen (act. 34 Ziff. 20.5.). In diesem Zusammenhang halten die Gutachter fest, dass Kantenschutzprofile für ein schadenfreies Funktionieren nicht erforderlich seien, wenn der Beschlag richtig eingebaut und eingestellt sei (act. 140/2 S. 15, 36; Beweissatz 17.1.10. lit. a). Demnach ist davon auszugehen, dass das Anbringen von Kantenschutzprofilen nicht erforderlich ist, um künftige Beschädigungen vermeiden zu können. Die eingereichte Offerte (act. 27/103) hätte allenfalls für die Kosten solcher Kantenschutzprofile relevant sein können, sagt indes nichts über die Erforderlichkeit dieser Massnahme aus. Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Darlegungen ist eine solche Ausführung weder mit Blick auf die Normalbeschaffenheit noch die gewöhnliche Gebrauchstauglichkeit geschuldet. Es wird von den Klägern im Übrigen nicht geltend gemacht, dass eine solche Ausführung aufgrund einer vertraglichen Abrede geschuldet wäre. Die Klage ist daher in diesem Punkt - soweit ein Vorschuss für den Einbau von Kantenschutzprofilen verlangt wird - abzuweisen. Zu klären bleibt der Umfang der Abweisung. Die für das Anbringen von Kantenschutzprofilen anfallenden Kosten werden von den Klägern zunächst auf CHF 3'534.95 (CHF 3'456.- abzgl. Rabatt und Skonto, zzgl. MwSt.) beziffert (act. 27/103). Nach dem Beweisverfahren verlangen sie diesbezüglich einen Vorschuss von CHF 9'000.- (act. 151 Rz. 73), ohne diese Kosten bzw. die Erhöhung des Vorschussbetrags im Vergleich mit dem in der Replik geltend gemachten Betrag zu begründen; namentlich werden keine Umstände i.S.v. § 115 ZPO/ZH geltend gemacht. Eine Klageänderung nach § 61 i.V.m. § 114 f. ZPO/ZH ist unter diesen Umständen nicht mehr zulässig. Der Umfang der Abweisung bemisst sich demzufolge nach dem ursprünglich geltend gemachten Betrag von CHF 3'534.95.

Die für den Ersatz der drei Glastüren anfallenden Kosten werden von den Klägern zunächst auf CHF 15'143.25 (CHF 14'805.– abzgl. Rabatt und Skonto, zzgl. MwSt.) beziffert (act. 27/103). Nach dem Beweisverfahren stellen sie sich auf den Standpunkt, dass für den Ersatz der zersprungenen Glasscheiben ein Betrag von CHF 21'000.– vorzuschliessen sei. Sie berufen sich hierfür auf eine Einschätzung der Gutachter (act. 151 Rz. 73). Im Gutachten findet sich die Aussage, dass der Betrag von CHF 18'678.20 für das Ersetzen der Gläser und das Anbringen der Kantenschutzprofile als knapp berechnet einzustufen sei. Schätzungen basierend auf Erfahrungszahlen der Gutachter würden sich auf CHF 21'000.– für den Ersatz von drei Glasscheiben belaufen (act. 85/2 S. 31; Beweissatz 17.1.10. lit. b). Entgegen der Auffassung der Kläger (vgl. act. 151 Rz. 73) beziehen sich die Kosten in Höhe von CHF 21'000.– sowohl auf das Ersetzen der Glastüren als auch das Anbringen von Kantenschutzprofilen. Dies ergibt sich einerseits aus der Fragestellung an die Gutachter ([...] für das Ersetzen der zersprungenen Gläser [...] *und* das Anbringen von Kantenschutzprofilen mit Kosten von ungefähr CHF 18'678.20 zu rechnen ist?) sowie aus dem ersten Satz der Antwort auf diese Frage (Der Betrag von CHF 18'678.20 für das Ersetzen der Gläser *und* das Anbringen der Kantenschutzprofile ist als knapp bemessen einzustufen). Anders lässt sich auch die Abweichung der gutachterlichen Einschätzung im Vergleich mit der Offerte von rund 50% nicht erklären. Die Kosten für drei neue Glastüren *ohne* Kantenschutzprofile ergeben sich demnach nicht aus dem Gutachten. Hierfür ist auf die von den Klägern eingereichte Offerte der CO. _____ AG zurückzugreifen, welche die Kosten für die Kantenschutzprofile und den Ersatz der Glastüren gesondert ausweist (act. 27/103). Das Ersetzen der drei Glastüren wird für einen Betrag von CHF 15'143.25 offeriert. Diese mutmasslichen Kosten erscheinen unter Berücksichtigung der von den Klägern eingereichten, detaillierten Offerte als glaubhaft.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern einen Vorschuss von CHF 15'143.25 für den Einbau von drei neuen Glastüren zu den Veloabstellplätzen beim Zugang zu Haus A und beim Zugang zu den Häusern C/D zu bezahlen. Im Übrigen, d.h. im Umfang von CHF 3'534.95, ist die Klage in diesem Punkt abzuweisen. Auf die für mehrere Ersatzvornahmen geltend

gemachten Begleitkosten für Bauprovisorium und Bauleitung ist separat einzugehen (vgl. Ziff. 2.3.2.). Unter diesem Titel werden CHF 2'000.– (act. 26 Rz. 227; act. 27/104) für die Bauleitung geltend gemacht.

2.3.1.20. Mangel 19 (Sonnenstoren)

a) Vorbringen der Kläger

Im Zusammenhang mit Mangel 19 bringen die Kläger zunächst in der Klagebegründung vor, dass bereits in den ersten Jahren nach dem Bezug der Liegenschaften die Sonnenstoren bei den Klägern 3, 9, 16 und 24 heruntergefallen seien, nachdem sich die Verankerungen in der Wand gelöst hätten, dies insbesondere ohne ausserordentliche Witterungsbedingungen. Davon seien alle Kläger betroffen, wobei der Mangel sofort nach seiner Entdeckung gerügt worden sei. Denn sowohl die Montage als auch die Steuerung aller Sonnenstoren seien unsachgemäss und nicht nach den Regeln der Baukunde entsprechend erfolgt. Insbesondere sei die Verankerung zu wenig stabil und die Sensoren würden nur mangelhaft funktionieren. Auch seien die Wetterstationen falsch positioniert. Sie würden sich an mehr oder weniger geschützten Standorten befinden, so dass sie den Witterungseinflüssen nicht bzw. nur ungenügend ausgesetzt seien. Die Beklagten würden sich weigern, den Mangel zu beheben. Dabei handle es sich nicht um eine geringfügige Unvollkommenheit. Die Kosten zur Behebung würden auf mindestens CHF 26'000.– geschätzt (act. 1 Rz. 160-162).

Weiter bestreiten die Kläger in der Replik, dass die Storen durch sie nicht korrekt bedient worden sein sollen. Der Schadenfall sei bei der Klägerin 9 am 25. Juni 2006 und beim Kläger 3 am 19. Juni 2006 eingetreten. Die Klägerin 9 habe den Mangel unmittelbar danach mündlich gegenüber BO._____ von BN._____ vorgebracht. Der Kläger 3 habe den Mangel sodann schriftlich gegenüber BO._____ gerügt. Die Kläger 16 und 24 könnten sich an ein genaues Datum zwar nicht mehr erinnern, doch müsse es in der zweiten Junihälfte 2006 gewesen sein. Auch sie hätten den Vorfall unmittelbar danach BO._____ gemeldet. Sodann sei eine Rüge mit Schreiben vom 9. Oktober 2006 durch Dr. BP._____ an BO._____ erfolgt. Schliesslich sei der Mangel auch an der Begehung vom 12. April 2007 durch

Dr. BP._____ gegenüber dem beklagischen Rechtsvertreter (Rechtsanwalt Y1._____) erfolgt. Alsdann habe auch der klägerische Rechtsanwalt den Mangel in den Briefen an den beklagischen Rechtsvertreter vom 23. Januar 2007 und vom 22. März 2007 gerügt. Ungeachtet der konkreten Bedingungen am Tage der Vorfälle müssten die Storen während der ersten 5-Jahres-Periode sämtlichen Witterungen in Zürich standhalten und entsprechend stabil sein. Weiter müssten die Windwächter so positioniert und eingestellt sein, dass die Storen bei kräftigen Windböen eingezogen würden. Hinsichtlich der auszuführenden Arbeiten fügen die Kläger an, dass die Storen korrekt anzubringen und die Windwächter richtig einzustellen seien. Dabei sei mit rund CHF 6'148.25 zu rechnen, wobei bezüglich der Einzelheiten auf die Offerte der CP._____ AG/SA verwiesen werde (act. 26 Rz. 229-234 und 519 f.). Schliesslich fügen die Kläger an, dass es mittlerweile deshalb nicht mehr zu Schäden gekommen sei, weil sie die Storen jeweils aus Angst vor weiteren Beschädigungen bei drohenden Windböen und Gewittern sofort einholen oder aber die Steuerung so sensibel einstellen würden, dass die Storen bei jedem Luftzug eingezogen würden (act. 44 Rz. 190).

b) Vorbringen der Beklagten 1

In der Klageantwort bestreitet die Beklagte 1 nicht, dass die erwähnten Storen heruntergefallen und dies sofort nach Entdeckung gerügt worden sei. Allerdings bestreitet sie die Ausführungen der Kläger zur Witterung. So führt sie aus, dass die Beschädigungen infolge eines Sturms entstanden seien. Eventualiter sei es zu den Vorfällen aufgrund einer unsachgemässen Handhabung der Windwächter durch Kläger gekommen, denn eigentlich erfolge ein automatischer Einzug bei einer Windgeschwindigkeit von 30 km/h. Weiter bestreitet die Beklagte 1, dass die Montage und die Steuerung aller Sonnenstoren unsachgemäss und nicht den Regeln der Baukunde entsprechend erfolgt sei, dass die Verankerung zu wenig stabil sei und die Sensoren nur mangelhaft funktionierten. Ebenso bestreitet sie, dass die Wetterstationen falsch positioniert seien. Sämtliche Storen seien von der Firma BA._____ am 7. Dezember 2006 überprüft worden. Dr. BP._____ habe hiervon eine Bestätigung erhalten. Auch sei die Steuerung durch die einbauende Firma AW._____ noch einmal überprüft worden. Seither seien keine Meldungen

mehr durch die Kläger erfolgt. Die Windwächter seien demnach richtig positioniert. Die geltend gemachten Kosten würden daher bestritten. Eine erneute Überprüfung sei nicht notwendig. Es sei von den Klägern auch nicht aufgezeigt worden, wie die Steuerung zu verbessern wäre. Ansonsten wäre eine Bezifferung ohnehin erst nach einem allfälligen Beweisverfahren möglich (act. 16 Ziff. 45.1.-45.3.).

In der Duplik präzisiert die Beklagte 1, dass die Steuerung der Windwächter von jedem Eigentümer selber verstellt werden könne. Es müsse nur die Abdeckung weggenommen werden, um an die Windgeschwindigkeitseinstellung zu gelangen. Die Einstellung würde auch dem Eigentümer überlassen. Man dürfe sich aber nicht zu 100 % auf die Windwächter verlassen. Diese Weisung werde von jedem Sonnenschutzhersteller bekannt gegeben. Richtig sei hingegen, dass die Storen bei richtiger Einstellung hätten eingezogen werden müssen. Heute seien die Windwächter aber offensichtlich richtig eingestellt, ansonsten wäre es zu weiteren Schadenfällen gekommen, vor allem wenn man bedenke, dass die Kläger behaupteten, die Schäden seien nicht bei einem Sturm entstanden. Die Schadenfälle vom 19. bzw. 25. Juni 2006 seien damit erledigt. Danach habe es keine weiteren Probleme gegeben. Offenbar würden die Kläger die Überprüfungen durch die Firma BA._____ am 7. Dezember 2006 und die Bestätigung an Dr. BP._____ nicht bestreiten, was ebenso für die Überprüfung durch die Firma AW._____ gelte. Dass die Storen nicht unsachgemäss montiert seien, ergebe sich im Übrigen aus den Offerten der CP._____ AG/SA. Dort sei ersichtlich, dass offenbar zuerst die Windwächter und die Konsolenbefestigungen geprüft werden sollten. Dass im Übrigen sämtliche Sonnenstoren mangelhaft wären, sei nicht (ordnungsgemäss) gerügt worden. Es bestehe denn auch kein Grund, die Verankerung noch einmal zu prüfen. Schliesslich fügt die Beklagte 1 an, dass die Offerte der CP._____ AG/SA nicht nachvollziehbar sei. Die Kosten würden bestritten (act. 34 Ziff. 21.2. ff.).

c) Unbestrittener Sachverhalt und Beweisergebnis

Dass Storen heruntergefallen sind und dies auch so gerügt wurde, wird von der Beklagten 1 nicht bestritten. Die von ihr vorgebrachte Behauptung, es sei nie ge-

rügt worden, dass alle Sonnenstoren mangelhaft seien (act. 34 Ziff. 21.3.2.), widerspricht bereits den von ihr eingereichten Unterlagen. So wird die ungenügende Montage bzw. Steuerung der Storen nicht nur in der Mängelliste vom 21. Februar 2007 (act. 17/1) erwähnt, sondern auch im Schreiben von Dr. BP._____ vom 9. Oktober 2006 (act. 17/10). Dort erklärt Dr. BP._____ ausdrücklich, dass es sich um "ein systematisches Problem (mit Brisanz)" handle ("zu schwache Verankerung"). Es kann keine Rede davon sein, dass mit "systematischem Problem" nur die einzelnen heruntergefallenen Storen gemeint waren. Auf beide Urkunden berufen sich im Übrigen auch die Kläger (act. 26 Rz. 230; act. 27/1a; act. 27/107). Zusammenfassend kann demnach festgehalten werden, dass die mangelhafte Montage und Steuerung grundsätzlich rechtzeitig und ordnungsgemäss gerügt wurden.

Auf weitere rechtserhebliche Tatsachen ist im Zusammenhang mit der Würdigung einzugehen.

d) Würdigung

Zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands verlangen die Kläger einen Vorschuss für die korrekte Anbringung der Sonnenstoren sowie für die richtige Einstellung der Windwächter. Zur Behauptung der Kläger, dass die Montage der Sonnenstoren nicht den Regeln der Baukunde entspreche (act. 1 Rz. 161) bzw. zur entsprechenden gegenteiligen Behauptung der Beklagten 1 (act. 34 Ziff. 21.3.2.; Beweissatz 15.1. lit. c), führen die Gutachter aus, dass die Befestigung der Sonnenstoren wie jetzt vorliegend mit Grundplatten unter den Konsolen bei der Montage an den Fassaden (Attikas) oder ohne Grundplatten direkt an die Betonuntersichten - mit Blick auf die Regeln der Baukunde (vgl. Fragestellung an die Gutachter) - nicht zu beanstanden sei (act. 85/2 S. 25). Damit liegt kein Zustand vor, aus welchem ein Mangel abzuleiten wäre. Die Kläger machen denn auch nicht geltend, dass aufgrund einer vertraglichen Abrede betreffend die Montage der Sonnenstoren ein höherer technischer Standard als die anerkannten Regeln der Technik geschuldet wäre. Was die Montage der Sonnenstoren betrifft, ist somit das Begehren der Kläger um Leistung eines Vorschusses nicht begründet.

Auf die entsprechenden Folgen ist nach den Ausführungen zu den Windwächtern einzugehen.

Weiter machen die Kläger geltend, dass die Windwächter richtig einzustellen seien (act. 26 Rz. 232). Auf die Frage, ob die Windwächter richtig eingestellt und positioniert seien, führen die Gutachter aus, dass die Position der Windwächter an der Nordwestfassade ungünstig sei, weil sie in dieser Position nicht für alle Windrichtungen gleiche Signale liefern würden. Zweckmässigerweise wären diese auf dem Dach oder in unmittelbarer Nähe zu der zu steuernden Store anzubringen (act. 85/2 S. 26). Weiter stellen die Gutachter fest, dass die Montage der Lichtsensoren an der Nordwestfassade nicht zweckmässig sei. Diese würden erst ab ca. 14:00 Uhr Sommerzeit von der Sonne beschienen. Zweckmässig wäre die Montage auf dem Dach. Die Regenfühler an der Nordwestfassade seien ungünstig befestigt worden. Sodann bestünden die Anschlusskasten auf dem Dach Haus C aus einem nicht UV-beständigen Material. Sie seien frühzeitig versprödet. Durch die entstandenen Löcher dringe Wasser ein, was zu Betriebsstörungen führen könne (act. 85/2 S. 25). Gestützt auf diese gutachterlichen Ausführungen machen die Kläger in ihrer Stellungnahme zum Beweisergebnis die Erforderlichkeit folgender Sanierungsmassnahmen geltend: Die Lichtsensoren an der Nordwestfassade seien von dort zu entfernen und auf dem Dach zu montieren. Die Regenfühler an der Nordwestfassade seien zu befestigen und der Anschlusskasten auf dem Dach Haus C sei durch einen Anschlusskasten aus UV-beständigem Material auszutauschen. Zuletzt seien die Windwächter an der Nordwestfassade von dort zu entfernen und auf dem Dach oder in unmittelbarer Nähe zu den zu steuernden Storen anzubringen. Überdies seien die Storen korrekt anzubringen. Für diese Arbeiten würden insgesamt ca. CHF 6'148.25 anfallen (act. 151 Rz. 75 f.). In der Stellungnahme zum Beweisergebnis machen die Kläger damit - im Vergleich mit der Replik - die Notwendigkeit einer Reihe neuer Sanierungsarbeiten geltend. Während sie in der Replik - in Bezug auf die Steuerung der Sonnenstoren - einzig die richtige Einstellung der Windwächter (act. 26 Rz. 232) bzw. - unter Berücksichtigung der eingereichten Offerte (vgl. act. 27/108) - das Prüfen und Einstellen der bestehenden W/S-Wächter geltend machten, erachten sie nach dem Beweisverfahren den Ersatz sowie das Versetzen bzw. Befestigen verschie-

