



Geschäfts-Nr. HG120158-O/U

Mitwirkend: Der Obergerichter Peter Helm, Präsident, die Ersatzoberrichterin Sara Mathieu, die Handelsrichter Werner Furrer, Franz Ramser und Diego Brüesch sowie der Gerichtsschreiber Christian Stalder

Urteil vom 26. November 2014

in Sachen

1. ...
 2. **A.** _____,
- Kläger

2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

sowie

1. **B.** _____ **AG**,
 2. **C.** _____,
 3. **D.** _____ **AG**,
- Streitberufene

gegen

E. _____ **AG**,

Beklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

sowie

F._____ AG,
Streitberufene

betreffend **Forderung**

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung und Sachverhalt	S.	5
2.	Prozessgeschichte	S.	8
3.	Formelles	S.	9
3.1.	Zuständigkeit	S.	9
3.2.	Parteiwechsel	S.	9
3.3.	Streitverkündungen	S.	11
3.4.	Klageänderung	S.	12
3.5.	Nachklagevorbehalt	S.	13
3.6.	Augenschein	S.	14
3.7.	Eingaben nach der Duplik	S.	15
4.	Parteivorbringen	S.	15
4.1.	Des Klägers	S.	15
4.2.	Der Beklagten	S.	16
5.	Vorbemerkungen	S.	17
5.1.	Einleitung	S.	17
5.2.	Mängelrechte	S.	17
6.	Begleitkosten	S.	18
6.1.	Vorbemerkung	S.	18
6.2.	Haftung - Solidarität	S.	20
6.3.	Mängelhaftung - Kosten	S.	25
6.4.	Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung der Attikaterrassen	S.	28
6.5.	Allgemeine Kosten der Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten / Mangelfolgeschäden	S.	36
6.6.	Begleitkosten konkreter Mängel	S.	47
6.7.	Allgemeine Kosten der Sanierung des Hauptdachs	S.	52
6.8.	Zusammenfassung Begleitkosten	S.	54
7.	Mangelfolgeschaden	S.	55
7.1.	Vorbemerkung	S.	55
7.2.	Merkmale	S.	56
7.3.	Merkantiler Minderwert	S.	57
7.4.	Ersatz	S.	57
7.5.	Mangelfolgeschäden infolge Mängeln am Hauptdach	S.	58
7.6.	Mangelfolgeschäden als allgemeine Kosten bei der Nachbesserung des Hauptdachs	S.	67
7.7.	Mangelfolgeschäden als allgemeine Kosten der Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten	S.	70
7.8.	Zusammenfassung Mangelfolgeschaden	S.	92
8.	Minderung / Mangelfolgeschaden	S.	92
8.1.	Vorbemerkungen	S.	92
8.2.	Wasserschaden Attikadach	S.	95
8.3.	Mangelhafte Dachgefälle und mangelhafte Dachwassereinläufe	S.	97
8.4.	Beschädigte Dachränder	S.	98
8.5.	Beschädigte Photovoltaik-Anlagen	S.	99
8.6.	Zusammenfassung Minderung / Mangelfolgeschaden	S.	100
9.	Nicht ausgeführten Arbeiten	S.	101
9.1.	Parteivorbringen	S.	101

9.2.	Pauschalpreisabsprache	S. 103
9.3.	Minderung infolge nicht ausgeführten Leistungen	S. 104
9.4.	Genehmigung Schlussrechnung	S. 105
9.5.	Weitere Anmerkungen	S. 106
9.6.	Zusammenfassung nicht ausgeführte Leistungen	S. 114
10.	Neuer Schaden Attikawohnung Ost MFH 1	S. 114
10.1.	Parteivorbringen	S. 114
10.2.	Behauptungs- und Beweislast	S. 115
10.3.	Undichtigkeit des Dachs	S. 116
11.	Eventualverrechnung	S. 118
11.1.	Parteivorbringen	S. 118
11.2.	Sanierung Hauptdach	S. 119
11.3.	Sanierung Attika-Terrassen	S. 122
11.4.	Zusammenfassung Verrechnungsforderung	S. 126
11.5.	Verrechnung	S. 126
12.	Kosten- und Entschädigungsfolgen	S. 127

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, den Klägern CHF 842'845.60 zuzüglich 5% Zins seit 11. Februar 2012 zu zahlen;
2. unter Vorbehalt der Nachklage;
3. unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MWST) zu Lasten der Beklagten.

geändertes Rechtsbegehren:

(act. 18 S. 2 f.)

1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger CHF 1'172'603.45 zuzüglich 5% Zins seit 11. Februar 2012 auf dem Betrag von CHF 842'845.60 und seit 10. Juni 2013 auf dem Betrag von CHF 329'757.85 zu zahlen;
2. Es sei die Beklagte zu verpflichten, die Undichtigkeit des Daches des MFH 1 (mit Wasserschaden im Bereich der Decke in der Attikawohnung Ost des MFH 1 im Wohnen vor dem Reduit und im Reduit) zu beheben;

3. unter Vorbehalt der Nachklage;
4. unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MWST) zulasten der Beklagten.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1. Einleitung und Sachverhalt

1.1. Die ursprünglichen Kläger (nachfolgend Bauherrschaft) sind natürliche Personen. Sie haben zwecks Realisierung von zwei Mehrfamilienhäuser an der G.____-Strasse 1 und 2 in H.____ eine einfache Gesellschaft gegründet (act. 18 Ziff. 2). Die Beklagte ist eine im Handelsregister des Kantons Zug eingetragene Aktiengesellschaft. Sie führt unter anderem Spengler- und Bedachungsarbeiten aus.

1.2. Die Parteien schlossen am 15. Januar 2008 einen Werkvertrag über Spengler- und Bedachungsarbeiten für die zwei von der Bauherrschaft erstellten Mehrfamilienhäuser mit Attikaterrassen in H.____. Architekt und Bauleiter war I.____, J.____ AG (nachmals: B.____ AG). Zwischen der Bauherrschaft und der Bauleitung kam es zu grossen Differenzen. Sodann kam es beim Bauvorhanden zu diversen Baumängeln. Ende Februar 2010 wurde das Vertragsverhältnis durch die Bauherrschaft aufgelöst (act. 3/17).

1.3. Die Arbeiten wurden im Jahr 2008 begonnen. Noch im Jahr 2008 erfolgte, vor Fertigstellung der Arbeiten ein erster Rückbau des Terrassenaufbaus. Nach Darstellung des Klägers erfolgte dieser Rückbau, da die Lieferung und der durch die F.____ erstellte Verlegeplan nicht gestimmt habe sowie diverse Platten durch die Beklagte falsch verlegt worden seien. Nach Darstellung der Beklagten erfolgte der Rückbau, da die Vakuumdämmung gemäss Planunterlagen bis zum Kragplattenanschluss gezogen worden sei, nachträglich indes entschieden worden sei, eine Überdämmung vorzunehmen. Am 3. April 2009 wurden die von der Beklagten ausgeführten Spengler- und Bedachungsarbeiten (Hauptdach und Attikaterrassen) abgenommen.

1.4. Anfangs 2010 erfolgten diverse Mängelanzeigen seitens der Bauherrschaft insbesondere hinsichtlich Undichtigkeit des Dachs. Im Zusammenhang mit den von der Beklagten ausgeführten Arbeiten auf dem Hauptdach ist anerkannt, dass es zu diversen, im Verantwortungsbereich der Beklagten liegenden Mängeln gekommen war. Die Mängelbehebungsarbeiten auf dem Hauptdach erfolgten in zwei Etappen, nämlich zwischen dem 30. September 2010 und dem 17. November 2010 und zwischen dem 2. Mai 2011 und dem 17. August 2011. Es wurden folgen Arbeiten ausgeführt: Filter-Vlies, Wärmedämmung, Untergrundreinigung, Abdichtung auf Betondecke, Behebung falsche Lüftungskanalöffnungen, Blitzschutz Flachdach, Absturzsicherungen Flachdach (Verantwortlichkeit umstritten), Dachbegrünung. Zudem kam es auch zu einem Austausch der Oblichter, wobei diesbezüglich unterschiedliche Auffassungen über die Verantwortlichkeit bestehen.

1.5. Im Frühling 2011 kam es zu einem zweiten Rückbau des Attikaterrassenaufbaus insbesondere wegen vom Baumeister und vom Plattenleger zu verantwortenden Mängeln. Am 23. Mai 2011 wurde entschieden, die Terrassen vollumfänglich zurückzubauen. Nach Darstellung des Klägers erfolgte dieser vollumfängliche Rückbau, weil bei den Mängelbehebungsarbeiten festgestellt worden sei, dass die Verlegung der K.____-Platten ebenfalls mangelhaft gewesen sei. Nach Darstellung der Beklagten wäre es trotz fehlendem Vlies zu keinen Problemen gekommen, wenn es nicht zum problematischen (2.) Rückbau gekommen wäre. Unbestritten ist, dass das vertraglich vereinbarte PE-Schaumvlies, welches unter der Wärmedämmschicht als Trittschalldämmschicht anzuordnen gewesen wäre, durch die Beklagte nicht verlegt worden war. Weiter wirft der Kläger der Beklagten fehlende Reinigung der Dampfbremse vor der Verlegung der K.____-Dämmung und den Wiedereinbau von defekten Platten (nach dem ersten Rückbau) vor, was die Beklagte bestreitet. Der Kläger ist sodann der Ansicht, dass weitere von der Beklagten zu verantwortende Mängel bestanden hätten (nicht normenkonforme Randabschlüsse [behoben], Anschluss Türschwellen [nicht behoben], Anschlüsse Säulen und Cheminée-Zuluft [nicht behoben gem. Kläger, im Rahmen der Sanierung wo nötig neu erstellt gem. Beklagter], Notüberläufe [nicht behoben]), während dem sich die Beklagte auf den Standpunkt stellt, dass diese Arbeiten ge-

mäss Plan und Anweisung der Bauleitung, unter Berücksichtigung der baulichen Rahmenbedingungen, erfolgt seien. Hinsichtlich des anerkanntermassen ungenügenden Gefälles und den [behobenen] Mängeln im Zusammenhang mit dem Blitzschutz weist die Beklagte die Verantwortung ebenfalls von sich. Die Arbeiten – Rückbau und Neuaufbau der Attikaterrassen – erfolgten zwischen Mai 2011 und August 2011.