dener Wettersensoren als notwendig. Zu den voraussichtlichen Kosten dieser Sanierungsmassnahmen bzw. zu Kriterien zur Bemessung solcher Kosten äussern sich die Kläger nicht. Sie verweisen einzig auf die Kosten gemäss Offerte(n) (Offerte vom 15. Juni 2009 zu Arbeiten an der Sonnenstore und den Windwächtern, CHF 3'950.-; Offerte vom 30. Juni 2009 zu [weiteren] Arbeiten an den Sonnenstoren, CHF 1'764.-) der CP._____ AG/SA (vgl. act. 27/108). Einerseits sagen diese Offerten aber - wie eben dargelegt - nichts zum Ersatz und dem Versetzen bzw. Befestigen verschiedener Wettersensoren sowie dadurch verursachte Kosten aus. Andererseits werden die mutmasslichen Kosten für die Prüfung und das Einstellen der bestehenden W/S-Wächter mit Kosten für das Prüfen der Storenbefestigung sowie Demontage und (Neu-)Montage einer Store vermischt. Diese Sanierungsarbeiten werden zu einem Pauschalpreis von CHF 3'950.- offeriert, ohne dass eine Abgrenzung der einzelnen Positionen möglich wäre. Der Betrag von CHF 1'764.- gemäss Offerte vom 30. Juni 2009 bezieht sich nur auf die Arbeiten an den Sonnenstoren und ist - nachdem festgestellt wurde, dass die Montage der Storen nicht zu beanstanden ist - in der Folge nicht weiter zu berücksichtigen. Auch aus dem Gutachten ergibt sich nicht, mit welchen Kosten für die neu geltend gemachten Sanierungsarbeiten zu rechnen wäre. Insofern fehlt es bereits an einer Zulässigkeitsvoraussetzung, um neue Tatsachen in das Verfahren einzubringen (vgl. § 115 ZPO/ZH, insbesondere Ziff. 2; das Vorliegen anderer Fälle gemäss § 115 ZPO/ZH ist nicht ersichtlich und wäre ohnehin von den Klägern darzulegen und zu begründen, vgl. OGer ZH, LP100069, 12. April 2012, E. II./C./2f). Zudem würde es an der Glaubhaftmachung der mutmasslichen Verbesserungskosten fehlen, da sich die Kosten von möglicherweise zielführenden Massnahmen (allerdings wohl - jedenfalls teilweise - zu neuen Mängelsachverhalten) wie sie von den Gutachtern aufgezeigt wurden, weder aus einer Offerte noch dem Gutachten ergeben. Was die ursprünglich geltend gemachten Sanierungsarbeiten an den Windwächtern betrifft (Prüfen und Einstellen), ist der Klage - sofern dieses Begehren von den Klägern überhaupt noch aufrecht gehalten werden sollte, worauf mit Blick auf die Stellungnahme zum Beweisergebnis eher nicht zu schliessen ist (vgl. act. 151 Rz. 75) - ebenfalls kein Erfolg beschieden. Die mutmasslichen Kosten für die Prüfung und das Einstellen der bestehenden W/S-Wächter

werden mit Kosten für das Prüfen der Storenbefestigung sowie der Demontage und (Neu-)Montage einer Store vermischt. Die entsprechenden Arbeiten werden zu einem Pauschalpreis von CHF 3'950.– offeriert, ohne dass eine Abgrenzung der einzelnen Positionen möglich wäre. Nachdem aber festgestellt wurde, dass die Montage der Sonnenstoren nicht mangelhaft ist und diesbezüglich kein Vorschuss zu bezahlen ist, müssten die Kosten für die Sanierungsarbeiten an den Sonnenstoren vom Gesamtpreis von CHF 3'950.– in Abzug gebracht werden. Weder aus der eingereichten Offerte noch aus den Rechtsschriften der Kläger bzw. der Stellungnahme zum Beweisergebnis ergibt sich aber eine Aufteilung dieser Kosten bzw. Kriterien, die eine Aufteilung ermöglichen würden. Mit Blick auf das Beweisergebnis und die novenrechtlichen Bestimmungen (§ 114 f., § 138 ZPO/ZH) hätten die Kläger indes Anlass und Gelegenheit zu präzisierenden Ausführungen gehabt, sofern sie an der Leistung eines Vorschusses für diese Massnahme(n) noch hätten festhalten wollen. Die für die Prüfung und das Einstellen der bestehenden W/S-Wächter anfallenden Kosten lassen sich damit nicht bestimmen.

Demzufolge ist die Klage in diesem Punkt vollumfänglich, d.h. im Betrag von CHF 6'148.25, abzuweisen.

2.3.1.21. Mangel 20 (Revisionspläne fehlen)

a) Vorbringen der Kläger

In der Klagebegründung erklären die Kläger, dass ihnen anstelle von Revisionsplänen nicht massgebliche Baupläne übergeben worden seien. Nicht massgeblich seien sie deshalb, weil sie den tatsächlichen Verhältnissen nicht entsprechen würden. Anlässlich der Abnahme vom 22. Dezember 2004 sei den Klägern zugesichert worden, dass die Pläne nach Fertigstellung sämtlicher Wohnungen an die Verwaltung übergeben würden. BO._____ von BN._____ habe schliesslich auch anlässlich der Abnahme vom 23. Juni 2005 die Übergabe der Pläne auf Diskette

per Ende Juli 2005 zugesichert. Bis heute seien die Pläne nicht übergeben worden, obwohl die Beklagten mehrfach aufgefordert worden seien. Die Kosten bei einer Erstellung durch Dritte würden sich auf rund CHF 66'000.– belaufen (act. 1 Rz. 163-165).

In der Replik präzisieren die Kläger, dass die Rüge der fehlenden Revisionspläne durch die Kläger 3, 16, 21 und 23 anlässlich der Abnahme vom 22. Dezember 2004 durch Übergabe des Abnahmeprotokolls (vgl. dort S. 4) an BO._____ erfolgt sei. Ebenso hätten die Kläger 3, 16, 21, 22 und 26 anlässlich der Abnahme vom 23. Juni 2005 durch die Übergabe des Abnahmeprotokolls (vgl. dort S. 3) an BO._____ den Mangel gerügt. Die Baupläne würden nur eine graphische Darstellung des Bauvorhabens aufzeigen. Revisionspläne hingegen enthielten sämtliche Änderungen seit dieser Darstellung des Bauvorhabens. Sie müssten selbst bei nicht massgebenden Änderungen erstellt werden. Es gehe aber nicht darum, ob überhaupt (wesentliche) Änderungen vorliegen, sondern dass Revisionspläne generell vorzuliegen hätten. Dies sei hier nicht der Fall und werde im Übrigen von der Beklagten 1 auch nicht behauptet. Sie bezweifeln auch, dass die Pläne je erstellt worden seien. Es werde zudem bestritten, dass kein Mangel vorliege, wenn die Verhältnisse auch ohne Plan ohne Weiteres feststellbar wären. Ansonsten müsste kaum je ein Revisionsplan erstellt werden.

Offenbar sei unbestritten, dass die Pläne zu liefern wären. Zugestellt worden seien lediglich die Basispläne des Grundrisses. Die nach Abschluss der Bauarbeiten notwendigen Revisionen, die auf Änderungen während des Baus basierten, seien nicht eingetragen. Es würden auch keine Schnitt-, Fassaden- oder Umgebungspläne vorliegen. Der Bauherr habe jedoch Anspruch auf Aushändigung der Revisionspläne und damit überhaupt auf Erstellung solcher Pläne, was auch üblich sei. So würden verschiedene SIA-Normen genau dies belegen. Bei den durch die Beklagte 1 aufgezeigten Plänen handle es sich nicht um vollständige und aktuelle. Dies könne bereits dem Datum entnommen werden. Selbst wenn es sich um Revisionspläne handeln würde, läge ein Mangel vor, denn die Kläger hätten Anspruch auf *aktuelle* Revisionspläne.

Bestritten werde weiter, dass der Mangel nicht ordnungsgemäss gerügt worden sein solle. Dies zeigten bereits die Abnahmeprotokolle vom 22. Dezember 2004 und vom 23. Juni 2005. Dort sei auch ersichtlich, dass die Beklagten selber davon ausgegangen seien, dass die Pläne geliefert werden müssten. Insofern sei die Eventualbehauptung widersprüchlich, wenn sie behaupteten, sie verstünden nicht, weshalb irgendwelche Pläne zu liefern wären. Bestritten werde zudem, dass die Pläne nicht im Leistungsumfang enthalten wären und die Erstellung unverhältnismässig wäre. Hinsichtlich der auszuführenden Arbeiten halten die Kläger sodann fest, dass eine Revision der Grundrisspläne (inkl. Haustechnik) stattzufinden habe und Schnitt-, Fassaden- und Umgebungspläne erstellt werden müssten. Für die Erstellung der Grundrisspläne sei mit einem Arbeitsaufwand von 460 Stunden bei einem Stundensatz von CHF 130.– bzw. mit insgesamt CHF 66'497.– zu rechnen, was angesichts der Tatsache, dass die Pläne für die gesamte Überbauung gelten würden, angemessen sei. Für die Einzelheiten werde auf S. 2 der Offerte von CQ._____ verwiesen. Alsdann müssten die Schnitt- und Fassadenpläne gemacht werden, wobei mit einem Aufwand von 294 Stunden zu CHF 130.– zu rechnen sei. Der Gesamtbetrag von CHF 43'277.– sei wiederum angemessen und es werde auf S. 3 der Offerte von CQ._____ verwiesen. Weiter müssten die Umgebungspläne gemacht werden. Hierzu sei von einem Aufwand von 84 Stunden zu CHF 130.– bzw. von insgesamt CHF 12'288.– auszugehen. Dies sei angemessen, für die Einzelheiten werde auf S. 4 der Offerte von CQ._____ verwiesen. Sodann müsse die Sachlage bezüglich der Heizungs- und Sanitärinstallationen in den Revisionsplänen erfasst werden. Der Gesamtbetrag von CHF 34'432.– könne als angemessen qualifiziert werden, wobei auf S. 1 und 2 der Offerte der CK._____ AG verwiesen werde. Auch die Elektroinstallationen müssten schliesslich in die Revisionspläne aufgenommen werden. Pro Wohnung sei mit rund 12 Arbeitsstunden zu rechnen. Bei einem Stundenansatz des Monteurs von CHF 105.– und 23 Wohnungen ergebe dies 276 Arbeitsstunden bzw. einen angemessenen Betrag von CHF 31'185.50. Für die Einzelheiten werde auf die Offerte der CA._____ AG verwiesen. Für die Behebung des Mangels 20 sei daher mit einem Betrag von insgesamt rund CHF 187'676.50 zu rechnen (act. 26 Rz. 235-244 und 522-530).

b) Vorbringen der Beklagten 1

In der Klageantwort bestreitet die Beklagte 1 zunächst, dass die Pläne nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen würden. Bis heute sei keine einzige Planabweichung geltend gemacht worden. Insofern sei auch der Mangel nicht ordnungsgemäss gerügt worden. Es sei unklar, weshalb die Erstellung der Revisionspläne erforderlich sein solle. Die Kläger hätten alle aktuellen Pläne erhalten. Generell müssten beispielsweise insbesondere Pläne von Kabelleitungen nicht immer den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Dies sei auch nicht erforderlich, da nur der Ausgangs- und der Endpunkt bekannt sein müssten. Zudem liege auch kein Mangel vor, wenn die Verhältnisse auch ohne Plan ohne Weiteres feststellbar seien. Es sei nicht üblich, für jede noch so geringe Änderung einen neuen Plan zu zeichnen. Insbesondere bei Änderungen aufgrund von Käuferwünschen werde nicht automatisch ein neuer Plan erstellt. Vielmehr müsste dies ausdrücklich verlangt und separat bezahlt werden.

Weiter bestreitet die Beklagte 1, dass die Kläger nicht sämtliche Ausführungs- und Architektenpläne erhalten hätten. Dies ergebe sich bereits aus dem Lieferschein der Bauleitung vom 26. Juli 2005. Diese Lieferung habe auch Elektroinstallationspläne mit Schemata und Messprotokollen enthalten. Es sei alles in einem Bundesordner gesammelt. Auch den Schliessplan mit Ausdrucksdatum vom 9. Juli 2005 hätten die Kläger erhalten, was sich aus dem Lieferschein ergebe. Weiter hätten die Kläger gemäss Lieferschein der Bauleitung vom 18. August 2005 eine Dokumentation der Lüftungsanlagen mit Wartungsunterlagen und Revisionsplänen erhalten. Weiter könne dem Lieferschein der Bauleitung vom 5. Dezember 2005 entnommen werden, dass den Klägern zudem eine Dokumentation der Heizungsanlagen mit allen Schemata und Revisionsplänen zugestellt worden sei. Schliesslich hätten die Kläger gemäss Lieferschein der Bauleitung vom 9. Januar 2006 auch eine Dokumentation der Sanitäreanlagen mit allen Schemata und Revisionsplänen erhalten.

Sodann stellt sich die Beklagte auf den Standpunkt, dass der Mangel nicht ordnungsgemäss gerügt worden sei. Eventualiter hätten die Kläger alle massgeblichen Pläne erhalten. Subeventualiter würden die Kosten bestritten. Die Erstellung

der Pläne koste nicht CHF 66'000.–. Eine Bezifferung sei allerdings erst nach dem Beweisverfahren möglich. Subsubeventualiter sei sie der Auffassung, dass die geltend gemachten Kosten unverhältnismässig seien. Subsubsubeventualiter sei anzufügen, dass die Kläger die Pläne zu bezahlen hätten, da sie nicht im Leistungsumfang inbegriffen seien (act. 16 Ziff. 46.1.-46.4.).

In der Duplik führt die Beklagte 1 aus, dass der Mangel zu spät und nicht ordnungsgemäss gerügt worden sei, denn noch immer sei keine konkrete Planabweichung geltend gemacht worden. Die Erstellung eines Revisionsplans erfülle keinen Selbstzweck. Zwischen den erhaltenen Plänen und dem Bauwerk bestünden im Übrigen keine Differenzen. Eine solche ergebe sich auch nicht aus den Beilagen. Offenbar würden die Kläger den Eingang der in Klageantwort aufgeführten Pläne nicht bestreiten. Weiter erklärt die Beklagte, dass der Hinweis auf die Diskette nicht auf eine Mängelrüge schliessen lassen würde (vgl. act. 4/60 S. 3).

Bereits aus act. 17/20 ergebe sich, dass sämtliche Ausführungs- und Architektenpläne zu verschiedenen Zeitpunkten in den Jahren 2003 und 2004 revidiert worden seien. Auf den genannten Lieferscheinen für Sanitär-, Lüftungs- und Heizungsanlagen sei ausdrücklich von Revisionsplänen die Rede. Die Kläger würden dies auch nicht bestreiten. Entscheidend sei, dass die Pläne dem ausgeführten Bauwerk entsprechen würden. Zugestellt worden seien auch diverse Schnittpläne. Wenn die Kläger hingegen die Baueingabepläne meinten, dann könnten diese ohne Weiteres zugestellt werden. Gemäss Lieferschein vom 26. Juli 2005 hätten die Kläger zudem neben Schnittplänen auch einen Umgebungsplan erhalten. So dann sei anzufügen, dass der Werkvertrag eine Regelung für Planänderungen vorsehe. Solche würden gegen Honorar erstellt, wobei ein Bearbeitungszuschlag von 10 % auf die Totalsumme der vereinbarten Änderung hinzugerechnet werde. Die Kläger hätten die Erstellung der Revisionspläne somit zu bezahlen. Es sei denn auch nicht üblich, Revisionspläne zu erstellen, wenn die Pläne dem Bauwerk entsprechen würden. Wie der konkrete Plan bezeichnet werde, sei unerheblich. Abweichungen von einem Plan stellten keinen Mangel dar, wenn die Verhältnisse auch ohne Plan ohne Weiteres feststellbar seien.

Selbst wenn geringfügige Abweichungen zwischen den Plänen und dem Bauwerk zu erwarten wären, was aber von den Klägern nicht behauptet werde, wären die geltend gemachten Kosten zur Beseitigung dieser Unsicherheit unverhältnismässig. Es sei daher nicht erforderlich, sämtliche Pläne neu zu zeichnen. Eventualiter werde der Arbeitsaufwand und der Stundenansatz bei sämtlichen Offerten bestritten. Die Beklagte 1 bestreitet weiter auch die Offerte der CK._____ AG und damit sowohl den Betrag als auch den Stundenansatz. Auch die Dokumentationen der Heizungs- und Sanitäranlagen entsprächen dem Bauwerk. In Replikbeilage 112 (act. 27/112) werde zutreffend darauf hingewiesen, dass die Installationen in den Geschossen in der Regel unter Putz und in Beton verlegt seien und im Nachhinein nicht genau aufgenommen werden könnten. Selbst wenn somit Abweichungen vorlägen, könnten diese kaum eruiert werden. Eventualiter bestreite sie die Kosten von CHF 34'000.-, die Offerte sei nicht nachvollziehbar. Auch bezüglich der Offerte der CA._____ AG bestreite sie den Betrag und den Stundenansatz. Bestritten werde insbesondere auch, dass pro Wohnung ein Aufwand von 12 Stunden entstehe (act. 34 Ziff. 3.1. und 22.1.-22.18.).

c) Würdigung

Die Kläger behaupten eine generelle Pflicht zur Lieferung von Revisionsplänen. Die Nichtlieferung stelle einen Mangel dar, der ordnungsgemäss gerügt worden sei. Zur Rechtzeitigkeit der Rüge äussert sich die Beklagte 1 nicht. Hingegen stellt sie deren Ordnungsmässigkeit in Frage. Sie stützt sich hierbei auf die Feststellung, dass die Kläger bis heute keine Planabweichung geltend gemacht hätten. Die Kläger wiederum stellen sich auf den Standpunkt, dass deshalb keine Planabweichung geltend gemacht werde, weil es beim vorgebrachten Mangel nicht um die Abweichung, sondern um die Nicht-Zustellung der Revisionspläne gehe. Damit hängt die Ordnungsmässigkeit der Rüge von der Frage ab, was nun wirklich als Mangel zu qualifizieren ist.

Allerdings muss die Frage vorangestellt werden, ob überhaupt ein Mangel vorliegt. Denn vom Mangel abzugrenzen sind Sachverhalte, die keine Werkmängel darstellen. Darunter fällt auch die Nichtvollendung des Werkes. Dies ist dann der Fall, wenn noch nicht alle Arbeiten ausgeführt wurden, die nach dem konkreten

Werkvertrag geschuldet sind. Die Unterscheidung zwischen Nichtvollendung und Mangelhaftigkeit des Werkes erfolgt somit danach, ob die Beschaffenheit einer *ausgeführten* oder die Nichtvollendung bzw. Nichtausführung einer *geschuldeten* Arbeit betroffen ist. Schwierigkeiten bereitet allenfalls die Einordnung des Sonderfalles, da der Unternehmer einen für die vertragsgemässe Arbeitsausführung erforderlichen Arbeitsgang ausgelassen bzw. übersprungen hat. Kann der betreffende Arbeitsgang ohne Weiteres, das heisst ohne Zerstörung der übrigen Arbeit, nachgeholt werden, so ist das Werk insofern unvollendet. Ansonsten liegt ein Werkmangel vor (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1446 ff.).

Unabhängig von der Behauptung der Kläger, dass ein Mangel vorliege, ist zunächst festzuhalten, dass die Nichtlieferung der *Revisionspläne* grundsätzlich unbestritten ist (andere Pläne seien zugestellt worden, so die Beklagte 1). Während sich die Kläger auf den Standpunkt stellen, die Beklagte 1 habe um ihre Lieferpflicht gewusst, ist Letztere der Auffassung, die Erstellung von Revisionsplänen gehöre nicht zum Leistungsumfang. Die Kläger behaupten somit nicht, es seien Revisionspläne erstellt worden, die ungenügend (mangelhaft) seien. Es wird also nicht etwa die Beschaffenheit der Pläne in Frage gestellt, sondern geltend gemacht, die Pläne seien gar nie erstellt worden, obwohl sie geschuldet gewesen wären. Bei dieser Ausgangslage liegt nun aber nicht ein Werkmangel, sondern die Nichtvollendung einer - behaupteten - geschuldeten Arbeit vor, was bedeutet, dass die Regeln über die Mängelhaftung nicht zur Anwendung gelangen (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1446).