1.6. Am 3. Oktober 2011 wurde die Abnahme der Mängelbehebung Flachdacharbeiten und Terrassen zurückgestellt infolge wesentlicher Mängel. Am 2. November 2011 wurde die Abnahme der umfangreichen Mängelbehebung abgenommen und am 19. November 2011 stellte die GVZ die Blitzschutzabnahmebestätigung aus.

1.7. Es ist zwischen den Parteien unstrittig, dass die SIA-Norm 118 Vertragsbestandteil ist.

1.8. Die klagende Partei macht geltend, dass am Hauptdach und bei den Attikaterrassen die Werkleistung der Beklagten mangelhaft gewesen sei. Sie macht unrechtmässig in Rechnung gestellte Leistungen, Schadenersatz und Minderung geltend (act. 1 S. 4 ff.). Die Beklagte bringt vor, dass es klar zu unterscheiden gelte zwischen der Sanierung des Hauptdachs und der Sanierung der Attikaterrassen. Während die Sanierung des Hauptdachs im Wesentlichen eigentliche Nachbesserungsarbeiten betreffe (wofür sie die Verantwortung übernommen habe), gründe die Sanierung der Attikaterrassen in Baumeistermängeln (act. 10 S. 7).

1.9. Die streitberufene B._____ AG hat einen Teil des Geschäftsbereichs der J._____ AG, welche mit der Bauleitung betraut war, mit Aktiven und Passiven übernommen. Der streitberufene L._____ schloss mit den ursprünglichen Klägern am 6. Dezember 2006 einen Bautreuhandvertrag. Dieser umfasste unter anderem die Kostenkontrolle und die Kontrolle der Arbeitsausführung sowie insgesamt eine treuhänderische Bauherrenvertretung (act. 1 S. 3). Bei der streitberufenen F._____ AG handelt es sich um den Systemlieferanten der von der Beklagten anzubringenden K._____ -Dämmung (act. 10 S. 3). Die streitberufene D._____ AG

hat die Keramikplatten auf den Balkon- und Terrassenböden der erstellten Mehrfamilienhäuser verlegt (act. 18 S. 4).

2. Prozessgeschichte

Am 20. Juli 2012 reichten die Kläger die Klageschrift ein (act. 1). Mit Verfügung vom 23. Juli 2012 wurde den Klägern in Anwendung von Art. 98 ZPO Frist angesetzt, um für die Gerichtskosten einen Vorschuss von CHF 36'500.– zu leisten. Sodann wurde die Streitverkündung der Kläger an B. _____ AG und C. _____ vorgemerkt (Prot. S. 2). Der Prozesskostenvorschuss ging innert Frist ein (act. 6), worauf der Beklagten mit Verfügung vom 31. August 2012 Frist zur Einreichung der Klageantwort angesetzt wurde (Prot. S. 5). Die Klageantwort datiert vom 2. November 2012 (act. 10). Mit Verfügung vom 8. November 2012 wurde den Klägern das Doppel der Klageantwort zugestellt und die Streitverkündung der Klägerinnen [recte: der Beklagten] an F. _____ AG vorgemerkt (act. 12). Anlässlich der Vergleichsverhandlung vom 25. März 2013 kam zwischen den Parteien keine Einigung zustande (Prot. S. 7 f.). Mit Verfügung vom 27. März 2013 wurde ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet (Prot. act. 16). Die Replik datiert vom 10. Juni 2013 (act. 18). Mit Verfügung vom 19. Juni 2013 wurde sodann die Streitverkündung der Kläger an D. _____ AG vorgemerkt (act. 20). Die Beklagte erstattete die Duplik am 26. September 2013 (act. 22). Mit Verfügung vom 24. Oktober 2013 wurde vom Parteiwechsel auf klägerischer Seite Vormerk genommen und das Rubrum entsprechend angepasst (act. 24). Mit Eingaben vom 20. August 2014 bzw. 4. September 2014 verzichteten die Parteien nach entsprechender Anfrage auf eine Hauptverhandlung (act. 33 und act. 34). Der Kläger verlangte indessen unverzügliche Beweisabnahme (act. 34 S. 3), wobei er dieses Begehren mit Eingabe vom 24. September 2014 wieder zurückzog (act. 40). Der Kläger reichte am 30. September und 2. Oktober 2014 weitere Eingaben ein (act. 44 und 49). Die Beklagte reichte am 1. und 3. Oktober 2014 weitere Eingaben ein (act. 46 und 50). Mit Schreiben vom 14. Oktober 2014 liess der Kläger dem Gericht eine Expertise der Institut für M. _____ AG vom 1. Oktober 2014 zukommen (act. 52 und 53). Dazu äusserte sich die Beklagte mit Eingabe vom 22. Oktober 2014 (act. 55). Zur Eingabe der Beklagten äusserte sich der Kläger mit Schreiben vom

30. Oktober 2014 (act. 57). Am 5. November 2014 folgte eine weitere Eingabe der Beklagten (act. 59). Am 26. November 2014 fand die Urteilsberatung statt.

3. Formelles

3.1. Zuständigkeit

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich ist gegeben (Art. 31 ZPO; Art. 6 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG) und ist auch unbestritten geblieben (act. 10).

3.2. Parteiwechsel

3.2.1. Mit Eingabe vom 10. Juni 2013 hatten die Kläger mitgeteilt, dass die einfache Gesellschaft aufgelöst und liquidiert worden sei und im Zusammenhang mit der Liquidation sämtliche Gewährleistungsrechte und Gewährleistungsansprüche sowie sämtliche Schadenersatzansprüche gegenüber Unternehmern, Architekten und Ingenieuren sowie Bauherrenberatern usw. vom Kläger 1 an den Kläger 2 (nachfolgend Kläger) abgetreten worden seien (act. 18 S. 3 f.; act. 19/190).

3.2.2. Wird das Streitobjekt während des Prozesses veräussert, so kann die Erwerberin oder der Erwerber anstelle der veräussernden Partei in den Prozess eintreten (Art. 83 Abs. 1 ZPO). Veräusserung ist jede Form von rechtsgeschäftlicher Übertragung des Rechts oder des Sachbesitzes. Das Gericht hat die Gültigkeit der rechtsgeschäftlichen Übertragung in den Schranken der Verhandlungsmaxime jeweils vorfrageweise zu prüfen (Schwander in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 83 N 17).

3.2.3. Der eingeklagte Anspruch wurde von den Klägern, welche im Zeitpunkt der Klageerhebung eine einfache Gesellschaft bildeten, notwendigerweise gemeinsam erhoben (notwendige Streitgenossenschaft; Spühler/Dolge/Gehri, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 9. Aufl., § 20 N 55, N 57). Die einfache Gesellschaft wird aufgelöst, wenn der Zweck, zu welchem sie abgeschlossen wurde, erreicht ist (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 1 OR). Sodann kann die einfache Gesellschaft jederzeit durch gegenseitige Übereinkunft aufgelöst werden (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 4 OR;

BSK OR II-Staehelin, Art. 545/546 N 18). Nachdem die Kläger mit Vereinbarung vom 8. März 2013 übereingekommen sind, ihre Gesellschaft aufzulösen (act. 19/190), muss demnach nicht weiter geprüft werden, ob ein Beendigungsgrund vorlag. Soll die einfache Gesellschaft aufgelöst werden, so ist deren Liquidation vorzunehmen. Hierfür sind zunächst die gemeinsamen Schulden zu zahlen oder sicherzustellen. Weiter ist den Gesellschaftern Ersatz für allfällige Auslagen und Verwendungen zu leisten. Sodann sind die Einlagen der Gesellschafter zurückzuerstatten. Ein allfälliger Überschuss ist unter den Gesellschaftern zu verteilen. Dabei ist im Einverständnis aller Gesellschafter auch eine Naturalteilung möglich (Meier-Hayoz/Forstmoser, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 11. Aufl., § 12 N 82 ff.).

3.2.4. Noch nicht vollständig geklärt ist, ob und inwieweit Gestaltungsrechte abtretbar sind und insbesondere ob Mängelrechte aus Veräusserungs- und Werkverträgen einem gesetzlichen Abtretungsverbot unterliegen. Nach einhelliger Auffassung kann eine Forderung abgetreten werden, die bei der Ausübung eines Gestaltungsrecht entsteht. Uneinigkeit besteht bezüglich der Abtretbarkeit des Gestaltungsrechts als solchem (vgl. BSK OR I-Girsberger, Art. 164 N 5a und Gauch, Werkvertrag N 2437 ff.). Bei der Auflösung der einfachen Gesellschaft wurden sämtliche Gewährleistungsrechte und Gewährleistungsansprüche sowie sämtliche Schadenersatzansprüche gegenüber Unternehmern etc. an den Kläger 2 abgetreten (act. 19/190). Hinsichtlich der eingeklagten Ansprüche auf Ersatz des Mangelfolgeschadens stellen sich mit der Abtretung keine Probleme. Diese sind ohne weiteres abtretbar (Gauch, Werkvertrag, N 2445). Auch das Nachbesserungsrecht ist ohne weiteres abtretbar (Gauch, Werkvertrag N 2443). Nach verschiedenen Auffassungen soll jedoch das Wandlungs- und das Minderungsrecht nicht abtretbar sein, weil die Ausübung dieser Rechte so sehr in das Vertragsgefüge eingreife, dass sie unlösbar mit dem Werkvertrag verbunden seien (vgl. Gauch, Werkvertrag N 2439 ff.). Nach Art. 164 ff. OR abtretbar sind jedoch die Wandlungs- oder Minderungsforderungen des Bestellers auf ganze oder teilweise Rückleistung der bezahlten Vergütung, die aus der Ausübung des Wandlungs- oder Minderungsrechts fliessen kann (Gauch, Werkvertrag, N 2442). Demnach steht der Abtretung des bereits eingeklagten Minderungsanspruchs nichts entgegen.

gen. Dasselbe gilt für den bereits eingeklagten Anspruch auf Rückerstattung der Vergütung wegen nicht ausgeführten Leistungen. Demnach liegt eine zulässige und gültige Abtretung vor.

3.2.5. Der Prozess war somit auf Klägerseite mit dem Kläger 2 (nachfolgend Kläger) alleine fortzuführen. Dementsprechend wurde mit Verfügung vom 24. Oktober 2013 vom Parteiwechsel auf klägerischer Seite Vormerk genommen und das Rubrum entsprechend angepasst und festgehalten, dass der ausscheidende N._____ für die bis am 24. Oktober 2013 aufgelaufenen Prozesskosten solidarisch mit dem Kläger mithaftet.

3.3. Streitverkündungen

3.3.1. Die Kläger hatten mit der Klage B._____ AG und C._____ den Streit verkündet, was mit Verfügung vom 23. Juli 2012 vorgemerkt worden ist (Prot. S. 2). Die Beklagte hatte in der Klageantwort der F._____ AG den Streit verkündet, was mit Verfügung vom 8. November 2012 vorgemerkt worden ist (act. 12). Sodann haben die Kläger mit der Replik der D._____ AG den Streit verkündet, was mit Verfügung vom 19. Juni 2013 vorgemerkt worden ist (act. 20).

3.3.2. Eine Partei, die für den Fall ihres Unterliegens eine dritte Person belangen will oder den Anspruch einer dritten Person befürchtet, kann diese auffordern, sie im Prozess zu unterstützen (Art. 78 Abs. 1 ZPO). Die Streitverkündung kann beim Gericht als schriftliche Erklärung zuhanden des Streitberufenen eingereicht werden. Das Gericht leitet diese Erklärung dem Streitberufenen weiter und unterrichtet ihn über seine Rechte und Pflichten gemäss Art. 79 f. ZPO. Der Streitberufene ist nicht verpflichtet, dem Hilferuf des Streitverkünders nachzukommen. Der Prozessbeitritt als Folge der Streitverkündung, aber auch die ausserprozessuale Unterstützung, stellen lediglich prozessuale Rechte des Streitberufenen dar, die dieser freiwillig ausüben kann. Eine Unterstützungspflicht ergibt sich auch nicht aus dem materiellen Recht (Takei in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 78 N 35, Art. 79 N 13). Lehnt die streitberufene Person den Prozessbeitritt ausdrücklich ab oder verhält sie sich trotz der Aufforderung des Gericht, sich diesbezüglich zu erklären, passiv, so nimmt der Prozess seinen ordentlichen

Verlauf ohne Beteiligung des Streitberufenen (Art. 79 Abs. 2 ZPO; Takei a.a.O., Art. 79 N 14).

3.3.3. Mit der Vormerknahme der Streitverkündung wurde den Streitberufenen die Möglichkeit eingeräumt, zugunsten der Partei, die ihr den Streit verkündet hat, ohne weitere Voraussetzungen zu intervenieren oder anstelle der Partei, die ihr den Streit verkündet hat, mit deren Einverständnis den Prozess zu führen, unter der Androhung, dass bei Ablehnung des Prozessbeitritts oder Ausbleiben einer Erklärung der Prozess ohne Rücksicht auf sie fortgesetzt werde (Prot. S. 2, act. 12, act. 20). Nachdem sich die Streitberufenen nicht vernehmen liessen, war der Prozess ohne Rücksicht auf sie fortzusetzen.

3.4. Klageänderung

3.4.1. Mit der Replik hat der Kläger einerseits die eingeklagte Forderung erhöht und andererseits hat er zusätzlich das Begehren um Mängelbehebung erhoben (act. 18 S. 2 f.). Die Beklagte bestreitet die Zulässigkeit der Klageänderung (act. 22 S. 3).

3.4.2. Eine Klageänderung ist zulässig, wenn der geänderte oder neue Anspruch nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen ist und mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang steht oder die Gegenpartei zustimmt (Art. 227 Abs. 1 ZPO). Nachdem sich die Beklagte der Klageänderung widersetzt, ist zu prüfen, ob die Erhöhung der eingeklagten Forderung und das neue Begehren um Mängelbehebung mit dem bisher geltend gemachten Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang stehen.

3.4.3. Die Klageänderung ist zwingend nur dann zulässig, wenn der geänderte oder neue Anspruch nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen ist. Dies ist vorliegend gegeben, ist doch sowohl der ursprünglich geltend gemachte Anspruch wie auch das geänderte und das zusätzlich erhobene Begehren im ordentlichen Verfahren zu beurteilen.

3.4.4. Sodann muss ein sachlicher Zusammenhang gegeben sein zwischen dem bisher geltend gemachten Anspruch und dem geänderten oder neuen Anspruch.

Ein neues oder geändertes Rechtsbegehren steht in einem sachlichen Zusammenhang, wenn es sich auf den gleichen Lebensvorgang stützt (Leuenberger in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 227 N 18). Hinsichtlich der Erhöhung der eingeklagten Forderung in Ziffer 1 des Rechtsbegehrens ist dies ohne weiteres gegeben. Stützt sich die erhöhte Forderung doch auf die bereits geltend gemachten Mängel. Nachdem der Kläger in der Klageschrift seine Schadenersatzforderungen aufgrund von Mängeln auf die unterschiedlichen Unternehmer aufteilte, beruft er sich in der Replik auf unechte Solidarität und verlangt von der Beklagten den Ersatz des ganzen Schadens. Der sachliche Zusammenhang ist deshalb zu bejahen. Auch hinsichtlich des neu erhobenen Mängelbehebungsbegehren – Behebung der Undichtigkeit des Daches – ist der sachliche Zusammenhang zu bejahen, da der Kläger seinen Anspruch auf Ersatz von Mangelfolgeschaden unter anderem auch auf die Undichtigkeit des Daches stützt.

3.4.5. Demnach ist die Klageänderung zuzulassen.

3.5. Nachklagevorbehalt

Der Kläger hat seine Klage unter dem Vorbehalt der Nachklage erhoben. Nach der Dispositionsmaxime steht es den Parteien frei, lediglich einen Teilbetrag einer grösseren Gesamtforderung geltend zu machen (vgl. auch Art. 86 ZPO). Dem Urteil über die Teilklage kommt indessen grundsätzlich nur materielle Rechtskraft mit Bezug auf den eingeklagten Teilanspruch zu (Bopp/Bessenich in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 86 N 10 f.); eines Nachklagevorbehaltes bedarf es nicht. Auf Ziffer 3 des Rechtsbegehrens ist somit mangels Rechtsschutzinteresse nicht einzutreten.

3.6. Augenschein

3.6.1. Der Kläger bringt vor, dass zur Erläuterung und Veranschaulichung des Sachverhalts ein Augenschein unabdingbar sei. Die verschiedenen Nachbesserungsarbeiten und die damit verbundenen Begleitkosten und Mangelfolgeschäden würden sich nur vor Ort anschaulich darstellen. Ein Augenschein diene der Klä-

zung verschiedener Fragen und dränge sich insbesondere aufgrund der Prozessökonomie geradezu auf. Der Augenschein diene auch der richterlichen Fragepflicht und dem rechtlichen Gehör. Durch den Augenschein würden sich die Zusammenhänge der verschiedenen Mängel, Mängelbehebung, Mängelfolgen und Begleitkosten auf einfache und anschauliche Weise darstellen lassen (act. 18 S. 5).

3.6.2. Die Parteien haben in ihrer Rechtschrift ihre Behauptungen substantiiert, d.h. in Einzeltatsachen gegliedert, und soweit rechtlich relevant, lückenlos vorzutragen, damit darüber Beweis abgenommen werden kann. Pauschale Behauptungen genügen nicht. Wie konkret und detailliert die Substanziierung sein muss, ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen (Leuenberger in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 221 N 43, N 45). Bei anwaltlicher Vertretung besteht lediglich bei offensichtlichen Mängeln eine Fragepflicht des Gerichts. Andernfalls macht sich das Gericht zum Gehilfen des Anwalts (Sutter-Somm/von Arx in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 56 N 31).

3.6.3. Es kann daher nicht Aufgabe des Gerichts sein, dem Kläger anlässlich eines Augenscheins generell zu ermöglichen, seine Vorbringen zu ergänzen. Soweit der Kläger im Zusammenhang mit bestimmten Vorbringen begründet auf einen Augenschein verweist, wird dies nachfolgend – bei den einzelnen Ansprüchen – zu prüfen sein. Sodann kann ein Augenschein im Rahmen des Beweisverfahrens zum Zuge kommen, soweit ein solcher vom Kläger im Zusammenhang mit bestimmten Behauptungen als Beweismittel angerufen worden ist oder sich – soweit angerufen – im Zusammenhang mit einem in Auftrag zu gebenden Gutachten aufdrängt.

3.7. Eingaben nach der Duplik

Soweit überhaupt als Noveneingaben zulässig, ergeben - wie nachfolgend aufzuzeigen ist - die später eingereichten Eingaben keinen Anlass zu Weiterungen.