Als ähnlicher Anwendungsfall kann beispielhaft die fehlende Dokumentation erwähnt werden. Hat der Besteller nach dem ausdrücklich oder stillschweigend vereinbarten Inhalt des Vertrages Anspruch auf eine Betriebsanleitung oder eine andere Dokumentation, ohne die er das Werk nicht oder nicht sachgemäss benutzen kann, so liegt ein unvollendetes Werk vor. Das vollendete Werk ist in diesem Fall erst abgeliefert, wenn dem Besteller auch die vom Unternehmer mit geschuldete Benutzerdokumentation ausgehändigt wurde (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 94). Zwar kann hier nicht davon gesprochen werden, dass die Kläger die Überbauung ohne die Revisionspläne nicht benützen könnten. Allerdings

könnte man der Auffassung sein, dass die Übergabe von Revisionsplänen insofern erforderlich ist, als diese Pläne für spätere Umbauten oder Reparaturen notwendig sein werden.

Daraus folgt, dass die Mängelrechte im Rahmen von Mangel 20 grundsätzlich nicht zur Anwendung gelangen. Dass auch die Beklagte 1 teilweise von der Mangelhaftigkeit spricht oder Ausführungen dazu macht, vermag daran nichts zu ändern, denn die rechtliche Würdigung des geltend gemachten Sachverhalts ist Sache des Gerichts. Ist somit davon auszugehen, dass kein Mangelsachverhalt vorliegt, sondern ein Erfüllungsanspruch im Streit steht, so stellt sich die Frage, ob die Voraussetzungen zur Geltendmachung eines Vorschussanspruchs im Bereich der Erfüllungsklage bzw. der Ersatzvornahme erfüllt sind (vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1447). Zwar kann auch im Rahmen einer (gewöhnlichen) Erfüllungsklage die Ersatzvornahme und die Bevorschussung verlangt werden (Art. 98 OR). Anders als bei Art. 169 Abs. 2 SIA-Norm 118, der ein Recht auf Ersatzvornahme der Nachbesserung auch ohne richterliche Ermächtigung zulässt (vgl. Ziff. 2.1.2.; BRÄNDLI, a.a.O. Rz. 687 f. und 717 ff.), verlangt Art. 98 OR jedoch, dass der Gläubiger durch die zuständige Behörde zur Ersatzvornahme ermächtigt wird (keine Anwendbarkeit von Art. 366 Abs. 2 OR auf den Fall der teilweisen Nichterfüllung; vgl. auch ZINDEL/PULVER, a.a.O., N. 4, 33 und 37 zu Art. 366 und WIEGAND, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, a.a.O., N. 6 f. zu Art. 98). Die Ermächtigung setzt in allen Fällen ein vorgängig oder gleichzeitig erstrittenes Leistungsurteil gegen den Schuldner voraus. Erforderlich ist somit, dass der Gläubiger neben dem Begehren um Ermächtigung zur Ersatzvornahme ein Leistungsbegehren stellt (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1805 ff.). Zwar könnte eine Umdeutung des Begehrens auf Verpflichtung zur Leistung des Vorschusses in ein Ermächtigungsbegehren in Betracht gezogen werden. Ein zusätzlich erforderliches Leistungsbegehren wurde jedoch nicht gestellt (ein entsprechendes Begehren müsste auf Verpflichtung der Beklagten 1 zur Lieferung der fraglichen Pläne lauten). Es fehlt somit an einer Voraussetzung, damit die Beklagte 1 zur Leistung des Vorschusses verpflichtet werden könnte. Die Klage ist nach dem Gesagten in diesem Punkt nicht begründet und demzufolge abzuweisen. Anzumerken ist schliesslich, dass die Kläger lediglich behaupten, sie seien zur Aus-

übung der Mängelrechte aktivlegitimiert, nicht aber grundsätzlich zur Geltendmachung sämtlicher vertraglicher Ansprüche (vgl. act. 1 Rz. 4 ff.). Die diesbezügliche Aktivlegitimation wurde demnach nicht behauptet. Fehlt es aber an der Aktivlegitimation, so wäre das Begehren auch aus diesem Grund abzuweisen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Klage in diesem Punkt, d.h. im Umfang von CHF 187'676.50, abzuweisen ist.

2.3.1.22. Mangel 21 (Wassereinbruch in Liftschacht Haus B)

a) Vorbringen der Kläger

In der Klagebegründung bringen die Kläger vor, dass im Liftschacht des Hauses B Wasser eintrete. Zur Vermeidung dieses Eintritts sei die fragliche Stelle provisorisch abgedichtet worden. Der Mangel sei am 27. August 2007 mit Schreiben von Dr. BP._____ gerügt und am 29. August 2007 sei die Rüge wiederholt worden. Die Beklagten hätten den Mangel weder bestritten noch behoben. Jedenfalls sei ihnen nie etwas Entsprechendes zugegangen. Im Übrigen handle es sich auch nicht um eine geringfügige Unvollkommenheit. Für die Behebung sei mit Kosten von mind. CHF 10'000.– zu rechnen (act. 1 Rz. 166-168).

In der Replik präzisieren die Kläger, dass der bestehende Entwässerungsspeier auf dem Dach nicht ausreichend an die Fassadenbekleidung verschweisst worden sei. Es fehle auch ein Kieskorb an der Innenseite des Entwässerungsspeiers. Weiter fehle auch ein Notüberlauf. Zudem werde mit Nichtwissen bestritten, dass sämtliche Liftschächte am 29. August 2008 trocken gewesen sein sollen. Zur Behebung des Mangels müsse der Entwässerungsspeier ausreichend verschweisst werden, damit kein Wasser mehr in den Liftschacht eindringen könne. Weiter müsse ein Kieskorb an der Innenseite des Entwässerungsspeiers angebracht werden, um Verstopfungen durch eintretendes Kies in den Speier zu verhindern. Damit auch bei starken Regenfällen kein Wasser in den Liftschacht eindringen könne, müsse ein Notüberlauf installiert werden. Die von der CK._____ AG offerierten Leistungen bzw. der Betrag von CHF 1'502.65 sei angemessen und für die Einzelheiten werde auf die Offerte verwiesen. Schliesslich gelte es auch den Auf-

wand der Bauleitung zu beachten. Es sei mit einem Bauleiter der Kategorie C mit einem Stundenansatz von CHF 145.– zu rechnen. Die hierzu entstehenden Kosten von CHF 500.– und der Stundenansatz seien angemessen und es werde auf die Offerte der BU._____ verwiesen. Insgesamt sei für die Behebung von Mangel 21 mit Kosten von CHF 2'002.65 zu rechnen (act. 26 Rz. 245-248 und 531 f.).

b) Vorbringen der Beklagten 1

Die Beklagte 1 bestreitet in der Klageantwort den Eintritt von Wasser in den Liftschacht des Hauses B. Der zuständige Servicemann der CR._____ AG, Herr CS._____, habe gegenüber BK._____ am 15. September 2008 mitgeteilt, dass er am 29. August 2008 in allen Liftschächten Servicearbeiten durchgeführt habe. Sämtliche Liftschächte seien trocken gewesen. Die Ausführungen der Kläger zur Rüge würden bestritten. Der Mangel sei erstmals an der Vergleichsverhandlung vom 23. August 2008 vorgebracht worden. Die Kläger hätten somit nicht davon ausgehen können, dass der Mangel unbestritten sei. Vielmehr werde dieser bestritten, im Übrigen seien die Kosten nicht ausreichend substantiiert worden. Eventualiter würden diese aber bestritten, wobei eine Bezifferung ohnehin erst nach dem Beweisverfahren möglich sei (act. 16 Ziff. 47.1.-47.5.).

In der Duplik ergänzt die Beklagte 1 lediglich, dass die Vergleichsverhandlung am 23. August 2007 stattgefunden habe. Die Mängelrüge sei somit verspätet, wobei von einem verdeckten Mangel auszugehen sei. Weiter hält sie fest, dass die Kläger den Mangel bei starken Regenfällen viel früher hätten feststellen müssen, wenn der Entwässerungsspeicher tatsächlich nicht ausreichend verschweisst worden wäre. Eventualiter würden die Kosten in der Offerte der CK._____ AG (act. 27/114) bestritten. Zudem betrage der Aufwand der Bauleitung höchstens eine Viertelstunde bei einem Stundenansatz von CHF 120.– (act. 34 Ziff. 23.1. f.).

c) Beweisergebnis und Würdigung

Die Beklagte 1 bestreitet zwar die Rechtzeitigkeit der Rüge, allerdings ist davon auszugehen, dass sie dies lediglich in der Meinung tut, dass die Garantiefrist zwei Jahre beträgt. Sie bestreitet somit nicht konkret, insbesondere den von

Dr. BP._____ verfassten Brief vom 27. August 2007 mit der entsprechenden Mängelrüge erhalten zu haben (vgl. act. 16 Ziff. 47.1.; act. 4/61). Wenn aber die Beklagte 1 nicht die Rüge als solche, sondern nur deren Rechtzeitigkeit unter dem Blickwinkel einer zweijährigen Garantiefrist bestreitet, so kann festgehalten werden, dass bei Anwendung der fünfjährigen Frist, wie dies hier der Fall ist, die unbestrittene Rüge ohne Weiteres rechtzeitig erfolgt ist (vgl. Ziff. 2.2.3.).

Die Behauptung der Kläger, dass im Liftschacht des Hauses B Wasser eintrete (Beweissatz 16.1. lit. a), wird von den Gutachtern bestätigt. Im Liftschacht des Hauses B hätten sich einige Zentimeter stehendes Wasser befunden. Bei den Augenscheinen seien Wassereintritte bei der Kabeldurchführung festgestellt worden (act. 85/2 S. 26; act. 85/1 S. 58). Der Sachverhalt, von dem die Kläger behaupten, er stelle einen mangelhaften Zustand dar, nämlich dass Wasser in den Liftschacht eintrete, ist gemäss vorstehendem Beweisergebnis erstellt. Sodann ist - unter dem Gesichtspunkt der gewöhnlichen Gebrauchstauglichkeit - davon auszugehen, dass dies eine Abweichung vom vertraglich geschuldeten Zustand darstellt. Insofern ist von der Mangelhaftigkeit des Werks auszugehen.

Fraglich ist aber, ob die von den Klägern beabsichtigten Sanierungsarbeiten zur Behebung des Mangels erforderlich sind. Die Kläger machen in der Replik geltend, dass der Entwässerungsspeier ausreichend verschweisst werden müsse, damit kein Wasser mehr in den Liftschacht eindringen könne. Weiter müsse ein Kieskorb an der Innenseite des Entwässerungsspeiers angebracht werden, um Verstopfungen durch eintretendes Kies in den Speier zu verhindern. Damit auch bei starken Regenfällen kein Wasser in den Liftschacht eindringen könne, müsse ein Notüberlauf installiert werden (act. 26 Rz. 246). Diese von den Klägern beabsichtigten Sanierungsmassnahmen werden von der Beklagten 1 als untauglich bezeichnet (act. 152 Ziff. 1.16.). Selbst die Kläger nehmen Abstand von der ursprünglich beabsichtigten Sanierungsmassnahme. Dies wohl in der (zutreffenden) Annahme, dass die anfänglich beabsichtigten Sanierungsarbeiten die Ursache des Mangels nicht zu beheben vermögen (vgl. act. 85/2 S. 32; act. 140 S. 32). In der Stellungnahme zum Beweisergebnis führen sie neu aus, es seien die Kabeldurchführungen abzudichten, damit kein weiteres Wasser in den Liftschacht ein-

trete. Diese Arbeiten seien rund mit CHF 2'000.– inkl. MwSt. zu veranschlagen (act. 151 Rz. 78). Damit beziehen sie sich offensichtlich auf die Feststellungen der Gutachter, wonach zwischen den Wassereintritten und der nicht ausreichenden Verschweissung des Entwässerungsspeiers kein Zusammenhang bestehe (act. 140 S. 32). Weiter wird im Gutachten festgehalten, dass die Wassereintritte im Untergeschoss bei der Kabeldurchführung festgestellt worden seien (act. 85/2 S. 26, 32). Dass es sich bei den von den Klägern in der Stellungnahme zum Beweisergebnis neu ins Treffen geführten Sanierungsarbeiten durchaus um zielführende Massnahmen zur Beseitigung des Mangels handeln könnte, ist nicht von der Hand zu weisen. Weder aus dem Gutachten noch aus den übrigen Prozessakten ergibt sich indes, ob diese Arbeiten zur Beseitigung des mangelhaften Zustands auch effektiv anfallen würden und mit welchen Kosten für die neu geltend gemachten Sanierungsarbeiten zu rechnen wäre. Insofern fehlt es bereits an einer Zulässigkeitsvoraussetzung, um neue Tatsachen in das Verfahren einzubringen (vgl. § 115 ZPO/ZH, insbesondere Ziff. 2; das Vorliegen anderer Fälle gemäss § 115 ZPO/ZH ist nicht ersichtlich und wäre ohnehin von den Klägern darzulegen und zu begründen, vgl. OGer ZH, LP100069, 12. April 2012, E. II./C./2f). Zudem würde es an der Glaubhaftmachung der mutmasslichen Verbesserungskosten fehlen, da sich die Kosten von möglicherweise zielführenden Massnahmen weder aus einer Offerte noch aus dem Gutachten ergeben und sich die Kläger auch nicht zu Kriterien zur Bemessung solcher Kosten bzw. Bemessungsgrundlagen äussern. Mit der Bezifferung des Vorschusses auf CHF 2'000.– nehmen die Kläger wohl Bezug auf den ursprünglich geltend gemachten Vorschussbetrag. Dieser bezieht sich aber auf ganz andere Arbeiten und bietet insofern keine Anhaltspunkte zur Bestimmung der mutmasslichen Kosten einer Abdichtung der Kabeldurchführungen. Nach dem Gesagten erweisen sich die ursprünglich geltend gemachten Sanierungsarbeiten zur Behebung des mangelhaften Zustands als nicht erforderlich. Die Klage ist in diesem Punkt - soweit das Begehren der Kläger überhaupt noch als aktuell zu betrachten ist - nicht begründet und demzufolge abzuweisen. Das (neue) Begehren um Zusprechung eines Vorschusses für die in der Stellungnahme zum Beweisergebnis aufgezeigten Sanierungsarbeiten erweist sich unter novenrechtlichen Gesichtspunkten als unzulässig. Vor diesem Hinter-

grund erübrigt sich die förmliche Abweisung dieses Begehrens. Der (neu) geltend gemachte Vorschussbetrag wäre im Übrigen aber auch nicht glaubhaft gemacht worden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Klage in diesem Punkt, d.h. im Umfang von CHF 2'002.65, abzuweisen ist.

2.3.2. Begleitkosten

Die Kläger machen - worauf bereits hingewiesen wurde - unter den Titeln verschiedener Mängel einen Vorschuss für Kosten von Bauprovisorien (vgl. act. 26 Rz. 58, 68, 85, 98, 152, 170, 192, 193, 209; act. 27/5, 11, 20, 28, 58, 70, 86, 87, 94) sowie für Bauleitungskosten (vgl. act. 26 Rz. 62, 76, 91, 104, 113, 129, 139, 146, 161, 176, 199, 204, 215, 221, 227, 247; act. 27/9, 19, 26, 34, 38, 48, 54, 56, 67, 75, 91, 93, 100, 102, 104) geltend. Nachfolgend ist zunächst auf die Bauleitungskosten (1) und anschliessend auf die Kosten von Elektroprovisorien (2) einzugehen.

(1) Die Beklagte 1 bringt vor, dass die Kläger die Bauleitung für jeden behaupteten Mangel einzeln offerieren lassen hätten. Sinnvollerweise würden die Mängelbehebungen aber koordiniert (act. 34 Ziff. 5.3.1.). Selbst wenn sämtliche behaupteten Mängel vorliegen würden, könnten diese innerhalb einer Woche behoben werden. Davon ausgenommen wäre einzig Mangel 14, weil die vorgesehenen Beschichtungen eine gewisse Austrocknungszeit hätten. Deshalb müsse aber natürlich nicht ständig ein Bauleiter vor Ort sein (act. 34 Ziff. 5.3.2.). Selbst wenn sämtliche Mängel vorlägen, würde der Bauleitungsaufwand über einen Zeitraum von zwei Monaten hinweg maximal 60 Stunden à CHF 120.–, d.h. ca. CHF 7'000.–, betragen (act. 34 Ziff. 5.3.3.). Diesen Ausführungen halten die Kläger entgegen, dass sie gehalten gewesen seien, die Behebungskosten für jeden einzelnen Mangel im Detail zu substantzieren. Daher sei es ihnen schon deshalb nicht möglich gewesen, die Aufwendungen der Bauleitung "koordiniert" anzugeben. Weiter sei zu beachten, dass vorliegend viele verschiedene Arbeitsschritte in verschiedenen Baubereichen vorgenommen werden müssten. Auch deshalb sei

eine Koordination schlicht nicht möglich bzw. jedenfalls unzumutbar (act. 44 Rz. 40).

Soweit die Begehren zur Leistung von Vorschüssen für Kosten für die eigentliche Mängelbeseitigung abzuweisen sind, sind auch die Begehren um Leistung der damit zusammenhängend Bauleitungskosten abzuweisen. Diesbezüglich ist auf die Ausführungen zu den Mängeln 1, 5, 8, 14 und 21 zu verweisen. Sodann ist vorweg zu bemerken, dass die Kläger seitens des Gerichts nicht aufgefordert wurden, die Bauleitungskosten für jeden einzelnen Mangel darzulegen. Die Kläger wurden auf ihre Substanziierungsobliegenheit hingewiesen und in diesem Zusammenhang wurde ihnen die Gelegenheit gegeben, sich zur Frage zu äussern, wie sich die in der Klageschrift geltend gemachten Kosten von CHF 40'600.– für die Planung und Bauleitung zusammensetzen würden (vgl. act. 22 S. 9).

In Bezug auf die Vorschussbegehren, welche (teilweise) gutzuheissen sind, ist festzuhalten, dass die Gutachter verneinen, dass für die Behebung eines jeden Mangels eine neue Bauleitung erforderlich sei. Zur Behebung der Mängel brauche es gesamthaft eine Bauleitung (act. 85/2 S. 26). Auf die ergänzende Frage der Kläger, ob es zutrefte, dass - weil es sich um eine Vielzahl von unterschiedlichen Arbeiten handle - ein Bauleiter allein nicht über das nötige Fachwissen verfüge, um alle Bauleitungsaufgaben alleine wahrnehmen zu können und daher der Beizug von Spezialisten erforderlich, auf jeden Fall aber vernünftig und sachgerecht (resp. nützlich) sei (act. 98 Rz. 20), hielten die Gutachter fest, dass die Bauleitungsaufgaben auch für die Nachbesserungsarbeiten von einem Bauleiter allein übernommen werden könnten. Dazu sei er Bauleiter. Für den Beizug allfällig erforderlicher Spezialisten seien die ausführenden Unternehmer verantwortlich. Die Überwachung der von den Spezialisten vorgegebenen Massnahmen sei dann Sache des Bauleiters. Für die Ausführung und Koordination der einzelnen Arbeiten sei eine entsprechende Planung und Bauleitung unabdingbar (act. 140 S. 12). Damit steht fest, dass nicht für die Behebung eines jeden Mangels eine neue Bauleitung beizuziehen ist. Zur Behebung der Mängel wäre gesamthaft eine Bauleitung erforderlich. Gleichwohl halten die Kläger an ihrer Sichtweise fest, jedenfalls implizit, indem sie in der Stellungnahme zum Beweisergebnis für die einzel-

nen Mängel an den Vorschussbeträgen gemäss Replik, in welcher sie die Kosten für die Bauleitung für jeden einzelnen Mangel separat geltend machen, festhalten. Die Kläger äussern sich indes nicht zu den Ausführungen der Gutachter. Dies obwohl sie bereits nach den entsprechenden Einwendungen der Beklagten 1 in deren Duplik, spätestens aber nach dem Beweisverfahren Anlass und Gelegenheit dazu gehabt hätten. Sie machen demnach keinen Vorschuss für eine gesamthafte Bauleitung geltend und äussern sich weder zu Kosten einer solchen Bauleitung noch machen sie Angaben dazu, wie die Kosten zu bestimmen wären (etwa in Anwendung von gewissen Normen der SIA-Ordnung 102 bzw. 103 [die Kläger erwähnen beide Ordnungen beiläufig, ohne sich damit inhaltlich auseinanderzusetzen, vgl. act. 1 Rz. 169 und act. 26 Rz. 249] oder durch Anwendung einer Pauschale). Den Ausführungen in der Klageschrift zu den Kosten der Planung und Bauleitung lassen sich ebenfalls keine entsprechenden Angaben entnehmen (vgl. act. 1 Rz. 169; act. 26 Rz. 249). Einerseits geht aus den Ausführungen nicht hervor, ob sich die Kosten von CHF 40'600.– auf eine gesamthafte Bauleitung beziehen. Andererseits zeigt ein Blick auf die Beilage "Präzisierungen zu den Kostenschätzungen", dass dabei - im Vergleich mit der in diesem Prozess geltend gemachten Forderungen - von erheblich tieferen Nachbesserungskosten (CHF 479'600.–) und teilweise unterschiedlichen Sanierungsarbeiten ausgegangen wurde (vgl. act. 63a). Aus den entsprechenden Ausführungen kann demnach weder auf die konkreten Kosten einer gesamthaften Bauleitung für die von den Klägern beabsichtigten Sanierungsarbeiten geschlossen werden noch ergeben sich Bemessungsgrundlagen zur Bestimmung solcher Kosten. Damit ist festzuhalten, dass die von den Klägern geltend gemachten Bauleitungskosten nicht erforderlich sind und die Klage diesbezüglich abzuweisen ist. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Beklagte 1 ausführt, der Bauleitungsaufwand würde maximal 60 Stunden à CHF 120.–, d.h. ca. CHF 7'000.–, betragen. Diese Aussage bezieht sich auf den Fall, dass alle behaupteten Mängel tatsächlich vorliegen würden. Dies ist - wie gezeigt - nicht der Fall, weshalb sich aus den Ausführungen der Beklagten 1 nichts ableiten lässt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die geltend gemachten Vorschüsse für Bauleitungskosten in der Höhe von CHF 7'000.– (Mangel 2), CHF 6'000.–

(Mangel 3), CHF 1'500.– (Mangel 7), CHF 500.– (Mangel 9), CHF 500.– (Mangel 10), CHF 3'000.– (Mangel 11), CHF 3'000.– (Mangel 12/13), CHF 500.– (Mangel 15), CHF 3'000.– (Mangel 16), CHF 500.– (Mangel 17) und CHF 2'000.– (Mangel 18) abzuweisen sind.

(2) Weiter machen die Kläger unter den Titeln verschiedener Mängel einen Vorschuss für Kosten von Bauprovisorien bzw. Elektrovisorien geltend. Dabei wird ausgeführt, dass für die jeweiligen Sanierungsarbeiten elektrischer Strom (act. 26 Rz. 68, 85, 110, 152, 170) bzw. ein Elektrovisorium benötigt werde (act. 26 Rz. 209). Für Installation, Miete und Unterhalt eines Bauprovisoriums würden die geltend gemachten Kosten anfallen.

Die Beklagte 1 bringt vor, dass, falls wie behauptet mehrere Mängel zu beheben wären, nicht jedes Mal ein neues Bauprovisorium aufgebaut werden müsste. Vorliegend würden für die Behebung sämtlicher angeblicher (bestrittener) Mängel nur zwei Stromkästen benötigt, welche zwischen den Häusern A und B sowie B und C aufzustellen wären. Die Kosten würden maximal CHF 2'000.– betragen (act. 34 Ziff. 5.4.). Diesen Ausführungen halten die Kläger entgegen, dass pro Arbeitsort im Rahmen der durchzuführenden Arbeitsschritte ein Bauprovisorium benötigt werde, weshalb die Provisorien jeweils neu installiert oder verlegt werden müssten (act. 44 Rz. 43).

Soweit die Begehren zur Leistung von Vorschüssen für Kosten für die eigentliche Mängelbeseitigung abzuweisen sind, sind auch die Begehren um Leistung der damit zusammenhängend Begleitkosten für Bauprovisorien bzw. Elektrovisorien abzuweisen. Diesbezüglich ist auf die Ausführungen zu den Mängeln 1, 5 und 14 zu verweisen.

Auf die Frage, ob es richtig sei, dass für die Behebung eines jeden Mangels ein neues Bauprovisorium erstellt werden müsse, führen die Gutachter aus, dass, sofern damit ein provisorischer Elektroanschluss gemeint sei, dies nur für Arbeiten mit grossen Maschinen nötig sei. Es sei nicht zu erwarten, dass dies notwendig sei (act. 85/2 S. 26). Wie den Ausführungen der Kläger zu entnehmen ist, sollen die von ihnen vorgesehenen Bau- bzw. Elektrovisorien der Bereitstellung von

Strom dienen (vgl. act. 26 Rz. 68, 85, 110, 152, 170, 209). Mit Blick auf die gutachterlichen Ausführungen ist davon auszugehen, dass dies zur Behebung der mangelhaften Zustände nicht erforderlich sein wird, weshalb die Klage diesbezüglich abzuweisen ist. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Beklagte 1 ausführt, dass nur zwei Stromkästen benötigt würden, welche zwischen den Häusern A und B sowie B und C aufzustellen wären und die Kosten maximal CHF 2'000.– betragen würden. Diese Aussage bezieht sich auf den Fall, dass alle behaupteten Mängel tatsächlich vorliegen würden. Dies ist - wie gezeigt - nicht der Fall, weshalb sich aus den Ausführungen der Beklagten 1 nichts ableiten lässt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die geltend gemachten Vorschüsse für Kosten von Bauprovisorien bzw. Elektrovisorien in der Höhe von CHF 807.– (Mangel 2), CHF 1'291.20 (Mangel 3), CHF 645.60 (Mangel 7), CHF 807.– (Mangel 11), CHF 807.– (Mangel 12/13) und CHF 1'936.80 (Mangel 16) abzuweisen sind.

2.3.3. Verhältnismässigkeit

2.3.3.1. Die Beklagte 1 bringt an einer Reihe von Stellen vor, die von den Klägern verlangten Sanierungsarbeiten würden zu unverhältnismässigen Kosten führen (vgl. act. 16 Ziff. 27.20. [Mangel 2], 28.14. [Mangel 3], 42.8. [Mangel 16]; act. 34 Ziff. 7.22. [Mangel 2], 8.13. [Mangel 3], 10.1.2. [Mangel 7], 18.18. [Mangel 16]).

2.3.3.2. Die Frage der Verhältnismässigkeit der Kosten ist sowohl in Art. 368 Abs. 2 OR als auch in Art. 169 Abs. 1 Ziff. 1 SIA-Norm 118 geregelt und gelangt auch im Rahmen der Ersatzvornahme zur Anwendung (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 2664). Die voraussichtlichen Kosten sind dann übermässig, wenn sie zum Nutzen, den die Mängelbeseitigung dem Besteller bringt, in einem Missverhältnis stehen. Da der Ausschluss des Nachbesserungsanspruchs bei übermässigen Kosten als Anwendungsfall der Untunlichkeit einer Realerfüllung den Unternehmer vor - nach Treu und Glauben - unzumutbaren Forderungen schützen soll, genügt es für den Wegfall des Nachbesserungsrechts, dass der Nutzen des Be-

stellers die mit der Verbesserung verbundenen Kosten vernünftigerweise nicht mehr zu rechtfertigen vermag (BGE 111 II 173 E. 5).

2.3.3.3. Die Beweislast dafür, dass eine vom Besteller verlangte Nachbesserung des mangelhaften Werkes übermässige Kosten verursachen würde, trägt der Unternehmer (BGer 4C.265/2003 E. 3.2; ZINDEL/PULVER, a.a.O., N. 95 zu Art. 368). Mit der Beweislast verbunden ist die Behauptungslast (vgl. FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 1a zu § 113). Erforderlich ist eine substantiierte Abwägung von Kosten und Nutzen, welche einen zuverlässigen Schluss auf übermässige Kosten zulässt. Stehen Kosten und Nutzen fest, so stellt sich nach dem Gesagten die Frage, ob die Verbesserungskosten, die auf den Unternehmer entfallen, in einem Missverhältnis zum Nutzen des Bestellers stehen. Ob diese Grenze erreicht ist, entscheidet das Gericht im Einzelfall nach Recht und Billigkeit (Art. 4 ZGB; GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1749 ff. und 1758).

2.3.3.4. Die Beklagte 1 begnügt sich grundsätzlich mit dem einfachen Hinweis, die geltend gemachten Kosten seien unverhältnismässig. In wenigen Fällen vergleicht sie die von den Klägern vorgebrachten Kosten mit denjenigen, die entstehen würden, wenn ihre eigene Sanierungsmethode gewählt würde. Dabei äussert sie sich aber nicht zum *Nutzen*, den die Kläger bei der einen oder der anderen Variante hätten. Folglich unterlässt sie es, die notwendigen Grundlagen für die Abwägung aufzuzeigen. Einzig bei Mangel 3 erwähnt die Beklagte einen möglichen Nutzen der Kläger (vgl. act. 34 Ziff. 8.13.). Nachdem das klägerische Begehren diesbezüglich aber nur über einen (reduzierten) Betrag von CHF 5'000.– gutzuheissen ist, stellt sich die Frage der Verhältnismässigkeit nicht mehr, zumal selbst die Beklagte 1 von Sanierungskosten in dieser Höhe ausgeht (act. 152 Ziff. 1.3.3.).

2.3.3.5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 nichts vorbringt, was mit Blick auf die zuzusprechenden Vorschüsse den Schluss zulassen würde, dass diese Beträge übermässig wären.

2.3.4. Zusammenfassung und Modalitäten der Bevorschussung

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beklagte 1 zu verpflichten ist, den Klägern - aufgeteilt gemäss deren Wertquoten (vgl. A./a.; vgl. dazu BGE 114 II 239) - den Betrag von CHF 102'941.70 zu bezahlen. Diese Vorschusszahlung dient ausschliesslich der Finanzierung nachfolgender Ersatzvornahmen, und zwar entsprechend den angegebenen Kostenanteilen für die einzelnen Ersatzvornahmen:

Mangel	Kostenanteil	Ersatzvornahme
Mangel 2	CHF 17'991.80	Anbringung von Mauerabdeckplatten mit Tropfnasen bei den Stützmauern der Rampe zur Tiefgarage (inkl. Aufwendungen für den Rückbau der vorhandenen Mauerabdeckplatten)
	CHF 3'766.–	Entfernung, Anpassung und Wiederanbringung des Geländers auf der Mauerabdeckung bei den Stützmauern der Rampe zur Tiefgarage
	CHF 699.40	Gerüst (zur Ausführung der Arbeiten an den Mauerkronenabdeckungen)
	CHF 161.40	Reinigung der Rampe nach Abschluss der Arbeiten an der Mauerabdeckung
Mangel 3	CHF 5'000.–	Injektion von Rissen mit Rissflankenausbrüchen im Boden der Tiefgarage
Mangel 7	CHF 11'836.–	Aufschichtung der Vertiefung in der Tiefgarage (Gefälle im Garagenboden Haus A)
	CHF 161.40	Anschliessende Reinigung der Tiefgarage im Bereich der entsprechenden Arbeiten
Mangel 9	CHF 538.–	Abdichtung zweier Fensteranschlüsse im Luftschutzkeller
	CHF 161.40	Reinigung der verschmutzten Stellen im Luftschutzkeller nach Abschluss der vorstehenden Arbeiten
Mangel 10	CHF 2'690.–	Abdichtung der undichten Stellen des Technikraums der Häuser C und D mit Injektionen und Hypalonbändern
Mangel 11	CHF 3'120.40	Ersatz des Ablaufs auf dem Podest (Zugang Technik und Veloraum, Haus C/D) sowie des Abflussrohrs (Nennweite 90 mm) bis zum Fallrohr
	CHF 1'076.–	Injektion des Risses am Abgang der Aussentreppe beim Zugang Technik und Veloraum, Haus C/D
	CHF 6'456.–	Abdichtung des Podests und der Treppenanlüsse mit Aufbordungen beim Zugang Technik

	CHF 107.60	und Veloraum, Haus C/D Reinigung des Treppenabgangs nach Abschluss sämtlicher Arbeiten beim Zugang Technik und Veloraum, Haus C/D
Mangel 12/13	CHF 13'430.– CHF 2'045.70 CHF 3'658.40	Richtigstellung der Kaminmontage (Neuerstellung der Kaminummantelung, Ausbau Abgasanlage) Freilegung des Durchgangsbereichs des Kamins in der Decke Gerüst (zur Richtigstellung der Kaminmontage)
Mangel 15	CHF 753.20	Abdichtung (durch Abkleben) der undichten Leitungsdurchführung beim Eingang von Haus A
Mangel 16	CHF 11'477.50 CHF 946.65 CHF 484.20 CHF 161.40	Entfernung und Neuauftragung des Verputzes bei den Briefkastenanlagen der Häuser A, B, C und D Anstrich des Verputzes bei den Briefkastenanlagen der Häuser A, B, C und D Anbringung von Kittfugen zwischen den Briefkästen und dem Mauerwerk bei den Briefkastenanlagen der Häuser A, B und D Reinigung der Umgebung bei den Briefkastenanlagen der Häuser A, B, C und D nach Abschluss aller Arbeiten
Mangel 17	CHF 1'076.–	Reprofilierung der Ausbruchsstelle und Anpassung der Struktur an den bestehenden Putz im Treppenhaus von Haus B
Mangel 18	CHF 15'143.25	Einbau von drei neuen Glastüren zu den Veloabstellplätzen beim Zugang zu Haus A und beim Zugang zu den Häusern C/D

Unter Hinweis auf die dargestellte Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. Ziff. 2.1.3.; BGE 128 III 416 E. 4.2.2) ist den Klägern eine angemessene Frist zur Vornahme der genannten Sanierungsarbeiten anzusetzen. Angesichts der Anzahl der involvierten Parteien auf Klägerseite, der Bausumme, der Art sowie des Umfangs der durchzuführenden Arbeiten erscheint eine Frist von drei Jahren ab Eingang des Vorschusses als angemessen. Die Kläger sind sodann zu verpflichten, nach Durchführung der Ersatzvornahmen über die Kosten und den von der Beklagten 1 erhaltenen Kostenvorschuss abzurechnen. Ein allfälliger Überschuss ist an die Beklagte 1 zurückzuerstatten. Die Kläger sind schliesslich zu verpflichten, den Kostenvorschuss zurückzuerstatten, sofern die Ersatzvornahmen nicht innert

drei Jahren nach Leistung des Kostenvorschusses durchgeführt sein sollten. Werden nur bestimmte Ersatzvornahmen nicht ausgeführt, ist der dafür eingesetzte Kostenanteil zurückzuerstatten.

2.4. Mangelfolgekosten, Ersatz von Aufwendungen

2.4.1. Unter dem Titel Mangelfolgekosten bzw. generell Ersatz von Aufwendungen machen die Kläger diverse "Schadensposten" geltend. Grundlegend erklären sie, dass die beharrliche Weigerung der Beklagten 1 zur Mängelbehebung dazu geführt habe, dass - nicht ohne Not - anwaltliche und zur ordnungsgemässen Geltendmachung der Mängel auch fachliche Hilfe habe in Anspruch genommen werden müssen. Dies sei erforderlich und verhältnismässig gewesen und entspreche im Übrigen dem normalen Vorgehen in einer solchen Situation. Insbesondere hätte nicht direkt Klage erhoben werden können. Angefallen seien zunächst *ausserprozessuale* Anwalts- und Expertenkosten sowie die Kosten einer amtlichen Befundaufnahme. Diese Auslagen seien als eigenständige Schadensposten zu betrachten. Die Kosten seit dem 25. September 2007 seien hingegen als *vorprozessualer* bzw. *prozessualer* Aufwand zu qualifizieren und mit der Prozessentschädigung abzugelten. Im Einzelnen halten die Kläger fest, dass die Aufwendungen des Experten Dr. BP. _____ im Umfang von CHF 32'500.– als Mangelfolgeschaden zu betrachten seien (eventualiter im Rahmen der Prozessentschädigung), während die anwaltlichen Aufwendungen bis zum 25. September 2007 über CHF 15'785.– als *ausserprozessuale* Kosten zu gelten hätten. Schliesslich seien alle Aufwendungen seit dem 25. September 2007 als *vor-* und *jene* nach Klageeinleitung als *prozessuale* Kosten zu betrachten (act. 26 Rz. 251, 257-269 sowie 274 und Rz. 555, 558 und 560).

2.4.2. Diese Ausführungen zeigen, dass zunächst eine begriffliche Abgrenzung zwischen Schaden, *ausser-* und *vorprozessualen* Aufwendungen zu erfolgen hat. Die *prozessualen* Anwaltskosten definieren sich als die Kosten für den eigenen Rechtsvertreter, die im Verlaufe oder bei der Einleitung des Prozesses entstehen und auf diesen zurückzuführen sind. Dazu gehören namentlich die erforderlichen Aufwendungen des Anwalts für die Einleitung des Prozesses, also für die Instruktion durch den Klienten, die Sammlung des Prozessstoffes, das Verfassen der

Klageschrift und die Vertretung von der Klageeinreichung bis zur Mitteilung des rechtskräftigen Entscheids (STAUBER, Anspruch auf Ersatz vorprozessualer Anwaltskosten - prozessuale Aspekte, in: Der Weg zum Recht, Festschrift für Alfred Bühler, S. 149). Klar ist, dass Kosten und Umtriebe während des Prozesses in der Regel von der Gegenpartei entsprechend ihrem Unterliegen zu ersetzen sind (ZR 63 [1964] Nr. 100). Allerdings spricht § 68 Abs. 1 ZPO ausdrücklich auch von *aussergerichtlichen* Kosten, worunter beispielsweise auch Auslagen für die Beschaffung von Beweismaterial zu subsumieren sind (FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 12 zu § 68). Allerdings entstehen diese Kosten nicht vor, sondern während oder zumindest bei Einleitung des Prozesses (WEBER, Die Prozessentschädigung mit besonderem Bezug auf ihre Ausgestaltung im zürcherischen Zivilprozess, S. 121). Aussergerichtliche und prozessuale Kosten sind demnach durch das kantonale Prozessentschädigungsrecht geregelt.