4. Parteivorbringen

4.1. Des Klägers

Der Kläger macht verschiedene Mängel bei den von der Beklagten erbrachten Arbeiten geltend. Die Beklagte habe ein Werk abgeliefert, das in keiner Art und Weise der geschuldeten Leistung entsprochen habe. Die ersten Mängel hätten sich bereits im ersten Winter nach der Abnahme des Werkes am 3. April 2009 gezeigt. Aufgrund der passiven „Hinhaltetaktik“ der Beklagten habe sich die Mängelbehebung über zwei Jahre hingezogen und hätten sich dadurch insbesondere die Mängelfolgekosten in etwa verdoppelt. Ohne Verschleppung der Mängelbehebung hätten die Schäden aus Wassereintritten vollumfänglich vermieden werden können. Der Wasserschaden im Mehrfamilienhaus (nachfolgend MFH) 2 sei behoben worden. Die Undichtigkeit im Bereich Reduit MFH 1 der Wohnung Ost bestehe nach wie vor. Die Untersuchung des Experten O._____, der mit Einverständnis der Beklagten beauftragt worden sei, habe beim Hauptdach gravierende Mängel festgestellt. Nebst den Mängeln bei den Oblichtern habe er die folgenden Mängel erkannt: Fehlende Absturzsicherungen, ungenügendes Gefälle, Wasser unter der Abdichtung, ungenügende Untergrundvorbereitung, ungenügende energetische Qualität der Lichtkuppeln, ungenügende Abdichtung der Dachdurchdringungen, einlagige Aufbordungen der Abdichtung bei aufgehenden Gebäudeteilen, fehlende Elastomerkeile Nordseite, ungenügende Stauhöhen (Aufbordung der Abdichtung) bei Liftaufbau, nicht normkonforme Ausspeier, runde anstelle von eckigen Dachwasserabläufen, unsauber verlegte Wärmedämmung und Wärmedämmung in einer anderen Qualität, unsauber verlegtes Vlies und die Verwendung eines andern, nicht vereinbarten Vlieses, fehlende Ansaat der Begrünung sowie fehlende Pflege und Unterhalt im Folgejahr. Sodann sei die Verlegung der K._____-Platten mangelhaft gewesen; das vertraglich vereinbarte und geschuldete 5 mm PE-Schaumvlies habe gefehlt. Durch das laufende Bestreiten der Mängel sowie das unkooperative und verschleppende Verhalten der Beklagten seien tatsächlich hohe Begleitkosten verursacht worden. Die zusätzlichen Wasserschäden im MFH 2 Ende 2010 und im MFH 1 im Juni 2012 würden ebenfalls in einem kausalen Zusammenhang mit den ursprünglichen Mängeln stehen. Viele der Mängel seien von der Beklagten behoben worden. Offengeblieben seien aber die im Zu-

sammenhang mit der Mängelbehebung entstandenen Kosten. Dabei handle es sich um die Begleitkosten, die im Rahmen der Nachbesserung entstanden seien. Es seien Kosten, die alleine durch die Mängelbehebung entstanden seien. Ebenso wenig habe die Beklagte die Kosten der Behebung der Mangelfolgeschäden beglichen. Weiter macht der Kläger Mängel bei den Attikaterrassen und daraus resultierende Begleitkosten und Mangelfolgeschäden geltend. Sodann macht er Minderungsansprüche infolge nicht erbrachter, werkvertraglich vereinbarter Leistungen und Minderungsansprüche aufgrund der Mangelhaftigkeit des Werkes geltend. Schliesslich verlangt er, dass die Beklagte zu verpflichten sei, den nach wie vor bestehenden Mangel (Undichtigkeit im Bereich Reduit MFH 1 der Wohnung Ost) nachzubessern (act. 1 S. 4 ff.; act. 18 S. 5 ff.).

4.2. Der Beklagten

Die Beklagte bestreitet die Klage. Sie macht geltend, dass die beiden Dächer dicht seien. Im Bereich Reduit der Attika-Wohnung Ost des MFH 1 hätten sich einzig kleine Feuchtigkeitsstellen gefunden, welche ihren Ursprung jedoch nicht in einer Undichtigkeit des Daches hätten. Es bestehe kein irgendwie gearteter Nachbesserungsanspruch. Die Beklagte anerkennt, dass teilweise – behobene – Mängel bestanden hätten. Der Vorwurf einer zögerlichen Behebung und Sanierung sei unberechtigt. Es sei strikte zu differenzieren zwischen der Sanierung Hauptdach MFH 2/1 und der Sanierung der Attikaterrassen. Während die Sanierung des Hauptdachs im Wesentlichen Nachbesserungsarbeiten der Beklagten betreffe, wofür die Verantwortung übernommen worden sei, habe die Sanierung der Attikaterrassen auf Drittverantwortlichkeiten (Baumeistermängel, Mängel Plattenbauer) gegründet, welche einen (beim MFH 2 erneuten) Rückbau der Nuttschicht erforderlich gemacht hätten. Schliesslich macht die Beklagte Eventualverrechnung geltend. Der Kläger habe ihr den von ihr ausserhalb der Nachbesserungsarbeiten geleisteten Aufwand sowie die Ohnehinkosten etc. zu erstatten. Auch habe sich der Kläger an den Nachbesserungskosten im Umfang der Mitverantwortungsquote (Selbstverschulden) zu beteiligen (act. 10 S. 4 ff.; act. 22 S. 4 ff.).

4.3. Auf diese und die weiteren Vorbringen der Parteien sowie die Akten wird nachfolgend – soweit für die Entscheidungsfindung notwendig – eingegangen. Dabei bleibt anzumerken, dass auf die Vorbringen der Parteien nur eingegangen wird, soweit diese substantiiert vorgetragen werden und daraus etwas – rechtlich relevantes – abgeleitet wird. Auf allgemeine und pauschale Vorbringen der Parteien wird nicht weiter eingegangen.

5. Vorbemerkungen

5.1. Einleitung

Der Kläger macht Mangelfolgeschäden und Begleitkosten geltend. Mit Ausnahme der Undichtigkeit des Daches des MFH 1, deren Behebung er im vorliegenden Prozess ebenfalls verlangt, ist unstrittig, dass die Mängel behoben worden sind und nicht mehr bestehen oder aus Gründen der Verhältnismässigkeit seitens der Bauherrschaft auf die Mängelbehebung verzichtet worden ist.

5.2. Mängelrechte

5.2.1. Es ist unstrittig, dass die SIA-Norm 118 Vertragsbestandteil ist. Nach der SIA-Norm 118 hat der Bauherr nach Art. 169 Abs. 1 zunächst einzig das Recht, vom Unternehmer die Mängelbeseitigung innerhalb angemessener Frist zu verlangen. Kommt der Unternehmer der vom Bauherrn verlangten Nachbesserung nicht nach, d.h. behebt der Unternehmer die Mängel nicht innerhalb der vom Bauherrn angesetzten Frist, so ist der Bauherr berechtigt, nach seiner Wahl entweder weiterhin auf Verbesserung zu beharren, einen dem Minderwert des Werkes entsprechenden Abzug von der Vergütung zu machen (Minderung) oder vom Vertrag zurückzutreten (Wandlung) (Art. 169 Abs. 1 SIA-Norm 118). Die Kosten einer Verbesserung trägt der Unternehmer; eingeschlossen sind die Kosten zur Beseitigung aller Schäden, die an andern Arbeiten wegen der Mängelbeseitigung entstehen sowie allfällige Mehrkosten der Bauleitung (Art. 170 Abs. 1 SIA 118). Hat der Bauherr (oder eine Hilfsperson des Bauherrn) einen Mangel mitverschuldet, so sind die Verbesserungskosten zwischen Unternehmer und Bauherrn angemessen zu verteilen (Art. 170 Abs. 3 SIA-Norm 118).

5.2.2. Im Rahmen der Mangelbeseitigung ist der Unternehmer verpflichtet, seinen Vertragspartner so zu stellen, wie dieser stünde, wenn von vornherein mangelfrei geleistet worden wäre (Gauch, Werkvertrag, N 1717).

5.2.3. Ist sodann wegen eines Mangels ein Schaden entstanden, so hat der Bauherr neben und ausser den Rechten nach Art. 169 das Recht auf Schadenersatz nach Massgabe der Art. 368 und 97 ff. OR. Jedoch hat er kein Recht, Schadenersatz gemäss Art. 97 ff. OR anstelle der Mängelrechte nach Art. 169 geltend zu machen. Der Unternehmer ist von der Ersatzpflicht befreit, wenn er nachweist, dass ihn kein Verschulden trifft. Für Schaden, den seine Hilfspersonen verursacht haben, haftet er, wie wenn er ihn selbst verschuldet hätte. Der Umfang der Ersatzpflicht bestimmt sich nach Art. 99 OR (Art. 171 SIA-Norm 118).

6. Begleitkosten

6.1. Vorbemerkung

6.1.1. Der Kläger macht allgemeine Kosten der Nachbesserung geltend. Soweit der Kläger vorbringt, die tatsächlich hohen Begleitkosten seien weitgehend durch das laufende Bestreiten der Mängel sowie das unkooperative und verschleppende (zeitlich ungenügendes Zuweisen von Fachpersonal) Verhalten der Beklagten verursacht worden (act. 18 S. 20), ist mangels substantiierten Vorbringens nicht weiter darauf einzugehen. Mit seinen pauschalen Ausführungen genügt der Kläger seiner Substanziierungspflicht nicht. So hätte er konkret darzutun gehabt, wie sich welche Handlungen oder welche ausbleibenden Handlungen der Beklagten wie auf die Kosten etc. ausgewirkt haben resp. welche Kosten warum hätten eingespart werden können. Dementsprechend erübrigen sich Weiterungen hierzu. Dasselbe gilt für das pauschale Vorbringen, die zusätzlichen Wasserschäden im MFH 2 Ende 2010 und im MFH 1 im Juni 2012 würden ebenfalls in einem kausalen Zusammenhang mit den ursprünglichen Mängeln stehen (act. 18 S. 20).

6.1.2. Der Kläger bringt vor, im Zusammenhang mit der Sanierung des Hauptdachs seien viele Begleitkosten angefallen, die nicht durch die Sanierung eines bestimmten Mangels des Hauptdachs, sondern in allgemeiner Weise entstanden

seien (act. 18 S. 70). Diese Begleitkosten setzen sich wie folgt zusammen (act. 18 S. 70 ff.):

P._____ AG v. 19.11.2010	CHF	10'553.30
Q._____	CHF	825.30
R._____	CHF	7'500.00
S._____	CHF	193.30
Rechnung T._____	CHF	2'450.50
U._____ Reinigungen	CHF	484.20
Mehrkosten Heizung/Lüftung	CHF	3'925.35
Energieausfall Photovoltaikanlage	<u>CHF</u>	<u>4'653.30</u>
	CHF	30'585.25

6.1.3. Der Kläger macht weiter geltend, dass im Zusammenhang mit der Sanierung der Attikaterrasse verschiedene Arbeiten hätten durchgeführt werden müssen. Mit der Nachbesserung seien dabei auch viele Begleitkosten angefallen (act. 18 S. 102). Diese Begleitkosten setzen sich wie folgt zusammen (act. 18 S. 102 ff.):

P._____ AG v. 26.8.2011	CHF	10'800.00
R._____ AG	CHF	19'679.40
V._____	CHF	411.50
Q._____	CHF	3'638.95
W._____ AG	CHF	2'257.20
BA._____ GmbH	CHF	29'290.20
BA._____ GmbH	CHF	276'355.40
BB._____	CHF	6'727.90
BC._____ AG	CHF	5'749.45
BD._____	CHF	4'186.20
BE._____ GmbH	CHF	2'203.20
BF._____ GmbH (Fr. 8'578.55)	CHF	8'578.55
BG._____	CHF	47'267.55
BH._____ AG	<u>CHF</u>	<u>4'962.00</u>
	CHF	422'107.50