2.4.3. Soweit es um den Ersatz der *vorprozessualen* (Anwalts-)Kosten geht, stellt sich somit die Frage nach dem Verhältnis zwischen dem bundesrechtlichen Ersatzanspruch und den Vorschriften des massgebenden Verfahrensrechts. Solche Kosten bilden einen Bestandteil des Schadens, soweit sie nicht durch die nach kantonalem Verfahrensrecht zuzusprechende Parteientschädigung gedeckt sind, wenn sie notwendig und angemessen waren und der direkten Durchsetzung der Schadenersatzforderung dienen (BGE 117 II 394). Nach zürcherischer Praxis sind *vorprozessuale* Rechtsverfolgungskosten allerdings nicht als Schadensposten geltend zu machen, sondern bei der Bemessung der Prozessentschädigung zu berücksichtigen. Folglich sind jene Kosten als Schaden geltend zu machen, die nicht als *vorprozessual* qualifiziert werden können. Fraglich ist jedoch, welche Kosten als *vorprozessual* zu gelten haben. Vorprozessuale Rechtsverfolgungskosten werden als Kosten definiert, die den Parteien durch ihre Bemühungen im Kampf ums Recht zwar vor Einleitung eines Zivilprozesses erwachsen, jedoch *Prozesscharakter* haben. Prozesscharakter haben solche Aufwendungen dann, wenn sie im Zeitpunkt des Endentscheides, retrospektiv betrachtet, in Bezug auf die Vorbereitung oder auch die versuchte Verhinderung des Prozesses notwendig oder nützlich und angemessen waren und eine adäquate Folge des schliesslich zum Prozess führenden Ereignisses darstellten (ZR 107 [2008] Nr. 14, S. 47). Da-

runter fallen zunächst die vorprozessualen Anwaltskosten. Allerdings besteht dem Grundsatz nach auch eine Entschädigungspflicht für andere vorprozessuale Rechtsverfolgungskosten, sofern es sich um Kosten für notwendige und demzufolge gebotene Massnahmen zur zweckmässigen Verfolgung des Anspruches handelt oder zumindest um nützliche und angemessene Aufwendungen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Prozess (ZR 63 [1964] Nr. 100).

2.4.4. In ZR 107 (2008) Nr. 14 unterschied das Handelsgericht weiter zwischen ausser- und vorprozessualen Kosten und hielt gleichzeitig fest, dass eine klare Grenzziehung aufgrund der Natur der Sache schwierig sei (S. 48). Das Handelsgericht machte hingegen keine Ausführungen dazu, worunter ausserprozessuale Kosten zu subsumieren und unter welchen Voraussetzungen diese von der Gegenpartei zu ersetzen wären. Entgegen der Auffassung der Kläger kann dem Entscheid damit insbesondere nicht entnommen werden, ausserprozessuale Anwaltskosten könnten als Schaden geltend gemacht werden, falls sie notwendig oder nützlich und angemessen waren (act. 26 Rz. 254 und 542 f.). Auch aus dem von den Klägern genannten Entscheid des Bundesgerichts geht Entsprechendes nicht hervor. Vielmehr hatte sich das Bundesgericht gerade nicht zur Frage der Ersatzfähigkeit gewisser Kosten zu äussern, wobei nicht einmal die Begriffe ausser- oder vorprozessual verwendet wurden (BGer 4C.434/2006, E. 3.9.3). Dem handelsgerichtlichen Entscheid kann aber immerhin die Abgrenzung entnommen werden, die vorzunehmen war: Diese betraf die Frage, welche Kosten dem kantonalen "Prozessentschädigungsrecht" zuzuordnen sind und welche einen bundesrechtlichen Schadenersatzanspruch darstellen. Eine weitere Kategorie stand hingegen nicht zur Diskussion.

2.4.5. Kommt es nicht zu einem Prozess, dann erübrigt sich eine Abgrenzung zwischen ausser- und vorprozessualen Kosten. Wird ein Verfahren anhängig gemacht, so könnten die vorprozessualen Kosten als Schnittmenge zwischen ausserprozessualen und prozessualen Kosten bezeichnet werden. Als mögliche Kriterien zur Abgrenzung der vorprozessualen von den ausserprozessualen Rechtsverfolgungskosten fallen beispielsweise der Entstehungszeitpunkt oder der Charakter dieser Kosten in Betracht. Zielführender ist es aber, nach dem Wesen der

Kosten zu fragen. Haben sie Prozesscharakter, so müssen sie als vorprozessual charakterisiert werden (vgl. auch WEBER, a.a.O., S. 113 ff.). Fehlt ihnen diese thematische Nähe, so ist von ausserprozessualen Kosten auszugehen. Anders als bei der Unterscheidung zwischen prozessualen und vorprozessualen Aufwendungen ist somit bei jener zwischen vor- und ausserprozessualen nicht auf den Zeitpunkt ihrer Entstehung, sondern auf ihren Bezug zur Durchsetzung eines Anspruches abzustellen. Damit könnten Vergleichsbemühungen als vorprozessuale Kosten qualifiziert werden, während der Ausübung eines vertraglichen Gestaltungsrechts kaum Prozesscharakter zukommt, und zwar auch nicht in der Retrospektive. Die blossе Ausübung des Gestaltungsrechts, beispielsweise die Aufforderung zur Nachbesserung, ist noch nicht auf die (gerichtliche) Durchsetzung des Anspruches gerichtet, sondern erst die Einleitung von weitergehenden Massnahmen zu dessen Geltendmachung bei Weigerung der Gegenpartei (a.M. hinsichtlich des Gestaltungsrechts offenbar STAUBER, a.a.O., S. 149).

2.4.6. Erfolgt eine Qualifizierung als ausserprozessuale Rechtsverfolgungskosten, so stellt sich die Frage, nach welchen Grundsätzen diese zu behandeln sind. Dabei ist Folgendes in Erinnerung zu rufen: Das Bundesgericht hält fest, dass auch vorprozessuale Kosten Bestandteil eines allfälligen Schadens bilden können. Allerdings erfolgt ihre Beurteilung nur dann nach Bundesrecht, wenn sie nicht durch die nach kantonalem Verfahrensrecht zuzusprechende Parteientschädigung gedeckt sind (BGE 117 II 394). Für die vorprozessualen Kosten wurde bereits festgehalten, dass sie nach kantonalem Recht zu entschädigen sind, wenn sie Prozesscharakter aufweisen. Ausserprozessualen Aufwendungen fehlt nun aber gerade diese Eigenschaft. Daraus kann nur folgen, dass sie unter dem Titel Schadenersatz zu behandeln sind. Nichts anderes ist schliesslich auch dem handelsgerichtlichen Entscheid zu entnehmen, wo es, wie gezeigt, auch "nur" um die Abgrenzung zwischen Schadenersatz gestützt auf Bundesrecht und der Prozessentschädigung nach kantonalem Recht ging (ZR 107 [2008] Nr. 14). Im Übrigen würde sich eine Beurteilung nach Prozessrecht trotz fehlendem Bezug zum Prozess nicht rechtfertigen. Dies führt dazu, dass prozessuale und vorprozessuale Aufwendungen (d.h. Aufwendungen mit Prozesscharakter) im Rahmen der Prozessentschädigung zu berücksichtigen sind (vgl. nachfolgend Ziff. 6.), während die

ausserprozessualen Kosten als Bestandteil eines allfälligen Schadens betrachtet werden müssen und vom Schädiger zu ersetzen sind, wenn die entsprechenden Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

2.4.7. Der von den Klägern geltend gemachte Betrag über CHF 32'500.– als Entschädigung für die Aufwendungen von Dr. BP. _____ ist die Summe zweier Teilbeträge, namentlich CHF 25'000.– und CHF 7'500.–. Zu letzterem Betrag führen die Kläger aus, dass es sich um einen Pauschalpreis für ein weiteres Tätigwerden von Dr. BP. _____ nach Klageeinleitung handle. So habe er sämtliche in der Replik bezeichneten Offerten einholen müssen, in diesem Zusammenhang die Unternehmer kontaktiert und mit ihnen Begehungen durchgeführt. Schliesslich habe er die Kläger weiterhin in Fachfragen unterstützt (act. 26 Rz. 251). Daraus folgt zum einen, dass die Aufwendungen erst *nach* Klageeinleitung entstanden sind. Zum anderen dienten sie der Beschaffung von Beweismaterial (Urkunden) und zur Substanziierung bzw. genaueren Bezifferung des Kostenvorschusses in der Replik. Es handelt sich somit ohne Weiteres um (teilweise aussergerichtliche) prozessuale Kosten, die im Rahmen der Prozessentschädigung geltend zu machen bzw. zu entschädigen sind.

2.4.8. Damit ergibt sich, dass die CHF 25'000.– (BP. _____) und die anwaltlichen Aufwendungen bis zum 25. September 2007 über CHF 15'785.–, die keinen Prozesscharakter aufweisen, unter dem Titel Schadenersatz/Mangelfolgeschaden abzuhandeln sind.

2.4.9. Die SIA-Norm 118, die vorliegend Vertragsbestandteil geworden ist, kennt eine eigene Regelung zum Mangelfolgeschaden. Gemäss Art. 171 SIA-Norm 118 kann der Bauherr vom Unternehmer Schadenersatz nach Massgabe der Art. 368 und 97 ff. OR verlangen, wenn wegen eines Mangels ein Schaden entstanden ist und den Unternehmer nach Art. 97 OR ein Verschulden trifft. Indem Art. 171 Abs. 1 SIA-Norm 118 auf Art. 368 OR verweist, stellt er klar, dass das Recht auf Schadenersatz nach SIA-Norm 118 dem in Art. 368 OR vorgesehenen Schadenersatzrecht entspricht.

2.4.10. Gemäss Art. 368 Abs. 2 OR kann der Besteller neben Ausübung der üblichen Mängelrechte zusätzlich (mithin kumulativ, nicht alternativ) bei Verschulden des Unternehmers Schadenersatz fordern. Der Ersatz ist allerdings seinem Gegenstand nach beschränkt. Er richtet sich einzig auf den Ersatz des so genannten Mangelfolgeschadens. Dieser hat seine Ursache in einem Werkmangel des abgelieferten Werkes. Insofern besteht zwischen Mangelfolgeschaden und dem Mangel des abgelieferten Werkes ein ursächlicher Zusammenhang. Dabei muss die Verursachung des Schadens zwar adäquat sein, doch stellt sich diese Frage nicht bereits bei der Prüfung, ob ein Mangelfolgeschaden vorliegt, sondern erst auf der Ebene der Ersatzpflicht (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz 1853 ff.). Entscheidend ist weiter, dass der Mangelfolgeschaden nicht im Mangel selbst begründet ist, also nicht im vermögensmässigen Nachteil besteht, der in der Mangelhaftigkeit des Werkes selbst liegt. Vielmehr tritt er als (weitere) Folge des Mangels ein und geht insofern über das unmittelbare Interesse des Bestellers an einer mängelfreien Leistung hinaus. Schliesslich ist der Mangelfolgeschaden ein Schaden im Rechtssinne, mithin ein Vermögensschaden, also eine unfreiwillige Verschlechterung der Vermögenslage (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1864 ff.). Der Mangelfolgeschaden ist letztlich die Folge einer Vertragsverletzung. Den Unternehmer trifft daher eine vertragliche Schadenersatzpflicht, die jedoch durch die werkvertraglichen Regeln besonders geordnet wird. Diese besondere Schadenersatzordnung ist von Bedeutung namentlich für die Verwirkung und die Verjährung (Art. 370 und 371 OR). Beachtlich ist schliesslich auch Art. 97 OR hinsichtlich der Vermutung des Verschuldens.

2.4.11. Der Mangelfolgeschaden ist entweder ein Körper-, Sach- oder sonstiger Schaden. Er besteht in entgangenem Gewinn oder in einer positiven Vermögensinbusse des Bestellers, die auf einer Verminderung der Aktiven oder auf einer Vermehrung der Passiven beruht. Als Beispiel für eine Vermögensverminderung ist zu nennen: Dem Besteller entstehen Kosten aus einer notwendigen Begutachtung des Werkes, die er zur Feststellung des Mangels von einem privaten Sachverständigen verlangt (vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1873).

2.4.12. Wendet man die Formel vom adäquaten Kausalzusammenhang auf den Mangelfolgeschaden an, so findet die Ersatzpflicht des Unternehmers eine Grenze dort, wo dieser Zusammenhang zwischen Werkmangel und Schaden aufhört. Dem Unternehmer zugerechnet werden also nur solche Schäden, für die der konkrete Werkmangel eine adäquate Ursache bildet, indem er nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung geeignet ist, einen Schaden der eingetretenen Art herbeizuführen. Letztlich ist bei dieser Frage auch auf den gesunden Menschenverstand und die praktische Vernunft abzustellen, wobei es sich nur in extremen Fällen rechtfertigen dürfte, eine Haftung für Mangelfolgeschäden wegen fehlender Adäquanz zu verneinen (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1885 f.).

2.4.13. Folglich bleibt zu prüfen, ob die Aufwendungen für die Tätigkeiten von Dr. BP. _____ im Umfang von CHF 25'000.– und die anwaltlichen Kosten bis zum 25. September 2007 über CHF 15'785.– als adäquate Folge der Mangelhaftigkeit zu betrachten sind. Zunächst ist eine Abgrenzung vorzunehmen: Wie bereits erläutert, können die Kosten einer notwendigen *Begutachtung* des Werkes, die zur Feststellung des Mangels von einem privaten Sachverständigen durchgeführt wird, als Mangelfolgeschaden betrachtet werden, soweit die Begutachtung nach den damaligen Umständen und dem damaligen Kenntnisstand des Bestellers notwendig war, um die Rechtsverfolgung aus dem betreffenden Mangel zu sichern (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1524). Diese Begutachtung ist allerdings von der *eigentlichen Prüfung* zu unterscheiden. Erfüllt der Besteller mit Hilfe des Sachverständigen "nur" seine Prüfungspflicht, so gehören diese Kosten zu den Prüfungskosten, die trotz Mangelhaftigkeit des Werkes nicht vom Unternehmer zu ersetzen sind, weil nicht ihm, sondern dem Besteller die Prüfung des Werkes obliegt (GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz. 1526, mit Verweisung auf BGE 34 II 710).

2.4.14. Dass der Aufwand von Dr. BP. _____ im Umfang von CHF 25'000.– in Rechnung gestellt wurde, bestreitet die Beklagte 1 nicht. Hingegen stellt sie sich auf den Standpunkt, der Beitrag sei nicht genügend substantiiert (vgl. bspw. act. 34 Ziff. 25.2.-25.5.). Wie weit die anspruchsbegründenden Tatsachen inhalt-

lich zu substantzieren sind, damit sie unter die massgeblichen Bestimmungen des materiellen Rechts subsumiert werden können, bestimmt das materielle Bundesrecht (BGer 4A_152/2009 E. 2). Die jeweiligen Anforderungen ergeben sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei. Tatsachenbehauptungen müssen dabei so konkret formuliert sein, dass ein substantziertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann. Bestreitet der Prozessgegner das an sich schlüssige Vorbringen der behauptungsbelasteten Partei, kann diese gezwungen sein, die rechtserheblichen Tatsachen nicht nur in den Grundzügen, sondern so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen werden kann (BGE 127 III 365 E. 2b mit Hinweisen). Auf welchem Weg ein subsumptionsfähiger Sachverhalt erlangt werden soll, bestimmt dagegen das kantonale Prozessrecht. Ihm bleibt die Regelung der Frage vorbehalten, in welcher Form und bis zu welchem Zeitpunkt die inhaltlich genügenden Sachvorbringen in das Verfahren einzuführen sind. Kantonales Prozessrecht entscheidet auch darüber, ob eine Ergänzung der Sachvorbringen aufgrund des Beweisverfahrens zulässig ist oder ob bereits die vorgängigen Behauptungen so konkret und detailliert sein müssen, dass das Beweisverfahren allein noch ihrer Überprüfung dient (BGE 127 III 365 E. 2c; 108 II 337 E. 3; BGer 4C.351/2000, E. 3c).

2.4.15. Die Kläger bringen vor, zur rechtsgenügenden Substanziierung genüge bei Pauschalpreisen die Angabe, welche Leistungen in welchem Umfang erbracht worden seien (act. 26 Rz. 251; mit Verweisung auf BGer 4A_152/2009 E. 2). Da die Frage der rechtsgenügenden Substanziierung, wie gezeigt, eine solche des materiellen Bundesrechts ist, sind in erster Linie die Tatbestandsmerkmale der angerufenen Norm entscheidend, in zweiter Linie zudem das Erfordernis, dass die gemachten Tatsachenbehauptungen bestritten werden können. Kommt es somit in einem ersten Schritt auf die Tatbestandsmerkmale an, so zeigt sich, dass das Werkvertragsrecht die Möglichkeit eines Pauschalpreises ausdrücklich kennt (Art. 373 Abs. 1 OR). Anders sieht es zwar beim Auftrag aus (Art. 394 Abs. 3 OR), doch sind die Parteien auch in diesem Fall frei, einen Festpreis zu vereinbaren, was sich unmittelbar aus dem Fehlen einer gegenteiligen Norm im Auftragsrecht und der geltenden Vertragsfreiheit ergibt. Unabhängig davon, ob nun von einem

Werkvertrag oder einem Auftrag auszugehen ist, lässt es das Bundesrecht also zu, einen Pauschalpreis zu vereinbaren. Wenn es aber das Bundesrecht im Falle des werkvertraglichen Pauschalpreises genügen lässt, dass die (beweisführende) Partei "lediglich" angibt, welche Leistungen in welchem Umfang erbracht wurden (BGer 4A_152/2009 E. 2), so muss dies auch für den Auftrag gelten, ist doch nicht ersichtlich, weshalb das Bundesrecht im letzteren Fall höhere Anforderungen stellen sollte. Dem Pauschalpreis ist es geradezu eigen, dass es nur darauf ankommt, ob die vertraglich geschuldete Leistung erbracht wurde. Ähnlich ist es aber selbst dann, wenn nicht ein Pauschalpreis verabredet wurde, sondern ein Entgelt gemäss Aufwand. Auch der Aufwand ergibt sich durch das Substanziieren von Leistung und Umfang. Erforderlich ist dann lediglich noch die Angabe der Berechnungsbasis, beispielsweise des Stundenlohns.

2.4.16. Hinzu kommt, dass der Beizug von Hilfspersonen (Erfüllungsgehilfen) beim Auftrag generell und beim Werkvertrag bei Vorliegen gewisser Bedingungen zulässig ist (SCHALLER, in: Kurzkomentar OR, 2. Aufl. 2014, N. 17 ff. zu Art. 398; vorliegend wohl auch zulässig, wenn beim Vertrag zwischen den Klägern und Dr. BP._____ von einem Werkvertrag ausgegangen würde, vgl. LEHMANN, in: Kurzkomentar OR, a.a.O., N. 11 f. zu Art. 364 OR; BGE 85 II 48). Damit kommt es nicht darauf an, wer die Leistung erbracht hat. Das Bundesrecht verlangt demnach lediglich, dass substantiiert wird, welche Leistungen in welchem Umfang erbracht worden sind, was der Substanziierung der ausgeführten und vertraglich geschuldeten Leistung entspricht. Ebenfalls nicht von Relevanz ist die Frage, wann eine bestimmte Arbeit vorgenommen worden ist. Weder wurde vorgebracht, die Arbeiten von Dr. BP._____ hätten sich an zeitliche Vorgaben richten müssen, noch wurde von der Beklagten 1 Entsprechendes geltend gemacht.

2.4.17. Schliesslich ist als weitere Norm auch Art. 97 Abs. 1 OR zu beachten. Wie gezeigt untersteht die Geltendmachung des Mangelfolgeschadens Art. 97 Abs. 1 OR. Der Schaden als Tatbestandsmerkmal besteht in einer unfreiwilligen Vermögensverminderung, d.h. in der Differenz zwischen dem aktuellen Vermögensstand und der hypothetischen Vermögenssituation, die bestehen würde, wenn das schädigende Ereignis nicht eingetreten wäre. Zu substantiieren ist demnach die

Tatsache, dass sich das Vermögen der Kläger um einen bestimmten Betrag unfreiwillig vermindert hat. Während dieser Betrag bereits unter dem Titel "Substanziierung des Entgelts" abgehandelt worden ist, haben die Kläger somit zusätzlich die Tatsache der Verminderung und die Unfreiwilligkeit zu substantizieren.

2.4.18. Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass die Kläger zur Geltendmachung des Mangelfolgeschadens "BP._____" - nebst der Pflichtverletzung und des Kausalzusammenhangs - Folgendes zu substantizieren haben: Welche Leistungen in welchem Umfang erbracht wurden, welches das Entgelt für diese Leistung war, dass dieses Entgelt auch tatsächlich geleistet wurde und dass die Leistung unfreiwillig erfolgte.

2.4.19. Die Unfreiwilligkeit ergibt sich ohne Weiteres aus sämtlichen Ausführungen der Kläger. Hinsichtlich der CHF 25'000.–, bei denen es sich nicht um einen vereinbarten Pauschalpreis handelt, behaupten die Kläger, dass Dr. BP._____ zu einem Stundenlohn von CHF 210.– arbeitete und - nach Auflistung der Tätigkeiten - einen Aufwand von 152.25 Stunden hatte. Bezüglich der Differenz erklären sie weiter, dass nicht der volle Betrag, sondern lediglich CHF 25'000.– geltend gemacht würden. Entgegen der Auffassung der Beklagten 1 haben die Kläger nicht die Zuordnung der einzelnen Leistungen zu einem bestimmten Mangel zu substantizieren, sondern lediglich, dass sämtliche Leistungen infolge der verschiedenen geltend gemachten Mängel erbracht worden sind. Denn der Grund für die Befreiung der Ersatzpflicht hinsichtlich eines Mangelfolgeschadens ist das Vorliegen eines - bewiesenen - Mangels. Dabei kommt es nicht darauf an, wie viele Mängel vorliegen, denn die Pflichtwidrigkeit besteht nicht in einzelnen Mängeln, sondern in der Erstellung eines mangelhaften Werkes an sich (vgl. THIER, in: Kurzkommentar OR, a.a.O., N. 14 zu Art. 97 OR; WIEGAND, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, a.a.O., N. 26 zu Art. 97 OR). Da die Beauftragung eines Experten letztlich eine adäquate Folge der Ablieferung eines mangelhaften Werks ist und ein solcher Experte regelmässig das gesamte Werk untersucht, können auch alle übrigen Handlungen als adäquat betrachtet werden. Dies führt zwar dazu, dass beim Wegfall eines von mehreren vermeintlichen Mängeln eine diesem zuzurechnende Leistung bestehen bleibt. Allerdings hat die Korrektur eines dadurch ent-

stehenden allfälligen Missverhältnisses nicht über die Substanziierungs- bzw. Behauptungslast zu erfolgen, sondern auf dem Wege der Reduktion der Haftungsquote (Art. 99 Abs. 3 i.V.m. Art. 43 Abs. 1 und 44 OR). Im Übrigen stellt sich die Frage, ob bei den einzelnen Tätigkeiten von Dr. BP._____ eine konkrete Zuordnung zu den einzelnen Mängeln überhaupt möglich wäre - was umso mehr aufzeigt, dass die Mandatierung des Experten ihre Ursache in erster Linie in der grundsätzlichen Mangelhaftigkeit des Werkes hat und nicht in einem konkret zu bezeichnenden Mangel. Die Anforderungen an die Substanziierung dürfen schliesslich auch nicht derart hoch sein, dass dadurch die Anwendung des materiellen Rechts übermässig erschwert wird. Nach dem Gesagten ist somit davon auszugehen, dass nicht nur der Schadensbetrag ausgewiesen ist, sondern auch, dass die Tätigkeiten von Dr. BP._____ bis zum 31. Mai 2008 (vor Klageeinleitung; vgl. die gesamte Auflistung in act. 1 Rz. 172) nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung als adäquate Folge der Erstellung des mangelhaften Werks betrachtet werden können. Gerade bei umfangreicheren - vermuteten - Mängeln im Baubereich können Laien kaum eigenständig feststellen, ob tatsächlich ein Mangel vorliegt oder nicht (beispielsweise ob ein Werk den Regeln der Baukunde entspricht), weshalb sie auf die Unterstützung Fachkundiger angewiesen sind.

2.4.20. Zur Frage der Bestreitung des Schadens ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 zwar die Ausführungen der Kläger generell bestreitet. Substanziert bringt sie hingegen nichts vor. Sie bestreitet beispielsweise nicht, dass die Aufwendungen tatsächlich angefallen sind. Vielmehr beschränkt sie sich darauf anzumerken, dass der Schaden nicht ausgewiesen sei oder der Aufwand nicht nötig gewesen wäre (vgl. act. 16 Ziff. 49.1.-49.7. und act. 34 Ziff. 25.1.3. ff. und 25.2.-25.5.). Ob der Schaden jedoch ausgewiesen ist, wäre in einem Beweisverfahren zu klären und die Frage der Notwendigkeit ist unter dem Titel der Adäquanz oder der Reduktion der Haftungsquote zu prüfen. Sowohl der Schaden als auch der natürliche Kausalzusammenhang sind somit letztlich unbestritten bzw. ungenügend substantiiert bestritten. Nachdem das Verschulden im Rahmen von Art. 97 OR vermutet wird, stünde der Beklagten 1 der Gegenbeweis offen. Allerdings fehlen Be-

hauptungen der Beklagten 1 dazu, weshalb darüber nicht Beweis geführt und die Vermutung umgestossen werden kann.

2.4.21. Damit bleibt zu prüfen, wie es sich mit den ausserprozessualen Anwaltskosten im Umfang von CHF 15'785.– verhält. Die Kläger machen diesbezüglich geltend, die sehr detailliert substantiierten Aufwendungen ihres Rechtsvertreters bis Ende September 2007 hätten noch keinen Prozesscharakter gehabt. Erst danach habe man mit der Ausarbeitung des Sühnebegehrens begonnen (act. 26 Rz. 259 f.). Die Durchsicht der jeweiligen Leistungsbeschreibung ergibt, dass die durchgeführten Handlungen des Vertreters der Kläger in einem ersten Schritt der Geltendmachung ihrer Ansprüche gegenüber den Beklagten, in einem zweiten Schritt der aussergerichtlichen Durchsetzung und in einem dritten Schritt der Suche nach einer aussergerichtlichen Vergleichslösung dienten (act. 26 Rz. 261). Sie weisen somit keinen Prozesscharakter auf. Im Übrigen wurde dies von der Beklagten 1 auch nicht substantiiert bestritten (vgl. act. 34 Ziff. 25.6.). Der genannte Betrag ist somit - in einem reduzierten Betrag (vgl. Ziff. 2.4.23. nachfolgend) - von der Beklagten 1 zu ersetzen, sofern diese Aufwendungen als unfreiwillige Vermögensverminderung und als adäquate Folge der Mangelhaftigkeit bezeichnet werden können. Dies ist vorliegend der Fall. Auch hier ergibt sich die Unfreiwilligkeit bereits aus den Ausführungen der Kläger. Weiter ist der Beizug eines rechtlichen Vertreters nicht nur aus rechtlichen, sondern auch aus tatsächlichen Gründen adäquat. Rechtlich deshalb, weil die Durchsetzung von Ansprüchen einer Stockwerkeigentümergeinschaft für Laien nicht einfach ist. Hinzu kommen die unterschiedlichen vertraglichen Regelungen und die Vielzahl an Parteien auf beiden Seiten sowie die nicht ohne Weiteres bekannten Bestimmungen der SIA-Norm 118. In tatsächlicher Hinsicht erscheint der Beizug deshalb adäquat, weil bei - vermeintlich - umfangreicheren Bauten bzw. Mängeln und der (unbestrittenen) Weigerung zu deren Behebung durch die Beklagte 1 das zeitliche Element in der Form der Rüge- und Verjährungsfrist hinzukommt.

2.4.22. Schliesslich stünde auch an dieser Stelle der Beklagten 1 der Gegenbeweis hinsichtlich des vermuteten Verschuldens offen. Bezüglich der "Behauptung

tungs-" bzw. "Bestreitungslage" kann aber auf die Ausführungen zum Mangelfolgeschaden "BP. _____" verwiesen werden.

2.4.23. Bezüglich beider "Posten" (BP. _____ und rechtliche Vertretung) ist erneut darauf hinzuweisen, dass an die Adäquanz des Mangelfolgeschadens keine allzu hohen Anforderungen zu stellen sind (vgl. oben Ziff. 2.4.12.; GAUCH, Der Werkvertrag, a.a.O., Rz 1885 f.). Selbst wenn letztlich das Vorliegen mehrerer Mängel nicht bewiesen werden konnte, wurde dennoch ein mangelhaftes Werk abgeliefert, was nach der allgemeinen Lebenserfahrung bestimmte ausserprozessuale Aufwendungen mit sich bringt. Nachdem die Beklagte 1 weder die Schadensbeträge noch die Aufwendungen, die zu diesen geführt haben, noch die (natürliche) Kausalität substantiiert bestreitet, obwohl dies möglich wäre, ist der Anspruch der Kläger im Grundsatz begründet. Nachdem die Klage um Leistung von Vorschüssen nur teilweise gutzuheissen ist, ist aber die geltend gemachte Schadenersatzforderung zu reduzieren. Angezeigt erscheint eine Kürzung im Verhältnis zum Umfang des Unterliegens der Kläger in Bezug auf das Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1a/2a. Die Kläger unterliegen diesbezüglich zu 88%, weshalb die geltend gemachte Schadenersatzforderung auf 12% zu reduzieren ist. Dies entspricht einem Betrag von CHF 4'894.20, in welchem das Schadenersatzbegehren gutzuheissen ist.

2.4.24. Schliesslich ist auf die Kosten der amtlichen Befundaufnahme einzugehen. Die Kläger machen geltend, sie hätten im Rahmen des Wassereintritts in den Heizungsraum am 8. Juli 2009 eine amtliche Befundaufnahme durchführen müssen, um aufgrund der Dringlichkeit den Mangel sofort selber beheben zu können (act. 26 Rz. 120 ff.). Die Beklagte 1 bestreitet dies nicht, stellt sich aber auf den Standpunkt, dass die Aufnahme eines amtlichen Befundes nicht nötig gewesen sei. Insbesondere habe die Befundaufnahme ergeben, dass die Situation trocken gewesen sei (act. 34 Ziff. 11.8.). Wird mit der amtlichen Befundaufnahme eine Situation festgehalten, die ihre Ursache in einem Werkmangel hat, so kann sie ohne Weiteres als Mangelfolgeschaden betrachtet werden (vgl. die Beispiele bei GAUCH, Der Werkvertrag, Rz. 1873). Den Sachverhalt, von dem die Kläger unter dem Titel von Mangel 8 behaupten, er stelle einen mangelhaften Zustand dar,

nämlich dass über die Nordostecke des Heizungsraums A durch das Lüftungsrohr (und in den Elektrokasten) Wasser eintrete, vermochten diese nicht zu beweisen (vgl. Ziff. 2.3.1.9.; act. 85/2 S. 14). Insbesondere ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass selbst der von den Klägern veranlasste amtliche Befund keine diesbezüglichen Beobachtungen festhält, heisst es doch darin, dass der gesamte Bereich [im Elektrokasten] "trocken" aussehe (act. 27/43 S. 2). Die Kläger begründen die Aufnahme des amtlichen Befunds namentlich mit dem Willen, den Mangel (das Wasser könne nach wie vor zu den Leitungen durchdringen und es bestehe Explosions- und Feuergefahr) dokumentieren zu können (act. 26 Rz. 120). Dazu ist einerseits festzuhalten, dass der amtliche Befund keinen Zustand festhält, wie er von den Klägern behauptet wird. Andererseits hält das Gutachten zu den Behauptungen der Kläger fest, dass in den Raum kein Wasser eindringe, das an den Elektrokasten gelangen könne. Es seien sodann weder Anzeichen von Wasser, das in grösseren Mengen von oben eingedrungen sei noch Brandspuren vorgefunden worden. Es sei nicht anzunehmen, dass durch eindringendes Wasser ein Brand oder eine Explosion ausgelöst werde (act. 85/2 S. 14). Ein Wassereintritt in den Elektrokasten und eine damit zusammenhängende Explosions- und/oder Feuergefahr konnten demnach nicht bewiesen werden. Nachdem also diesbezüglich nicht von der Mangelhaftigkeit des Werks auszugehen ist und sich die Kosten für den amtlichen Befund ohne Weiteres und ausschliesslich diesem behaupteten Mangel zuordnen lassen, ist das Begehren um Ersatz der Kosten für die amtliche Befundaufnahme in der Höhe von CHF 341.80 abzuweisen.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass das Schadenersatzbegehren gemäss Ziff. 3a der klägerischen Rechtsbegehren im Umfang von CHF 4'894.20 gutzuheissen ist. Im Mehrbetrag ist das Begehren abzuweisen.

3. Solidarhaftung

3.1. Übersicht

Die Kläger führen aus, dass die Beklagten 2 und 3 gegenüber den *Klägern 16, 33 und 34* aufgrund von Vertragsänderungen bzw. -ergänzungen solidarisch haften würden; gegenüber dem Kläger 16 unecht solidarisch (act. 1 Rz. 10 ff.) und ge-

genüber den Klägern 33 und 34 echt solidarisch (act. 1 Rz. 14 ff.). Die Beklagte 2 bestreitet diese Ausführungen (act. 19 Ziff. 3. und 4.). Gleiches gilt für die Beklagte 3 (act. 18 Rz. 9 und 10). Bereits an dieser Stelle ist festzuhalten, dass ein gegenseitiger übereinstimmender wirklicher Wille von keiner Partei behauptet wird (die Kläger ziehen diesen Schluss vielmehr nach einer Auslegung der vertraglichen Bestimmungen; act. 1 Rz. 10 ff und 14 ff.; vgl. auch act. 26 Rz. 304 ff., insb. Rz. 311: "[...] kann dabei diese Bestimmung nicht anders als so verstanden werden [...]. Die gegenteilige Auffassung der Beklagten 3 widerspricht sowohl Wortlaut als auch Sinn des Vertragstextes.").

3.2. Kläger 16

Hinsichtlich des Klägers 16 gründet die Auffassung auf einer Vertragsergänzung mit dem folgenden Wortlaut: "Die Verkäuferschaft haftet gegenüber der Käuferschaft unabhängig einer allfälligen Übertragung an eine Generalunternehmung für die richtige Erfüllung der Verpflichtungen gemäss Ziff. 7 Abs. 2, 3 und 4. (...)" (act. 4/31 und act. 4/32). Unabhängig von einer Übertragung an eine Generalunternehmung wurde von den Beklagten 2 und 3 somit eine Haftung für die Erfüllung der Verpflichtungen übernommen, die gemäss der erwähnten Norm *insbesondere* darin bestehen, sämtliche Rechte und Ansprüche aus den Verträgen mit den am Bau beteiligten Beauftragten und Unternehmern abzutreten (Ziff. 7 Abs. 2), vor Ablauf der Garantiefrist für die Käuferschaft die Garantieabnahme sowie Ausführungsanordnungen durchzuführen (Ziff. 7 Abs. 3). Ziff. 7 Abs. 4 schliesslich enthält lediglich einen Verweis auf Art. 197 ff. OR mit der Formulierung "im Übrigen gelten". Dass sich die Beklagten 2 und 3 mit der Beklagten 1 gegenüber dem Kläger 16 solidarisch für die richtige Erfüllung der Verpflichtungen aus dem *Werkvertrag* verpflichtet hätten, geht aus dem Wortlaut jedenfalls nicht hervor. Aber auch in systematischer Hinsicht sowie im Gesamtkontext des Vertrages erscheint es fraglich, dass eine solche Haftung tatsächlich übernommen worden ist. So wird Ziff. 7 Abs. 1 des Kaufvertrages durch die Abänderung gerade nicht berührt. Dort werden die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel so weit gesetzlich zulässig wegbedungen. Diese Regelung geht in der Praxis oftmals Hand in Hand mit der Abtretung der Mängelrechte aus dem Werkvertrag. Weshalb nun die Beklag-

ten 2 und 3 zum einen die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel aus dem Kaufvertrag hätten wegbedingen, zum anderen aber diejenigen aus dem Werkvertrag abtreten und gleichzeitig eine solidarische Haftung für die Verpflichtungen aus dem Werkvertrag hätten übernehmen wollen, ist nicht nachvollziehbar. Weitere Umstände, die einen Hinweis auf den Vertragswillen der Parteien geben könnten, wurden von keiner Partei behauptet. Eine Auslegung der getroffenen Vertragsergänzung nach dem Vertrauensprinzip ergibt somit, dass die Beklagten 2 und 3 gegenüber dem Kläger 16 keine solidarische Haftung für die richtige Erfüllung der Verpflichtungen aus dem *Werkvertrag* übernommen haben. Was letztlich der Grund dieser Vertragsergänzung gewesen ist, kann an dieser Stelle offen bleiben.

3.3. Kläger 33 und 34

Hinsichtlich der Kläger 33 und 34 wird ausgeführt, dass die solidarische Verpflichtung der Beklagten 2 und 3 dem Wortlaut des Kaufvertrages entnommen werden könne. Ziff. 7 Abs. 5 enthält den folgenden letzten Satz: "Die Verkäuferschaft haftet jedoch vollumfänglich und solidarisch mit der AR. _____ AG für alle Pflichten aus diesem Kaufvertrag." Dieser Satz steht unmittelbar vor dem Hinweis, dass die AR. _____ AG "anstelle der Verkäuferschaft gegenüber der Käuferschaft vorbehaltlos sämtliche Bestimmungen betreffend Gewährleistung, Garantie und Garantieabwicklung" übernehme (vgl. act. 4/34 S. 13). Wiederum wird zwar durchaus eine solidarische Haftung übernommen, doch handelt es sich gemäss Wortlaut um die Verpflichtung *der* AR. _____ AG, sämtliche Bestimmungen betreffend Gewährleistung, Garantie und Garantieabwicklung zu übernehmen, nicht aber, dass die Beklagten 2 und 3 für die richtige Erfüllung der Verpflichtungen aus dem *Werkvertrag* einstehen. Der Wortlaut weist damit nicht auf eine solidarische Haftung für Letzteres hin. Auch bei diesem Kaufvertrag ändert die Betrachtung der Systematik und des Gesamtkontextes an diesem Ergebnis nichts. Dass die AR. _____ AG, mithin die Beklagte 1, diese Verpflichtung nicht grundsätzlich übernommen hätte, wird nicht bestritten. Damit aber bleibt für eine solidarische Haftung der Beklagten 2 und 3 kein Raum.