6.1.4. Sodann führt der Kläger unter dem Titel "Allgemeine Kosten der Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten / Mangelfolgeschäden folgende Kosten an (act. 18 S. 149 ff.):

P._____ AG (v. 7.7.2010)	CHF	5'804.40
P._____ AG	CHF	7'367.20
Bl._____	CHF	3'295.60
BA._____ GmbH	CHF	924.30
V._____	CHF	865.30
BC._____ AG	CHF	641.20
BJ._____ SA	CHF	1'392.10
BD._____ AG	CHF	475.00
Baustellengemeinkosten	CHF	82'685.35
Bau-Infrastruktur	CHF	13'000.00
Mietzinsreduktionen/Mietausfall	CHF	70'620.00
Experte O._____	CHF	39'607.35
Experte BK._____	CHF	1'053.00
BL._____	CHF	6'600.00
BH._____ AG	CHF	51'392.00
BG._____	CHF	93'595.40
Rechtsberatungskosten	<u>CHF</u>	<u>28'041.10</u>
	CHF	407'359.30

6.2. Haftung - Solidarität

6.2.1. Der Kläger macht geltend, dass zwar die Begleitkosten teilweise auch im Zusammenhang mit den weiteren Mängeln der Attikaterrassen entstanden seien. Aus Gründen der unechten Solidarität sei die Beklagte jedoch für den ganzen Betrag haftbar (act. 18 S. 102, S. 104, S. 107 f., S. 113, S. 114, S. 115, S. 150, S. 151, S. 152, S. 155, S. 159, S. 160).

6.2.2. Haben mehrere Personen einen Schaden gemeinsam verschuldet, so haften sie dem Geschädigten solidarisch, d.h. für den ganzen Schaden (Art. 50 Abs. 1 OR; so genannte echte Solidarität). Dies gilt nach der Rechtsprechung des

Bundesgerichts auch dann, wenn mehrere Personen aus verschiedenen Rechtsgründen haften, wie dies namentlich bei der mangelhaften Ausführung eines Bauwerks regelmässig der Fall ist (Art. 51 Abs. 1 OR). Auch bei dieser sogenannten unechten Solidarität kann der belangte Schuldner dem Geschädigten grundsätzlich nicht entgegenhalten, es hafte auch noch ein Dritter für den gleichen Schaden. Die Haftung eines Solidarschuldners wird mit anderen Worten durch die Mithaftung Dritter nicht verringert. Ein Mitverschulden eines Dritten kann ausnahmsweise zu einer Haftungsreduktion führen, wenn es einen für den Schaden kausalen Umstand darstellt, für den der Geschädigte gemäss Art. 44 Abs. 1 OR einzustehen hat. Dies ist dann der Fall, wenn das Drittverschulden von einer Hilfsperson des Geschädigten ausgeht, deren Verhalten er sich gemäss Art. 101 Abs. 1 OR anrechnen lassen muss (BGE 130 III 591 E. 5.5.1. m.w.H.). Grundsätzlich hat danach jeder Haftpflichtige für den vollen Schaden einzustehen. Der Geschädigte hat die Wahl, gegen welche Person er vorgehen will (BSK OR I-Heierli/Schnyder, Art. 51 N 6). Der in Anspruch genommene kann resp. muss dann in der Folge auf die anderen Haftpflichtigen zurückgreifen (BSK OR I-Heierli/Schnyder, Art. 51 N 20).

6.2.3. Im Verhältnis zum Unternehmer handelt der Architekt bei Ausübung seiner Verrichtung als Hilfsperson des Bauherrn. Sein Verhalten ist daher dem Bauherrn nach Massgabe des Art. 101 OR als eigenes Verhalten anzurechnen, was zu einer völligen Befreiung des Unternehmers oder zu einer teilweisen Entlastung führen kann. D.h. soweit die Bauleitung ebenfalls mangelhaft gearbeitet hat, hat der Unternehmer gegenüber dem Bauherrn nicht für den gesamten Schaden einzustehen resp. hat sich der Bauherr an den Nachbesserungskosten zu beteiligen (Art. 170 Abs. 3 SIA 118). Trifft den Bauherrn am Mangel ein beschränktes Selbstverschulden, muss er sich an den Kosten der Nachbesserung im Umfang seiner „Mitverantwortungsquote“ beteiligen. Bei vollem Selbstverschulden des Bauherrn entfällt die Haftung des Unternehmers überhaupt (Gauch, Werkvertrag, N 1738). Die Beweislast für das Selbstverschulden des Bauherrn trägt der Unternehmer (Gauch, Werkvertrag, N 1914). Kein Selbstverschulden liegt vor, wenn der Unternehmer seine Anzeige- oder Abmahnungspflicht verletzt hat (Art. 166 Abs. 4 SIA 118).

6.2.4. Entschädigung durch Dritten

6.2.4.1. Die Beklagte brachte in der Klageantwort vor, dass sich die Bauherrschaft mit dem Baumeister BM._____ in Bezug auf die Baumeistermängel (T-Dübel / Systemaufbau) aussergerichtlich geeinigt und auseinander gesetzt habe. Dem Vernehmen nach habe das Baumeister-Unternehmen der Bauherrschaft eine einmalige Zahlung von CHF 400'000.– per Saldo aller Ansprüche geleistet. Diese Zahlung habe vorliegend streitgegenständliche Mängel im Zusammenhang mit der Attika-Terrassen-Sanierung betroffen, worauf die Bauherrschaft entsprechend greifen könne. Auch befinde sich die Bauherrschaft im Rechtsstreit mit dem Fensterbauer BN._____, ..., betreffend vorliegendenfalls ebenfalls geltend gemachte Mängel. Der Kläger habe sich hierüber im Einzelnen zu erklären und die entsprechenden Vereinbarungen, insbesondere die Vergleichsvereinbarung mit dem Baumeister vorzulegen. Soweit Mängelpositionen anderweitig beglichen worden seien resp. beglichen würden, verbiete sich selbstredend eine doppelte Geltendmachung bei ihr (act. 10 S. 8).

6.2.4.2. Hierauf führte der Kläger in der Replik aus, nach Art. 144 OR könne der Gläubiger im Falle der Solidarität nach seiner Wahl von allen Solidarschuldern je nur einen Teil oder das Ganze fordern. Sämtliche Schuldner würden so lange verpflichtet bleiben, bis die ganze Forderung getilgt sei. Wenn ein Solidarschuldner durch Zahlung oder Verrechnung den Gläubiger befriedigt habe, seien auch die übrigen befreit (Art. 147 OR). Dies sei aber nur der Fall, wenn ein konkret ausgewiesener Schaden bereits entschädigt worden sei. Wenn aber nicht ein konkreter Betrag vereinbart worden sei, wie dies beim Vergleich zwischen dem Kläger und dem Baumeister bzw. dem Fensterbauer beispielsweise der Fall gewesen sei, könnten die übrigen Solidarschuldner nichts zu ihren Gunsten ableiten (act. 18 S. 242).

6.2.4.3. Es ist somit unbestritten, dass die Bauherrschaft mit dem Baumeister und dem Fensterbauer zumindest teilweise hinsichtlich der auch im vorliegenden Prozess geltend gemachten Mängel und daraus resultierenden Kosten Vergleiche geschlossen hatte und damit die geltend gemachte Schadenersatzforderung der Bauherrschaft resp. des Klägers jedenfalls teilweise bereits getilgt ist. Aus den

Ausführungen des Klägers ergibt sich sodann, dass auch mit weiteren im Bau involvierten, nicht namentlich genannten Unternehmern Vergleiche geschlossen und weitere, die Schadenersatzforderung tilgende Zahlungen geleistet wurden. So erklärt der Kläger explizit nicht, dass nur mit dem Fensterbauer und dem Baumeister Vergleiche geschlossen worden seien, sondern er führt im Gegenteil an „wie dies beim Vergleich zwischen dem Kläger und dem Baumeister bzw. dem Fensterbauer **beispielsweise** der Fall gewesen sei“ (act. 18 S. 242; Fettdruck hinzugefügt).

6.2.4.4. Nicht zutreffend ist die Auffassung des Klägers, dass Vergleiche mit anderen Unternehmern nur zu berücksichtigen seien, wenn damit ein konkret ausgewiesener Schaden entschädigt wird. Sinn und Zweck eines Vergleichs ist es gerade, Unsicherheiten resp. Streitpunkte einvernehmlich zu regeln, so dass schlussendlich nicht definitiv geklärt wird, welcher konkrete Schaden zu welchen konkreten Kosten führte und wer konkret warum dafür einzustehen hat. Daran ändert nichts, dass durch den Vergleich die Kosten des Klägers in einem gewissen Umfang bereits gedeckt sind und er in diesem Umfang für seinen Schaden befriedigt wurde. Die Solidarität kann nicht dazu führen, dass der insgesamt geschuldete Betrag mehrfach bezahlt werden müsste. Dem Kläger stehen – auch bei Haftung mehrerer – insgesamt nicht mehr als die tatsächlich entstandenen Kosten (Schaden) zu, ansonsten er ungerechtfertigt bereichert wäre.

6.2.4.5. Soweit ein Solidarschuldner durch Zahlung oder Verrechnung den Gläubiger befriedigt hat, sind auch die übrigen befreit. Wird ein Solidarschuldner ohne Befriedigung des Gläubigers befreit, so wirkt die Befreiung zugunsten der andern nur so weit, als die Umstände oder die Natur der Verbindlichkeit es rechtfertigen (Art. 147 OR).