3.4. Schlussfolgerung

Aus dem Gesagten folgt, dass die von den Klägern 16, 33 und 34 gegen die Beklagten 2 und 3 im Rahmen der Hauptklage geltend gemachten Ansprüche nicht begründet sind, weshalb die Rechtsbegehren 1b und 1c, 2b und 2c sowie 3b und 3c abzuweisen sind. Bei diesem Ausgang kann offen bleiben, ob die Geltendmachung eines zusätzlichen Anspruchs nur durch einzelne Kläger der Streitgenossenschaft überhaupt als zulässig erachtet werden kann (vgl. dazu FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 3 zu § 58).

4. Eventualklage

4.1. Ausgangslage

Wie dem Rechtsbegehren entnommen werden kann, erheben verschiedene Kläger eine "Eventualklage". Anders ausgedrückt stellen sie Begehren für den Fall, dass das Gericht die Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1a und/oder 2a ganz oder teilweise abweist, weil es die mit den Hauptbegehren geltend gemachten Mängel ganz oder teilweise als "geringfügige Unvollkommenheiten" qualifiziert. Weiter stellen die Kläger ein Eventualbegehren für den Fall, dass das Gericht das Rechtsbegehren gemäss Ziff. 3a ganz oder teilweise abweist, weil es die mit den Hauptbegehren geltend gemachten Mängel ganz oder teilweise als "geringfügige Unvollkommenheiten" qualifiziert. In beiden Fällen verlangen verschiedene Kläger von den Beklagten 2 und 3 *Schadenersatz* (act. 26 S. 7).

4.2. Zulässigkeit der Eventualklage

4.2.1. Ein Kläger kann mehrere Rechtsbegehren im gleichen Verfahren gegen den oder die gleichen Beklagten erheben, entweder kumulativ oder in Form eines Haupt- und eines Eventualbegehrens, das nur für den Fall gestellt ist, dass das Hauptbegehren nicht geschützt wird. Dagegen ist es nicht möglich, eventuelle Klage in dem Sinn zu erheben, dass sie überhaupt nur rechtshängig werden solle für den Fall, dass die Hauptklage nicht durchdringt. Grundsätzlich ist über Haupt-

und Eventualklage gleichzeitig zu verhandeln, was voraussetzt, dass auch die Eventualklage rechtshängig wird. Trifft das aber zu, ist der Kläger gehalten, die Eventualklage zur Entscheidung zu bringen oder anzuerkennen, dass der Eventualanspruch nicht bestehe. Es kann keine Klage anhängig gemacht werden, ohne dass über sie durch Gerichtsurteil oder Parteierklärung entschieden werden müsste (GULDENER, a.a.O., S. 214, insb. Fn 3; FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 11a zu § 40).

4.2.2. Ein Blick auf die Eventualklage zeigt, dass die Kläger 1-15, 17-32 und 35-37 einen Entscheid in der Sache nicht nur davon abhängig machen, dass die Hauptklage abgewiesen wird. Sie machen einen Sachentscheid von der weiteren Bedingung abhängig, dass die Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1a und/oder 2a bzw. das Rechtsbegehren gemäss Ziff. 3a deshalb abgewiesen werden, weil das Gericht die geltend gemachten Mängel ganz oder teilweise als "geringfügige Unvollkommenheiten" qualifizieren wird. Für den Fall, dass das Gericht die Hauptklagebegehren aus anderen Gründen ganz oder teilweise abweisen sollte, wäre nach Auffassung der Kläger 1-15, 17-32 und 35-37 kein Entscheid über die Eventualklage zu fällen. Dies zeigt auf, dass die Eventualklage nach dem Willen der Kläger 1-15, 17-32 und 35-37 nicht bzw. erst in dem Zeitpunkt rechtshängig werden soll, in welchem das Gericht aus einem bestimmten Grund abschlägig über die Hauptklage entscheidet. Es handelt sich somit um bedingte Rechtsbegehren in dem Sinn, dass die Fällung eines Entscheids vom Eintritt einer (neben der Abweisung des Hauptbegehrens weiteren) Bedingung abhängig gemacht wird. Solche bedingten Rechtsbegehren sind unzulässig (vgl. FRANK/STRÄULI/MESSMER, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, Ergänzungsband, N. 4 zu § 54), weshalb auf die Eventualklage der Kläger 1-15, 17-32 und 35-37 nicht einzutreten ist. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die Geltendmachung eines zusätzlichen Anspruchs nur durch einzelne Kläger der Streitgenossenschaft überhaupt als zulässig erachtet werden kann (vgl. dazu FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 3 zu § 58).

5. Minderheitsantrag

Eine Minderheit des Gerichts gab einen abweichenden Antrag zu Protokoll (act. 164).

6. Zins

6.1. Die Kläger machen sowohl auf der Vorschuss- als auch auf der Schadenersatzforderung einen Verzugszins von 5% seit Klageeinleitung (11. März 2008) geltend (act. 26 S. 5).

6.2. Für den Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung besteht eine Verzugszinspflicht (NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 83). Mit Entstehung des Anspruchs wird der Vorschuss fällig und durch Mahnung kann der Besteller den Unternehmer in Verzug setzen (NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 24 ff., 29). Die Anhebung einer Leistungsklage ist dabei als Mahnung zu werten (FURRER/WEY, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, a.a.O., N. 25a zu Art. 102 OR; ZR 93 [1994] Nr. 12 E. 3).

6.3. Wie bereits dargelegt, weigerte sich die Beklagte 1 von Anfang an, die behaupteten Mängel zu beheben (act. 16 Ziff. 20; vgl. Ziff. 2.1.2.). Der Anspruch ist damit entstanden und dementsprechend fällig (vgl. NIQUILLE-EBERLE, a.a.O., Rz. 24 ff.). Die Klageanhebung beim Friedensrichter ist sodann als Mahnung zu betrachten. Nach unbestrittener Darstellung erfolgte die Klageanhebung am 11. März 2008 (act. 1 Rz. 2). Der Umstand, dass die Kläger mit ihrem Rechtsbegehren im Sühnverfahren einen höheren Betrag als im gerichtlichen Verfahren forderten, vermag nichts an der Qualifikation des Sühnbegehrens als Mahnung zu ändern, zumal eine genaue Bezifferung der Vorschussforderung in diesem frühen Verfahrensstadium schwierig ist, es einem Gläubiger aber trotzdem möglich sein muss, den Schuldner für eine fällige Geldforderung zu mahnen, damit die Verzugsfolgen ausgelöst werden können (vgl. BGE 129 III 535 E. 3.2.2). Spätestens mit Klageanhebung ist damit der Verzug eingetreten. Aus Art. 104 Abs. 1 OR ergibt sich, dass ein Verzugszins von 5% zu leisten ist. Der zuzusprechende Vorschussbetrag in der Höhe von CHF 102'941.70 ist daher seit 11. März 2008 mit 5% zu verzinsen.

6.4. Entsprechendes gilt für den Schadenersatzanspruch. Auch diese Forderung in der Höhe von CHF 4'894.20 ist seit 11. März 2008 mit 5% zu verzinsen.

6.5. Der Klarheit halber ist anzumerken, dass die Zinspflicht auf dem Vorschussbetrag in der Höhe von CHF 102'941.70 mit Leistung des Kostenvorschusses endet.

7. Kosten- und Entschädigungsfolgen

7.1. Anwendbares Recht

§ 23 GebV OG bzw. § 25 AnwGebV sehen vor, dass für Verfahren, auf welche weiterhin die Bestimmungen des kantonalen Prozessrechts Anwendung finden, die (früheren) Verordnungen des Obergerichts über die Gerichtsgebühren vom 4. April 2007 (aGebV) bzw. die Anwaltsgebühren vom 21. Juni 2006 (aAnwGebV) zur Anwendung kommen.

7.2. Streitwert

Der Streitwert beträgt vorliegend CHF 920'041.15. Darin eingeschlossen sind der verlangte Kostenvorschuss von CHF 863'414.35, das gegenstandslos gewordene sowie das zurückgezogene Begehren zu den Mängeln 4 und 6 (je CHF 4'000.–), der Mangelfolgeschaden "BP. _____" im Betrag von CHF 32'500.–, der Mangelfolgeschaden "ausserprozessuale Anwaltskosten" im Umfang von CHF 15'785.– und die Kosten für die amtliche Befundaufnahme von CHF 341.80. Nicht zum Streitwert hinzuzurechnen sind die Beträge, welche mit den Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1b/2b, 1c/2c, 3b, 3c, 6 und 7 geltend gemacht werden. Dies folgt aus § 19 Abs. 1 ZPO/ZH, wonach sich der Streitwert nach dem Wert aller Rechtsbegehren bestimmt, wenn von einem Kläger oder von Streitgenossen im gleichen Prozess mehrere Rechtsbegehren erhoben werden. Eine Zusammenrechnung erfolgt indes nicht, wenn sich die Rechtsbegehren gegenseitig ausschliessen. Diese Regel gilt nicht nur bei objektiver, sondern auch bei subjektiver Klagenhäufung (ZR 110 [2011] Nr. 50, E. 4.1.2.). Rechtsbegehren, die sich gegenseitig ausschliessen, sind solche, die nicht gleichzeitig gutgeheissen werden können bzw. bei denen die Gutheissung des einen zwangsweise die Abweisung des anderen Begehrens

zur Folge hat, wobei der Grund hierfür im materiellen Recht oder im Willen der klagenden Partei liegen kann (ZR 110 [2011] Nr. 50, E. 4.1.3.). Nach dem Willen der Kläger bzw. der Kläger 1-15, 17-32 und 35-37 soll die Eventualklage nur zur Beurteilung gelangen, wenn die Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1a und/oder 2a bzw. das Rechtsbegehren gemäss Ziff. 3a deshalb abgewiesen werden, weil das Gericht die geltend gemachten Mängel ganz oder teilweise als "geringfügige Unvollkommenheiten" qualifizieren sollte. Es handelt sich dabei zwar - wie aufgezeigt - um unzulässige Rechtsbegehren; gleichwohl wird die wirtschaftliche Bedeutung des Verfahrens durch diese Rechtsbegehren nicht erhöht, denn nach dem Willen der Kläger schliessen sich die Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1a/2a und 3a der Hauptklage auf der einen Seite und die Rechtsbegehren gemäss Ziff. 6 und 7 auf der anderen Seite gegenseitig aus. Insofern kommt es nicht zu einer Zusammenrechnung des Streitwerts. Entsprechendes gilt für die mit den Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1b, 1c, 2b, 2c, 3b, 3c geltend gemachten Forderungen, denn bei Geltendmachung einer Forderung gegen mehrere (mutmassliche) Solidarschuldner findet ebenfalls keine Zusammenrechnung statt (ZR 110 [2011] Nr. 50, E. 4.1.3. m.w.H.).

7.3. Gerichtskosten

7.3.1. Bei einem Streitwert von CHF 920'041.15 beträgt die ordentliche Gerichtsgebühr rund CHF 30'000.- (vgl. § 4 Abs. 1 aGebV OG). Das Verfahren hat sich als äusserst aufwändig erwiesen. So war ein umfangreiches Beweisverfahren mit zahlreichen Zeugeneinvernahmen an mehreren Verhandlungstagen durchzuführen. Es wurde weiter ein Gutachten eingeholt, welches nach Eingang verschiedener Ergänzungsfragen der Kläger und der Beklagten 1 ergänzt wurde, was jeweils eine entsprechende Instruktion durch das Gericht notwendig machte. Im Übrigen ist auf den Prozessverlauf zu verweisen, woraus sich im weiteren die Vielzahl der Verfahrenshandlungen ergibt (vgl. B./b.). In Anwendung von § 9 Ziff. 1 aGebV OG ist daher die Gerichtsgebühr auf das Doppelte, d.h. auf CHF 60'000.-, zu erhöhen.

7.3.2. Trotz einheitlicher Bestimmung des Streitwerts ist zu berücksichtigen, dass die subjektiv gehäuften Klagen selbständig bleiben. Werden mehrere Personen

ins Recht gefasst, sind demnach die Kostenentscheide für die einzelnen Klagen voneinander unabhängig zu gestalten (vgl. FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 3 zu § 40; BGE 113 Ia 104 E. 2c; zur anteilmässigen Kostenfestsetzung vgl. auch § 70 ZPO). Wo Parteiidentität vorliegt und die Klagen demnach objektiv gehäuft werden, können die Kostenfolgen einheitlich bestimmt werden. Unter Berücksichtigung der Forderungsbeträge gemäss den einzelnen Rechtsbegehren, des im Zusammenhang mit den jeweiligen Rechtsbegehren angefallenen Aufwands des Gerichts sowie der Art der Verfahrenserledigung ist von folgender Gewichtung der Rechtsbegehren auszugehen: Ziff. 1a/2a/3a (Kläger gegen Beklagte 1): 70%, Ziff. 1b/2b/3b (Kläger 16 gegen Beklagte 2 und 3): 10%, Ziff. 1c/2c/3c (Kläger 33 und 34 gegen Beklagte 2 und 3): 5%, Ziff. 6/7 (Kläger 1-15, 17-32 und 35-37 gegen Beklagte 2 und 3): 15%. Hinsichtlich der Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1b/2b/3b (Kläger 16) und 1c/2c/3c (Kläger 33, 34) sind die jeweiligen Kläger als unterliegende Partei zu betrachten (vgl. § 64 Abs. 2 ZPO/ZH), denn diese Rechtsbegehren sind vollumfänglich abzuweisen. Die Gerichtskosten sind dem Kläger 16 daher zu 10% und den Klägern 33 und 34 (unter solidarischer Haftung; vgl. § 70 Abs. 1 ZPO/ZH) zu 5% aufzuerlegen. Zu den Rechtsbegehren gemäss Ziff. 6/7 (Eventualklage) halten die Kläger fest, dass eine Abweisung dieser Rechtsbegehren weder eine Kosten- noch eine Entschädigungspflicht der Kläger zur Folge haben könne, weil die Notwendigkeit einer Eventualklage allein durch das (gesamte) Verhalten der Eventualbeklagten 2 und 3 geschaffen worden sei, was gemäss § 66 Abs. 1 ZPO - ungeachtet des Ausgangs der Eventualklage - die alleinige Kosten- und Entschädigungspflicht der Eventualbeklagten 2 und 3 begründe (act. 1 Rz. 224). Der von den Klägern ins Feld geführte § 66 Abs. 1 ZPO/ZH ist nicht zielführend, weil er sich lediglich auf solche Kosten bezieht, die nicht durch den Prozess als solchen, sondern innerhalb des Prozesses im Laufe des Verfahrens durch schuldhaftes oder wenigstens ordnungswidriges Verhalten einer Partei entstanden sind (FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 1 zu § 66). Hingegen könnte § 64 Abs. 3 ZPO/ZH allenfalls eine Grundlage liefern: Von der Regel der verhältnismässigen Teilung der Kosten kann insbesondere dann abgewichen werden, wenn die (teilweise) unterliegende Partei sich in guten Treuen zur Prozessführung veranlasst sah (§ 64 Abs. 3 ZPO/ZH). Die Kläger legen nicht dar,

inwiefern eine Abweichung vom aufgezeigten Grundsatz angezeigt wäre. Sie berufen sich auf das "(gesamte) Verhalten" der Beklagten 2 und 3, ohne darauf einzugehen, was sie damit meinen. Im Übrigen ist vorliegend ohnehin grosse Zurückhaltung geboten, kann doch den Beklagten 2 und 3 nicht angelastet werden, dass die Kläger 1-15, 17-32 und 35-37 ein unzulässiges Rechtsbegehren stellen, auf welches nicht einzutreten ist. Vor diesem Hintergrund sind keine Gründe ersichtlich, welche eine Abweichung von § 64 Abs. 2 ZPO/ZH rechtfertigen würde. Die Kläger, auf deren Klage nicht eingetreten wird, sind als unterliegende Parteien zu betrachten (vgl. FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 18 zu § 64). Demgemäss sind die Gerichtskosten den Klägern 1-15, 17-32, 35-37, unter solidarischer Haftung (vgl. § 70 Abs. 1 ZPO/ZH), zu 15% aufzuerlegen.

7.3.3. Schliesslich sind die Kostenfolgen der Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1a/2a/3a zu beurteilen. Die Begehren um Leistung verschiedener Vorschüsse für Ersatzvornahmen (Ziff. 1a/2a) sind in der Höhe von CHF 102'941.70 gutzuheissen. Diesbezüglich sind die Kläger als obsiegende Parteien zu betrachten. Im Mehrbetrag von CHF 760'472.65 ist die Klage abzuweisen. Insofern sind die Kläger als unterliegende Parteien zu betrachten. Sodann gilt es die Kostenfolgen der gegenstandslos gewordenen bzw. zurückgezogenen Begehren zu den Mängeln 4 und 6 (je CHF 4'000.–) zu beurteilen. Die Kläger haben das Begehren um Leistung eines Vorschusses für Ersatzvornahmen im Zusammenhang mit der Behebung des Mangels 4 zurückgezogen (vgl. Ziff. 2.3.1.5.). Ein Kläger, welcher ein rechtshängig gewordenes Klagebegehren zurückzieht, unterliegt im Verfahren (FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 18 zu § 64). Diesbezüglich sind die Kläger demnach als unterliegende Parteien anzusehen. Unter dem Titel von Mangel 6 haben die Kläger einen Betrag von mindestens CHF 4'000.– als Vorschuss zur Sanierung der abgeschlagenen Bodenschwelle bei der Aussentüre zur Tiefgarage verlangt (act. 1 Rz. 125 ff.). Die Beklagte 1 hat hierzu ausgeführt, der Mangel sei längst behoben worden (act. 16 Ziff. 31.). In der Replik haben die Kläger festgehalten, der Mangel sei von der Beklagten in der Zwischenzeit behoben worden. Die Beseitigung des Mangels sei aber erst nach Einleitung der Klage am 11. März 2008 erfolgt (act. 26 Rz. 106). Diese Darstellung wird von der Beklagten 1 nicht bestritten. Durch die Behebung des angeblichen Mangels ist das Rechtsschutzin-

teresse der Kläger an der Leistung eines Vorschusses nachträglich weggefallen (vgl. FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 11a zu § 188). Damit ist das Verfahren als gegenstandslos geworden abzuschreiben. Wird der Prozess gegenstandslos, entscheidet das Gericht nach Ermessen über die Kostenfolge (§ 65 Abs. 1 ZPO/ZH). Die Gegenstandslosigkeit wurde durch Behebung des angeblichen Mangels von der Beklagten 1 verursacht. Unter Berücksichtigung dieses Umstands sind die Kläger diesbezüglich als obsiegende Parteien zu betrachten (vgl. FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 1 zu § 65). Was den Ausgang des Verfahrens in Bezug auf das Rechtsbegehren 3a betrifft, obsiegen die Kläger teilweise. Das Schadenersatzbegehren ist in der Höhe von CHF 4'894.20 gutzuheissen. Im Mehrbetrag von CHF 43'732.60 ist die Klage abzuweisen. Diesbezüglich sind die Kläger als unterliegende Parteien zu betrachten. Betragsmässig obsiegen die Kläger damit im Umfang von CHF 111'835.90 und unterliegen in der Höhe von CHF 808'205.25. Nach Massgabe von Obsiegen und Unterliegen wären die auf die Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1a/2a/3a entfallenden Kosten (70%) den Parteien im Verhältnis 12% (Beklagte 1) zu 88% (Kläger) aufzuerlegen. Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls, namentlich der Schwierigkeit für die Kläger, die teilweise komplexe Mängelproblematik vor Einholung eines gerichtlichen Gutachtens zu erfassen und dass sie als Laien mehreren Unternehmen auf der Beklagtenseite gegenüberstanden, ist indes ein Abweichen von der ausgangsgemässen Regelung der Kostenfolgen angezeigt. In Anwendung von § 64 Abs. 3 ZPO/ZH sind die auf die Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1a/2a/3a entfallenden Kosten (70%) den Parteien im Verhältnis 2/5 (Beklagte 1) zu 3/5 (Kläger, unter solidarischer Haftung sämtlicher Kläger [vgl. § 70 Abs. 1 ZPO/ZH]) aufzuerlegen.

7.3.4. Abschliessend ist auf die Barauslagen des Gerichts einzugehen. Im Zusammenhang mit Beweiserhebungen (Augenschein, Gutachten, Zeugeneinvernahmen) entstanden verschiedene Auslagen (vgl. act. 86, act. 87; act. 141). Mit dem Beweisauflegebeschluss (act. 56) sowie mit zwei Verfügungen (act. 83/1; act. 117) wurden von den Klägern und der Beklagten 1 Barvorschüsse für die beantragten Beweiserhebungen verlangt. Die Kosten des Beweisverfahrens stehen letztlich ausschliesslich im Zusammenhang mit der Beurteilung der Rechtsbegeh-

ren gemäss Ziff. 1a/2a/3a, weshalb diese Kosten ausschliesslich den Klägern und der Beklagten 1 aufzuerlegen sind, und zwar im gleichen Verhältnis wie die Gerichtskosten in Bezug auf diese Rechtsbegehren aufzuerlegen sind. Demzufolge sind diese Kosten der Beklagten 1 zu 2/5 und den Klägern zu 3/5 (unter solidarischer Haftung sämtlicher Kläger [vgl. § 70 Abs. 1 ZPO/ZH]), aufzuerlegen. Die Kosten sind vorab aus den geleisteten Vorschüssen zu begleichen und zwar anteilmässig. Überschüsse sind mit den Gerichtskosten zu verrechnen (vgl. FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 6 zu § 83).

7.4. Prozessentschädigung

7.4.1. Bei einem Streitwert von CHF 920'041.15 beträgt die Grundgebühr rund CHF 30'000.– (vgl. § 3 Abs. 1 aAnwGebV). Die Grundgebühr ist verdient, wenn die Klagebegründung bzw. die Klageantwort erstattet wurde (§ 6 Abs. 1 aAnwGebV). Sodann werden zur Grundgebühr Zuschläge berechnet, namentlich für weitere Verhandlungen und Referentenaudienzen (§ 6 Abs. 1 lit. a aAnwGebV), für jede Beweiseingabe und jede Verhandlung, sofern ein vom Hauptverfahren getrenntes Beweisverfahren durchgeführt wird (§ 6 Abs. 1 lit. b aAnwGebV), für jede weitere Rechtsschrift im schriftlichen Verfahren (§ 6 Abs. 1 lit. c aAnwGebV) sowie in Prozessen mit ausserordentlich umfangreichem Aktenmaterial (§ 6 Abs. 1 lit. d aAnwGebV). In diesem Verfahren fand am 27. Februar 2009 eine Referentenaudienz und Vergleichsverhandlung mit Besichtigung vor Ort statt (Prot. S. 7). Sämtliche Parteien erstatteten sodann eine zweite Rechtsschrift (vgl. act. 26; act. 34; act. 37; act. 40). Weiter fanden am 10. Juni 2013, 13. Juni 2013 sowie am 24. Oktober 2013 verschiedene Zeugeneinvernahmen statt (Prot. S. 139 ff., 195 ff., 235 ff.). Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass das Aktenmaterial in diesem Verfahren sehr umfangreich ist. In Anwendung von § 6 Abs. 2 aAnwGebV ist die Grundgebühr daher auf das Doppelte, d.h. CHF 60'000.–, zu erhöhen.

7.4.2. Die Prozessentschädigung ist den Parteien gemäss den oben dargelegten Verteilungsgrundsätzen zuzusprechen (vgl. § 68 f. ZPO/ZH). Dabei ist zu berücksichtigen, dass jeder Streitgenosse den Prozess unabhängig von den anderen führen kann (§ 40 Abs. 2 ZPO/ZH). Jeder Streitgenosse hat demnach das Recht,

sich durch einen eigenen Anwalt vertreten zu lassen. Von diesem Recht auf Einzelvertretung zu unterscheiden ist die Frage, ob die Streitgenossen nur gemeinsam Anspruch auf eine oder aber Anspruch auf mehrere Prozessentschädigungen haben. Sind auf einer Seite mehrere Hauptparteien als Streitgenossen am Prozess beteiligt, so haben sie bei jeder Art von Streitgenossenschaft je einzelnen Anspruch auf angemessene Entschädigung, sofern sie durch verschiedene Vertreter anwaltlich vertreten sind (vgl. ZR 77 [1978] Nr. 47 E. 2). Bei Festsetzung der Prozessentschädigung ist aber die Möglichkeit, durch Arbeitsteilungen Vereinfachungen zu erzielen, zu berücksichtigen (FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 1a zu § 69; ZR 67 [1968] Nr. 51; zur Schweizerischen ZPO: SCHMID, in: Kurzkomentar ZPO, 2. Aufl. 2014, N. 9 zu Art. 106 unter Verweisung auf vorgenannten Entscheid; GROSS/ZUBER, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, N. 27 zu Art. 71). Aufgrund der im Wesentlichen gleichgerichteten Argumentation der Beklagten 2 und 3, gestützt auf welche sie die Abweisung der Rechtsbegehren 1b/2b, 1c/2c, 3b, 3c, 6 und 7 beantragen, rechtfertigt sich vorliegend eine Reduktion der jeweiligen Prozessentschädigung um einen Drittel.

7.4.3. Ist einer mehrwertsteuerpflichtigen Partei eine Prozessentschädigung zuzusprechen, hat dies zufolge Möglichkeit des Vorsteuerabzugs ohne Berücksichtigung der MwSt. zu erfolgen. Ist die anspruchsberechtigte Partei nicht im vollen Umfang zum Abzug der Vorsteuer berechtigt, ist die Prozessentschädigung um den entsprechenden Faktor anteilmässig anzupassen. Solche aussergewöhnlichen Umstände hat eine Partei zu behaupten und zu belegen (ZR 104 [2005] Nr. 76; SJZ 101 [2005] 531 ff.). Die Beklagte 2 beantragt, die Kläger zur Zahlung einer Entschädigung zuzüglich MwSt. zu verpflichten (act. 19 S. 3). Die Beklagte 2 behauptet aber keine für die Zusprechung der MwSt. erforderlichen aussergewöhnlichen Umstände. Daher ist der Beklagten 2 die Prozessentschädigung ohne MwSt. zuzusprechen.

7.4.4. Im gleichen Verhältnis, wie den Parteien Kosten auferlegt werden, haben sie Anspruch auf Entschädigung aussergerichtlicher Kosten, einschliesslich Weisungskosten (§ 68 Abs. 1 ZPO/ZH). Der Beizug eines Anwalts schliesst die Geltendmachung aussergerichtlicher Kosten und Umtriebe der von ihm vertretenen

Partei nicht aus (FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 13 zu § 68). Die Kläger machen diesbezüglich CHF 7'500.– für den Aufwand von Dr. BP. _____ zur Einholung von Offerten bei verschiedenen Unternehmern geltend (act. 26 Rz. 251 ff.; vgl. Rechnung für "Definition der Arbeiten und Einholen der Offerten", act. 27/115). Zu den aussergerichtlichen Kosten und Umtrieben gehören auch Auslagen für die Beschaffung von Beweismaterial (FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 12 zu § 68). Die Offerten dienen im vorliegenden Verfahren insbesondere der Glaubhaftmachung der mutmasslichen Nachbesserungskosten und stellen demnach Beweismaterial dar. Somit ist hierfür grundsätzlich eine Entschädigung zuzusprechen. Diese ist allerdings zu reduzieren, nachdem die Kläger nur teilweise obsiegen. Abzustellen ist dabei auf den Ausgang in Bezug auf die Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1a/1b, denn die Offerten dienen als Beweismittel für die im Rahmen dieser Begehren aufgestellten Behauptungen. Auch hier sind aber die unter Ziff. 7.3.3. genannten besonderen Umstände zu berücksichtigen. Somit ist die Entschädigung auf 2/5 (vgl. Ziff. 7.3.3.), entsprechend CHF 3'000.–, zu reduzieren.

7.4.5. Zu ersetzen ist auch ein Anteil der Weisungskosten. Die Gebühr für die Weisung beträgt CHF 1'200.– (vgl. act. 26 Rz. 273; act. 3). Im gerichtlichen Verfahren werden - verglichen mit dem Sühnverfahren - andere bzw. weitere Rechtsbegehren gestellt (vgl. act. 3 S. 5). Zur Bestimmung des anteilmässigen Betrages rechtfertigt es sich, auf die zentralen Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1a/2a abzustellen. Aufgrund der dargelegten Umstände rechtfertigt sich auch hier, von der ausgangsgemässen Regelung abzuweichen (vgl. Ziff. 7.3.3.). Somit ist die anteilmässige Entschädigung auf 2/5 der Weisungskosten, entsprechend CHF 480.–, festzulegen.

7.4.6. Nach dem Gesagten ist der Kläger 16 zu verpflichten, den Beklagten 2 und 3 je eine Prozessentschädigung von CHF 4'000.– zu bezahlen (10%, reduziert um 1/3). Weiter sind die Kläger 33 und 34 (unter solidarischer Haftung der Kläger 33 und 34 [vgl. § 70 Abs. 1 ZPO/ZH]) zu verpflichten, den Beklagten 2 und 3 je eine Prozessentschädigung von CHF 2'000.– zu bezahlen (5%, reduziert um 1/3). Die Kläger 1-15, 17-32 und 35-37 (unter solidarischer Haftung der Kläger 1-15, 17-32

und 35-37 [vgl. § 70 Abs. 1 ZPO/ZH]) sind zu verpflichten, den Beklagten 2 und 3 je eine Prozessentschädigung von CHF 6'000.– zu bezahlen (15%, reduziert um 1/3). Schliesslich sind die Kläger (unter solidarischer Haftung aller Kläger [vgl. § 70 Abs. 1 ZPO/ZH]) zu verpflichten, der Beklagten 1 eine reduzierte Prozessentschädigung von CHF 3'643.– zu bezahlen (CHF 25'200.– [3/5 von CHF 42'000.–], abzgl. CHF 18'077.– [2/5 von CHF 42'000.–, inkl. 7.6% geltend gemachter MwSt.], abzgl. CHF 3'000.– [Kosten für Beschaffung Beweismaterial], abzgl. CHF 480.– [Anteil Weisungskosten]).

Das Handelsgericht beschliesst:

1. Das Verfahren wird im Umfang von CHF 4'000.– als durch Rückzug erledigt abgeschlossen.
2. Das Verfahren wird im Umfang von CHF 4'000.– als gegenstandslos geworden erledigt abgeschlossen.
3. Auf die Eventualklage wird nicht eingetreten.
4. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Das Handelsgericht erkennt:

1. Die Beklagte 1 wird verpflichtet, den Klägern (aufgeteilt gemäss ihren Wertquoten) CHF 107'835.90 zuzüglich Zins zu 5% seit 11. März 2008 zu bezahlen.

Davon sind CHF 102'941.70 als Vorschuss an die mutmasslichen Kosten für die Behebung verschiedener Mängel an den Liegenschaften ...strasse .../... und ...weg .../..., BD._____, durch nachstehend aufgeführte Arbeiten, entsprechend den angegebenen Kostenanteilen für die einzelnen Mängelbeseitigungs- sowie Folge-/Begleitarbeiten, zu leisten:

Nr.	Kostenanteil	Ersatzvornahme
(1)	CHF 17'991.80	Anbringung von Mauerabdeckplatten mit Tropfnasen bei den Stützmauern der Rampe zur Tiefgarage (inkl. Aufwendungen für den Rückbau der vorhandenen Mauerabdeckplatten)
(2)	CHF 3'766.–	Entfernung, Anpassung und Wiederanbringung des Geländers auf der Mauerabdeckung bei den Stützmauern der Rampe zur Tiefgarage
(3)	CHF 699.40	Gerüst (zur Ausführung der Arbeiten an den Mauerkronenabdeckungen)
(4)	CHF 161.40	Reinigung der Rampe nach Abschluss der Arbeiten an der Mauerabdeckung
(5)	CHF 5'000.–	Injektion von Rissen mit Rissflankenausbrüchen im Boden der Tiefgarage
(6)	CHF 11'836.–	Aufschiftung der Vertiefung in der Tiefgarage (Gefälle im Garagenboden Haus A)
(7)	CHF 161.40	Anschliessende Reinigung der Tiefgarage im Bereich der entsprechenden Arbeiten gemäss Nr. (6)
(8)	CHF 538.–	Abdichtung zweier Fensteranschlüsse im Luftschuttkeller
(9)	CHF 161.40	Reinigung der verschmutzten Stellen im Luftschuttkeller nach Abschluss der Arbeiten gemäss Nr. (8)
(10)	CHF 2'690.–	Abdichtung der undichten Stellen des Technikraums der Häuser C und D mit Injektionen und Hypalonbändern
(11)	CHF 3'120.40	Ersatz des Ablaufs auf dem Podest (Zugang Technik und Veloraum, Haus C/D) sowie des Abflussrohrs (Nennweite 90 mm) bis zum Fallrohr
(12)	CHF 1'076.–	Injektion des Risses am Abgang der Aussentreppe beim Zugang Technik und Veloraum, Haus C/D
(13)	CHF 6'456.–	Abdichtung des Podests und der Treppenanschlüsse mit Aufbordungen beim Zugang Technik und Veloraum, Haus C/D

(14)	CHF 107.60	Reinigung des Treppenabgangs nach Abschluss sämtlicher Arbeiten beim Zugang Technik und Veloraum, Haus C/D [Nr. (11)-(13)]
(15)	CHF 13'430.–	Richtigstellung der Kaminmontage (Neuerstellung der Kaminummantelung, Ausbau Abgasanlage)
(16)	CHF 2'045.70	Freilegung des Durchgangsbereichs des Kamins in der Decke
(17)	CHF 3'658.40	Gerüst (zur Richtigstellung der Kaminmontage)
(18)	CHF 753.20	Abdichtung (durch Abkleben) der undichten Leitungsdurchführung beim Eingang von Haus A
(19)	CHF 11'477.50	Entfernung und Neuauftragung des Verputzes bei den Briefkastenanlagen der Häuser A, B, C und D
(20)	CHF 946.65	Anstrich des Verputzes bei den Briefkastenanlagen der Häuser A, B, C und D
(21)	CHF 484.20	Anbringung von Kittfugen zwischen den Briefkästen und dem Mauerwerk bei den Briefkastenanlagen der Häuser A, B und D
(22)	CHF 161.40	Reinigung der Umgebung bei den Briefkastenanlagen der Häuser A, B, C und D nach Abschluss aller Arbei-

		ten [Nr. (19)-(21)]
(23)	CHF 1'076.–	Reprofilierung der Ausbruchstelle und Anpassung der Struktur an den bestehenden Putz im Treppenhaus von Haus B
(24)	CHF 15'143.25	Einbau von drei neuen Glastüren zu den Veloabstellplätzen beim Zugang zu Haus A und beim Zugang zu den Häusern C/D

2. Der Vorschuss ist ausschliesslich für die Finanzierung der in Ziffer 1 aufgeführten Ersatzvornahmen zu verwenden, und zwar entsprechend den angegebenen Kostenanteilen für die einzelnen Ersatzvornahmen. Die Kläger werden verpflichtet, nach Durchführung der Ersatzvornahmen über die Kosten und den von der Beklagten 1 erhaltenen Kostenvorschuss abzurechnen. Ein allfälliger Überschuss ist an die Beklagte 1 zurückzuerstatten.

Die Kläger werden verpflichtet, den gesamten Vorschuss zurückzuerstatten, sofern die Ersatzvornahmen nicht innert drei Jahren nach Leistung des Kostenvorschusses durchgeführt sein sollten.

Im Übrigen werden die Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1a, 2a und 3a abgewiesen, soweit sie nicht als durch Rückzug und als gegenstandslos geworden erledigt abgeschrieben werden.

3. Die Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1b, 2b und 3b werden abgewiesen.
4. Die Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1c, 2c und 3c werden abgewiesen.
5. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 60'000.–; die weiteren Kosten (Barauslagen) betragen:
- CHF 200.– Augenscheinauslage
CHF 69'009.30 Gutachten
CHF 2'690.– Zeugenentschädigung.
6. Die Gerichtsgebühr wird im Umfang von CHF 6'000.– dem Kläger 16, im Umfang von CHF 3'000.– den Klägern 33 und 34 (unter solidarischer Haftung), im Umfang von CHF 9'000.– den Klägern 1-15, 17-32 und 35-37 (unter solidarischer Haftung), im Umfang von CHF 25'200.– den Klägern (unter

solidarischer Haftung) sowie im Umfang von CHF 16'800.– der Beklagten 1 auferlegt.

Die Barauslagen werden im Umfang von CHF 43'139.60 (3/5) den Klägern (unter solidarischer Haftung) und im Umfang von CHF 28'759.70 (2/5) der Beklagten 1 auferlegt. Die Kosten werden aus den von den Klägern und der Beklagten 1 geleisteten Barvorschüssen gedeckt, und zwar ihren Anteilen entsprechend. Allfällige Überschüsse werden mit den den jeweiligen Parteien auferlegten Gerichtskosten verrechnet.

7. Der Kläger 16 wird verpflichtet, den Beklagten 2 und 3 je eine Prozessentschädigung von CHF 4'000.– zu bezahlen.

Die Kläger 33 und 34 (unter solidarischer Haftung) werden verpflichtet, den Beklagten 2 und 3 je eine Prozessentschädigung von CHF 2'000.– zu bezahlen.

Die Kläger 1-15, 17-32 und 35-37 (unter solidarischer Haftung) werden verpflichtet, den Beklagten 2 und 3 je eine Prozessentschädigung von CHF 6'000.– zu bezahlen.

Die Kläger (unter solidarischer Haftung) werden verpflichtet, der Beklagten 1 eine (reduzierte) Prozessentschädigung von CHF 3'643.– zu bezahlen.

8. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, unter Beilage des Minderheitsantrags.
9. Eine bundesrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid ist innerhalb von 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 912'041.15.

Zürich, 26. Oktober 2015

Handelsgericht des Kantons Zürich

Vorsitzender:

Gerichtsschreiber:

Peter Helm

Christian Stalder