6.2.4.6. Soweit der Kläger durch einen weiteren Haftpflichtigen Zahlungen an den vorliegend geltend gemachten Schaden erhalten hat, ist seine Schadenersatzforderung bereits getilgt. In diesem Umfang ist auch die Beklagte gegenüber dem Kläger befreit. Soweit ein anderer Haftpflichtiger darüber hinaus von seiner Verpflichtung befreit wurde, wirkt diese Befreiung nur dann zugunsten der Beklagten, wenn die Umstände oder die Natur der Verbindlichkeit es rechtfertigen. Dass eine

Befreiung gerechtfertigt ist, hat derjenige Solidarschuldner zu beweisen, der sich auf eine in der Person des Mitschuldners eingetretene befreiende Tatsache beruft. Erlass und Stundung wirken grundsätzlich nur für denjenigen Solidarschuldner, der solche Vereinbarungen mit dem Gläubiger trifft. Durch Verabredung kann die Wirkung aber auf die Gesamtheit der Solidarschuldner ausgeweitet werden. Ob und wie weit insbesondere einem Vergleich befreiende Wirkung für die am Vergleich nicht beteiligten zukommt, ist durch Auslegung des Vergleichsvertrags zu ermitteln (BSK OR I-Heierli/Schnyder, Art. 147 N 2 f.).

6.2.4.7. Trotz des Hinweises und des Einwands der Beklagten hinsichtlich erfolgter teilweiser Tilgung des Schadens hat es der Kläger unterlassen, sich zu den geschlossenen Vereinbarungen mit den anderen Unternehmern zu äussern. Nachdem aber unbestritten ist, dass der Kläger für den vorliegend geltend gemachten Schaden – zumindest teilweise – von anderen Unternehmern entschädigt wurde und damit der eingeklagte Schadenersatz bereits teilweise getilgt ist, wäre der Kläger verpflichtet gewesen, darzutun, mit welchen Unternehmern Vergleiche mit welchen Inhalten geschlossen worden sind resp. inwieweit die geleisteten Zahlungen nicht den vorliegend geltend gemachten Schaden betroffen haben.

6.2.4.8. Damit ist aber mit der Beklagten davon auszugehen, dass alle im Zusammenhang mit der Attikaterrassensanierung stehenden geltend gemachten Kosten mit dem Mängelauskauf der verschiedenen Unternehmern gedeckt und die entsprechende Schadenersatzforderung bereits getilgt ist (act. 22 S. 119 f.), sofern der Kläger bei den einzelnen Schadenspositionen nicht substantiiert etwas anderes behauptet.

6.2.4.9. Der Kläger macht – wie ausgeführt – im Zusammenhang mit der Sanierung der Attikaterrassen Kosten in Höhe von insgesamt CHF 422'107.50 geltend (act. 18 S. 102 ff.). Sodann macht der Kläger Forderungen in Höhe von insgesamt CHF 407'359.30 geltend, die im Zusammenhang mit sämtlichen Nachbesserungsarbeiten, das heisse sowohl durch die Sanierung des Hauptdachs als auch der Attikaterrassen entstanden seien (act. 18 S. 149 ff.). Soweit der Kläger keine Abgrenzung dieser Kosten vornimmt, können sie mangels Substanziierung nicht

der Sanierung des Hauptdachs zugerechnet werden. Deshalb müssen auch diese Kosten als durch die entsprechenden – im Zusammenhang mit den Mängeln der Attikaterassen geschlossenen Vereinbarungen und daraus resultierenden – Zahlungen als getilgt betrachtet werden. Auf die Forderungen sowie die diesbezüglichen Ausführungen des Klägers ist nachfolgend einzugehen.

6.3. Mängelhaftung - Kosten

6.3.1. Zu den Verbesserungskosten, die den Unternehmer belasten, zählen nicht nur die Arbeitskosten, sondern auch die Kosten des Materials und die sog. „Begleitkosten“ der Nachbesserung, die mit der Mangelbeseitigung zwar nur mittelbar, funktional aber doch so eng verbunden sind, dass sie rechtlich zum Bereich der Mangelbeseitigung gehören. Sie umfassen insbesondere die Kosten der Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten und die Kosten einer notwendigen Räumung des „Reparaturplatzes“ (Gauch, Werkvertrag, N 1718).

6.3.2. Erfordert die Mangelbeseitigung auf Seiten des Bauherrn den Einsatz eines beigezogenen Architekten oder Ingenieurs oder eines anderen Fachkundigen, so sind die Mehrkosten, die dem Bauherrn dadurch entstehen, ebenfalls „Begleitkosten“, die den Unternehmer belasten. Der Unternehmer hat dem Bauherrn die Vergütung zu ersetzen, die dieser für Planungs-, Aufsichts- oder andere Leistungen des Architekten oder Ingenieurs im Rahmen der Nachbesserung bezahlen muss. Das setzt voraus, dass der Architekt/Ingenieur tatsächlich einen entsprechenden (auf Nachbesserungsarbeiten bezogenen) Vergütungsanspruch gegenüber dem Bauherrn hat und dass – bei Beizug eines neuen Architekten/Ingenieurs – der bisherige nicht zur kostenlosen Mitwirkung bei der Mangelbeseitigung verpflichtet gewesen wäre (Gauch, Werkvertrag, N 1719).

6.3.3. Der Unternehmer ist verpflichtet, sämtliche Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten, die im Zusammenhang mit der Behebung des Mangels anfallen, auf eigene Kosten auszuführen oder ausführen zu lassen. Der Bauherr ist nicht befugt, die betreffenden Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten auf Kosten des Unternehmers selber auszuführen oder durch einen Dritten ausführen zu lassen, es sei denn, er habe ein Recht auf Ersatzvornahme (Gauch, Werkver-

trag, N 1721) gestützt auf Art. 98 Abs. 1 OR (richterliche Ermächtigung; Gauch, Werkvertrag, N 1805 ff.) oder auf die analoge Anwendung von Art. 366 Abs. 2 OR (ohne richterliche Ermächtigung, wenn Gefahr in Verzug ist, nach Ansetzen einer angemessenen Frist; Gauch, Werkvertrag, N 1819 ff.). Die gesetzliche Ordnung der Mängelrechte und der Ersatzvornahme darf nicht dadurch unterlaufen werden, dass man dem Bauherrn, der das Werk ohne Recht auf Ersatzvornahme verbessert, den Rückgriff auf die Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag gestattet. Umso weniger geht es sodann an, einen Anspruch des Bauherrn auf Ersatz oder auf Anrechnung der vom Unternehmer ersparten Kosten über eine analoge Gesetzesanwendung zu konstruieren (Gauch, Werkvertrag, N 1829 ff.). Nach Art. 169 SIA-Norm 118 steht dem Bauherrn das Recht zur Ersatzvornahme ohne richterliche Ermächtigung zu, wenn der Unternehmer die vom Bauherrn verlangte Nachbesserung innerhalb der angesetzten Frist nicht vornimmt. Dann kann der Bauherr die Verbesserung statt durch den Unternehmer auch durch einen Dritten ausführen lassen oder sie selbst vornehmen, beides auf Kosten des Unternehmers (Gauch, Werkvertrag, N 2664).

6.3.4. Zu den Vorbereitungs- und Wiederherstellungskosten ist sodann noch folgendes anzumerken: Wie noch dargelegt wird, macht der Kläger unter der Bezeichnung „Mangelfolgeschaden“ teilweise Ersatz von Vorbereitungs- und Wiederherstellungskosten geltend. Sodann macht er explizit auch den Ersatz von Begleitkosten der Nachbesserungsarbeiten geltend. Ein Recht auf Ersatzvornahme hinsichtlich der Mängelbehebung stand dem Kläger resp. der Bauherrschaft anerkanntermassen nicht zu. Im Gegenteil hat die Beklagte anerkanntermassen die geltend gemachten Mängel selber behoben resp. wurde teilweise seitens der Bauherrschaft aus Verhältnismässigkeitsgründen auf die Mängelbehebung verzichtet. Somit stand der Bauherrschaft kein Recht zu, Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten eigenmächtig auf Kosten der Beklagten ausführen zu lassen. Ein Ersatz dieser Kosten wäre jedoch zu bejahen, wenn hinsichtlich dieser Arbeiten die Voraussetzungen von Art. 169 SIA-Norm 118 (sinngemäss) eingehalten wurden, d.h. die Bauherrschaft bei der Beklagten diese Arbeiten abgemahnt und ihr für die Erbringung dieser Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten Frist

angesetzt hat und die Beklagte diese Arbeiten in der Folge innert dieser Frist nicht ausgeführt hat.

6.3.5. Allfällige „Sowiesokosten“ gehen zu Lasten des Bauherrn. Die Beweislast für die „Sowiesokosten“ trifft den Unternehmer, der sich darauf beruft (Gauch, Werkvertrag, N 1728).

6.3.6. Beseitigt der Unternehmer mit der von ihm verlangten Mangelbeseitigung zwangsläufig auch einen anderen Mangel, sei es einen Mangel im eigenen Werk oder im Werk eines Nebenunternehmers gilt folgendes: Soweit dem Bauherrn für den anderen Mangel, der „mitbeseitigt“ wurde, ein Gewährleistungsanspruch zugestanden hat, der ausserdem noch unverjährt war, fehlt es an einem relevanten Vorteil, der auszugleichen wäre. In den übrigen Fällen ist dem Bauherrn ein Vorteilsausgleich nur mit Zurückhaltung und höchstens dann zuzumuten, wenn feststeht, dass er ein finanziell messbares Interesse an der Beseitigung auch des anderen Mangels hatte (Gauch, Werkvertrag, N 1732).

6.3.7. Schäden, die der Unternehmer durch vertragswidriges Verhalten anlässlich der Nachbesserung verursacht, sind weder sog. Begleitkosten noch Mangelfolgeschäden. Für solche Schäden hat der Unternehmer ausserhalb der Mängelhaftung nach Massgabe von Art. 97 Abs. 1 (und Art. 101 OR) einzustehen (Gauch, Werkvertrag, N 1726).

6.4. Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung der Attikaterrassen

6.4.1. Haftung weiterer Unternehmer

6.4.1.1. Hinsichtlich der nachfolgenden Forderungen führt der Kläger explizit an, dass diese Kosten auch wegen Nachbesserungsarbeiten bei den Plattenbelägen sowie wegen der notwendig gewordenen Korrektur am Rohbau entstanden seien:

- Leistungen R._____ AG in Höhe von CHF 9'609.45 (act. 18 S. 104; vgl. hierzu auch Ziff. 6.4.2.1., 6.4.2.3. und Ziff. 6.4.2.13)

- Aufwände BA._____ GmbH betreffend Plattenbelag und Entwässerungsebenen Aussenterrassen über CHF 276'355.40 (act. 18 S. 107 f.)
- diverse Leistungen BB._____ in Höhe von CHF 6'727.90 (act. 18 S. 108)
- Rechnung BC._____ AG vom 30.9.2011 über CHF 5'749.45 (act. 18 S. 112)
- Rechnungen BD._____ in Höhe von CHF 4'186.20 (act. 18 S. 113)
- Rechnung BE._____ GmbH vom 6.11.2011 über CHF 2'203.20 (act. 118 S. 113 f.)
- Rechnung BF._____ GmbH vom 5.8.2011 über CHF 8'578.55 (act. 18 S. 114 f.)

6.4.1.2. Dementsprechend sind diese Forderungen gestützt auf obige Ausführungen (vgl. Ziff. 6.2.4.1. ff.) abzuweisen. Im Weiteren handelt es sich bei den vorerwähnten Kosten – wie der Kläger selber zutreffend ausführt – um Begleitkosten der Nachbesserung. Es kann hierzu auf Ziffer 6.4.2.9. nachfolgend verwiesen werden. Die Forderungen wären auch aus diesem Grund abzuweisen. Im Übrigen kann zu diesen Forderungen noch folgendes angemerkt werden:

6.4.1.3. Hinsichtlich der Rechnung R._____ im Betrag von CHF 9'609.45 (act. 1 S. 32; act. 18 S. 104) ist festzuhalten, dass die „weiteren Arbeiten“ nicht substantiiert wurden und aufgrund des pauschalen Vorbringens des Klägers nicht beurteilt werden kann, ob diese Arbeiten im Zusammenhang mit der Beklagten zurechenbare Mängel angefallen sind und die Forderung im Betrag von CHF 9'609.45 auch aus diesem Grund abzuweisen wäre.

6.4.1.4. Dasselbe gilt für den geltend gemachten Aufwand der BA._____ GmbH betreffend Plattenbelag und Entwässerungsebenen Aussenterrassen. So begnügt sich der Kläger damit, pauschal die ausgeführten Arbeiten aufzuzählen.

6.4.1.5. Bezüglich der Rechnungen BC._____ AG und BD._____ fällt auf, dass der Kläger einerseits geltend macht, dass die Tröge für die Nachbesserungsarbeiten hätten entfernt und nach der Sanierung wieder platziert werden müssen (act. 18 S. 109). Daneben macht er jedoch auch noch Kosten für das Umplatzen der Tröge geltend (act. 18 S. 112). Er führt jedoch nicht aus, warum die Tröge, wenn sie ja für die Nachbesserungsarbeiten entfernt und erst nach der Sanierung wieder platziert wurden, auch noch haben umgestellt werden müssen. Sodann wird einerseits geltend gemacht, die Füsse der Tröge hätten ausgewechselt werden müssen (act. 18 S. 109), andererseits wird vorgebracht, dass die Füsse hätten angepasst werden müssen (act. 18 S. 112). Nachdem die Tröge für die Nachbesserungsarbeiten entfernt und die Füsse der Tröge ausgewechselt wurden, wäre ein Entschädigungsanspruch für Umplatzen und Anpassung der Trogfüsse auch aus diesem Grund zu verneinen. Zwar werden mit den Rechnungen BD._____ noch weitere Aufwendungen geltend gemacht. Da jedoch die erbrachten Arbeiten nicht einzeln dargetan werden, ist eine Ausscheidung der verschiedenen Arbeiten nicht möglich. Deshalb wären die gelten gemachten Auslagen für die Rechnungen BD._____ auch aus diesem Grund abzuweisen.

6.4.2. Begleitkosten der Sanierung der K._____ -Dämmung

6.4.2.1. Hinsichtlich der nachfolgend aufgeführten Kosten macht der Kläger geltend, dass diese Kosten einzig aufgrund der Sanierung der K._____ -Dämmung entstanden seien (Ausnahme Arbeiten R._____ AG im Umfang von CHF 9'609.45 und Rechnung W._____ über CHF 2'257.20), was seitens der Beklagten bestritten wird (act. 22 S. 60 betr. Kosten Gerüst; act. 22 S. 61 betr. Kosten R._____ AG; act. 22 S. 61 betr. Kosten V._____; act. 22 S. 62 betr. Kosten Q._____; act. 22 S. 63 betr. Kosten BA._____ GmbH gem. Rechnung vom 20.6.11), jedoch offen gelassen werden kann.

6.4.2.2. Der Kläger macht geltend, dass für die Sanierungsarbeiten bei den MFH 2 und 1 Gerüste gestellt worden seien. Zusätzlich hätten alleine im Zusammenhang mit der Nachbesserung der K._____ -Dämmung Gerüsttürme und Materialaufzüge für diese Nachbesserungsarbeiten erstellt werden müssen. Ohne die entsprechende Erstellung der Gerüste hätten die Arbeiten nicht durchgeführt wer-

den können. Die Mehraufwendungen für die Gerüstarbeiten im Zusammenhang mit den Nachbesserungsarbeiten „K.____“ hätten insgesamt CHF 10'800.– betragen (Rechnung P.____ AG vom 26.8.2011). Dieser Betrag sei als Begleitkosten der Nachbesserung der Beklagten anzulasten (act. 18 S. 102 f.).

6.4.2.3. Sodann habe im Zuge der Sanierung der K.____-Dämmung die R.____ AG beauftragt werden müssen, die hinterlüftete Fassade aus grossformatigen Faserzementplatten im Attikageschoss teilweise zu entfernen und danach wieder anzubringen. Damit die Nachbesserungsarbeiten überhaupt hätten durchgeführt werden können, hätten die Fassadenplatten demontiert werden müssen. Ohne den Rückbau der Fassade hätten in diesem Bereich die mangelhaften K.____-Platten nicht ausgewechselt werden können und auch das fehlende Vlies hätte nicht verlegt werden können. Des weiteren hätten vorübergehend bei den MFH 2 und 1 ein Reduit und Trennwände entfernt werden müssen. Diese würden auf den Attikaterrassen stehen und seien den Sanierungsarbeiten im Weg gestanden. Ferner seien weitere verschiedene Anpassungsarbeiten angefallen. Die dadurch entstandenen Kosten im Umfang von CHF 16'796.55 seien vollumfänglich der Sanierung der K.____-Dämmung anzulasten. Es handle sich dabei um Begleitkosten der Nachbesserung. Sodann habe die R.____ AG weitere Arbeiten im Gesamtbetrag von CHF 9'609.45 geleistet. Diese Arbeiten hätten zwar nicht nur wegen der K.____-Dämmung, sondern auch wegen Nachbesserungsarbeiten bei den Plattenbelägen sowie wegen der notwendig gewordenen Korrektur am Rohbau ausgeführt werden müssen (act. 18 S. 103 f.).

6.4.2.4. Anzumerken ist, dass der Kläger in seinen Ausführungen hinsichtlich der Rechnungen der R.____ AG eine Forderung in Höhe von CHF 26'406.– (CHF 16'796.55 + CHF 9'609.45) begründet, in die eingeklagte Forderung jedoch nur CHF 19'679.40 eingeflossen sind (vgl. act. 18 S. 231). Dies ist, da der Anspruch – wie noch zu zeigen sein wird – insgesamt nicht ausgewiesen ist, nicht weiter von Belang.

6.4.2.5. Weiter habe im Zusammenhang mit den Nachbesserungsarbeiten bei der K.____-Dämmung auch V.____, mit verschiedenen ergänzenden Arbeiten beauftragt werden müssen. Ohne die Demontage der sich in den Fassadenplatten

befindlichen Installationen hätten die Fassadenplatten nicht demontiert werden können und folglich die Nachbesserungsarbeiten nicht durchgeführt werden können. Die De- und Montagearbeiten habe die V._____ mit CHF 411.50 in Rechnung gestellt. Es handle sich dabei um offensichtliche Begleitkosten der Nachbesserung (act. 18 S. 104 f.).

6.4.2.6. Sodann seien in mehreren der im Rahmen der Sanierungsarbeiten de- und wieder montierten Fassadenplatten diverse Installationen wie Elektroinstallationen eingebaut gewesen. Diese hätten ausgebaut werden müssen, damit die Fassadenplatten hätten demontiert werden können, was wiederum für die Nachbesserungsarbeiten unabdingbar gewesen sei. Diese Arbeiten in Höhe von CHF 3'638.95 (Rechnung Q._____ vom 30.9.2011) würden als offensichtliche Begleitkosten vollumfänglich zulasten der Beklagten gehen (act. 18 S. 105 f.).

6.4.2.7. Weiter führt der Kläger an, dass die Aufbordungsanschlüsse an den Türen fehlerhaft erstellt worden seien. Um sie nachbessern zu können, hätten die bereits montierten und voll funktionsfähigen Storenführungsschienen und Halteprofile entsprechend angepasst werden müssen. Die W._____ AG habe deshalb beim MFH 2 die bestehenden seitlichen Storenführungsschienen und Halteprofile kürzen müssen, damit die Aufbordungsanschlüsse ordnungsgemäss hätten nachgebessert werden können. Ferner habe sie Bodenschienen demontieren und wieder montieren müssen. Die W._____ AG habe hierfür Rechnung im Betrag von insgesamt CHF 2'257.20 gestellt. Die dem Kläger dadurch entstandene Vermögensverminderung sei als Begleitkosten durch die Beklagte zu ersetzen (act. 18 S. 106).

6.4.2.8. Da die Mängel und Schäden an der K._____ -Dämmung erst im Zuge des Plattenbelag-Ersatzes und der darunter liegenden Entwässerungsebene diagnostiziert worden sei, habe ein Teil der bereits ausgeführten Arbeiten wieder zurückgebaut und nach dem vollständigen Ersatz der defekten K._____ -Dämmung wieder erstellt werden. Mit dem Rückbau und dem Neueinbau des Plattenbelags sowie den darunterliegenden Entwässerungsebenen auf der Attikaterasse sei die BA._____ GmbH beauftragt worden. Bei den hierdurch entstandenen Kosten in

Höhe von CHF 29'290.20 handle es sich um Begleitkosten, die von der Beklagten zu verantworten sei (act. 18 S. 107).

6.4.2.9. Wie ausgeführt, ist der Bauherr nicht befugt, die Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten auf Kosten des Unternehmers selber auszuführen oder durch einen Dritten ausführen zu lassen (vgl. Ziffer 6.3. ff.). Sämtliche vorerwähnten Kosten stellen – wie der Kläger selber zutreffend ausführt – Begleitkosten der Nachbesserung dar. Nachdem der Kläger weder eine Vereinbarung mit der Beklagten hinsichtlich der Ausführung dieser Arbeiten durch einen Dritten behauptet, noch seitens des Klägers das (sinngemässe) Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 169 SIA-Norm 118 für diese Arbeiten dargetan wird, besteht seitens des Klägers kein Anspruch auf Ersatz dieser Kosten. Dementsprechend ist die Klage hinsichtlich dieser Forderungen (CHF 369'877.95) abzuweisen. Die Forderung für Leistungen der R._____ AG im Umfang von CHF 9'609.45 ist im Übrigen entsprechend den Ausführungen in Ziffer 6.2.4.1. ff. bereits als getilgt zu betrachten und schon aus diesem Grund abzuweisen. Dasselbe gilt für die Rechnung W._____ über CHF 2'257.20.

6.4.3. Ersatz für eingegangene Pflanzen

6.4.3.1. Sodann macht der Kläger Ersatz für eingegangene Pflanzen geltend. Er bringt vor, dass die Sanierungsarbeiten zur Folge gehabt hätten, dass die Pflanzentröge hätten weggestellt werden müssen. Dadurch hätten die Pflanzen in den Trögen nicht mehr gepflegt und insbesondere nicht mehr ausreichend gewässert werden können. Zusätzlich habe sich die Bauzeit infolge der zusätzlichen K._____ -Nachbesserungsarbeiten um acht Wochen verlängert, was die noch nicht abgestorbenen Pflanzen weiter in Mitleidenschaft gezogen habe. Die Folge sei gewesen, dass zusätzliche Trog-Pflanzen eingegangen und abgestorben seien. Diese Pflanzen hätten ersetzt werden müssen. Der Kläger habe diese Pflanzen im Rahmen seiner Tätigkeit bei der BH._____ AG ersetzt und die Rechnung für die Pflanzen über das Geschäftskonto der BH._____ AG beglichen. Diese haben den so ausgegebenen Betrag wieder zurückgefordert. Die Wiederbeschaf-

fungskosten würden CHF 4'962.– betragen und als Begleitkosten der Nachbesserung vollumfänglich zu Lasten der Beklagten gehen (act. 18 S. 115 f.).

6.4.3.2. Die Beklagte bestreitet, dass sie für angeblich eingegangene Trog-Pflanzen eine Verantwortung treffe (act. 22 S. 68).

6.4.3.3. Entgegen der Ansicht des Klägers handelt es sich bei den Kosten für eingegangene Pflanzen nicht um Begleitkosten der Nachbesserungsarbeiten. Es handelt sich hierbei weder um Vorbereitungs- noch um Wiederherstellungsarbeiten die aufgrund der Nachbesserungsarbeiten nötig geworden sind. Die Pflanzen sind nach eigener Darstellung des Klägers mangels gehöriger Pflege eingegangen, was weder in unabdingbarem Zusammenhang mit den Nachbesserungsarbeiten noch mit der mangelhaften Verlegung der K.____-Platten steht. Die Lagerung der Tröge lag zudem auch nicht in der Verantwortung der Beklagten, sondern die entsprechenden Arbeiten wurden auf Veranlassung des Klägers durch einen Dritten ausgeführt. Demnach trifft die Beklagte keine Verantwortung für die eingegangenen Trog-Pflanzen und der Kläger kann die entsprechenden Kosten nicht bei der Beklagten einfordern. Ein Anspruch des Klägers in Höhe von CHF 4'962.– ist deshalb zu verneinen und die Klage im entsprechenden Umfang abzuweisen.

6.4.3.4. Zudem substantiiert der Kläger die geltend gemachte Forderung nicht. So legt er nicht dar, um welche Pflanzen es sich bei den eingegangenen Pflanzen gehandelt hatte, wann diese Pflanzen eingepflanzt worden waren, was diese Pflanzen gekostet hatten, welche Pflanzen neu angeschafft worden sein sollen, wer diese wann eingepflanzt hatte etc. Die pauschalen Behauptungen des Klägers sind einem Beweisverfahren nicht zugänglich. Demnach kann die geltend gemachte Forderung im Betrag von CHF 4'962.– nicht geprüft werden, weshalb sie auch aus diesem Grund abzuweisen wäre.

6.4.4. Aufwendungen für Beizug von Ing. BG._____

6.4.4.1. Der Kläger bringt vor, dass im Zusammenhang mit dem Plattenbelag Ingenieurkosten angefallen seien. Insbesondere hätten Mängelaufnahmen und

Mängelanalysen durchgeführt werden müssen, die Mängel hätten behoben werden müssen, es seien Stellungnahmen, Berichte und Expertisen zu verfassen gewesen, es hätten Projektierungsarbeiten geleistet werden müssen, Submissionen durchgeführt, die Bauleitung übernommen, die Bauherrschaft vertreten werden, es seien Kontakte zu Behörden und Amtsstellen herzustellen gewesen, die fachmännischen Unterlagen hätten für den Rechtsanwalt aufgearbeitet werden müssen und er habe an Sitzungen teilnehmen müssen. All diese Leistungen seien zwingend notwendig gewesen, damit sich durch die Nachbesserung die eklatanten Mängel hätten beheben lassen. Die BG. _____ habe betreffend diesen Anteil Plattenarbeiten einen Betrag von CHF 47'267.55 für Projektierung und Bauleitung in Rechnung gestellt. Auch dabei handle es sich um einen Fall von unechter Solidarität. Von der Beklagten sei der Gesamtbetrag einzufordern (act. 18 S. 115).

6.4.4.2. Die Beklagte macht geltend, dass dieser – nicht detaillierte und damit auch unsubstanzierte – Aufwand einzig die Drittsanierung im Zusammenhang mit den Mängeln im Plattenbelag und dessen Unterbau betreffe, was sich aus Ziffer 90 der Klageschrift ergebe. Diese Begleitkosten könnten ihr nicht angelastet werden. Für eine Haftung fehle es offenkundig am Adäquanzerfordernis. Hinzukomme, dass der „entlassene“ Bauleiter zur kostenlosen Mitwirkung bei der Mängelbeseitigung verpflichtet gewesen wäre, weshalb auch deshalb kein Ersatzanspruch bestehe. Zudem fehle es an der Notwendigkeit und Angemessenheit. Im Übrigen habe der Kläger nicht einmal eine Bezahlung dieses Betrags und damit einen Schaden behauptet, da er für diese Kosten offensichtlich ebenfalls mittels erhaltener „Mängelauskaufssumme(n)“ freigehalten worden sei. Im Umfang der erfolgten wertmässigen Befriedigung des Klägers sei sie in Anwendung von Art. 147 Abs. 1 OR befreit (act. 22 S. 67 f.).

6.4.4.3. Es kann auf die Ausführungen in Ziffer 6.2.4.1. ff. verwiesen werden. Mangels entsprechend substantiierten Behauptungen ist davon auszugehen, dass der Kläger für die Auslagen für Ing. BG. _____ bereits durch andere Unternehmer entschädigt worden ist und damit der diesbezüglich geltend gemachte Schadenersatzanspruch bereits getilgt ist. Dementsprechend besteht kein An-

spruch des Klägers auf Ersatz dieser Kosten gegenüber der Beklagten, weshalb die Forderung in diesem Umfang abzuweisen ist.

6.4.4.4. Im Weiteren kann Folgendes angemerkt werden:

6.4.4.5. Die Kosten, die aus einer notwendigen Begutachtung des Werkes zur Feststellung von Mängeln entstehen, können als Mangelfolgeschaden gegenüber dem Unternehmer geltend gemacht werden (Gauch, Werkvertrag, N 1869 ff.). Der ein Recht Behauptende hat allerdings die Sachumstände zu behaupten und zu beweisen, die nach dem massgebenden Rechtssatz diese Rechtsfolge erzeugen (BK-Kummer, Art. 8 ZGB N 146). Der Kläger hat also die Notwendigkeit zu behaupten (und beweisen). Es muss dabei klar ersichtlich sein, welche Zeitspanne für welche Bemühungen aufgewendet wurde (ZR 89 Nr. 85, S. 190). Es sind jene Angaben zu machen, die nötig sind, damit der Richter die Angemessenheit der Honorarforderung überprüfen kann (ZR 88 Nr. 52, S. 99).

6.4.4.6. Der Kläger kommt seiner Substanziierungspflicht nicht nach. Er führt lediglich pauschal aus, welche Leistungen der Sachverständige erbracht haben soll. Eine Spezifizierung dieser Leistungen fehlt ebenso vollständig wie Angaben dazu, welcher konkrete Aufwand die einzelnen Tätigkeiten nach sich gezogen haben. Dies ergibt sich auch nicht aus der eingereichten Rechnung (act. 3/141). Schliesslich wird auch die Notwendigkeit des Bezugs nicht weiter substantiiert. Der Kläger beschränkt sich darauf, auszuführen, dass die Leistungen (welche wie erwähnt nicht genügend spezifiziert worden sind) zwingend notwendig gewesen seien, damit sich durch die Nachbesserung die eklatanten Mängel hätten beheben lassen (act. 18 S. 115). Damit kann aber die Angemessenheit der geltend gemachten Kosten nicht überprüft werden, weshalb ein Anspruch des Klägers auch aus diesem Grund zu verneinen ist.

6.4.5. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein Anspruch des Klägers auf Ersatz der geltend gemachten (Begleit)kosten im Zusammenhang mit der Sanierung der Attikaterrassen durch die Beklagte zu verneinen ist. Dementsprechend ist die Klage im Umfang von CHF 422'107.50 abzuweisen.

6.5. Allgemeine Kosten der Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten / Mangelfolgeschäden

6.5.1. Vorbemerkung

Der Kläger macht weiter die Entschädigung allgemeiner Kosten der Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten resp. von Mangelfolgeschäden geltend (act. 18 S. 149 ff.). Er bringt vor, wegen den von ihr verursachten Mängeln habe die Beklagte die nachfolgend aufgeführten Begleitkosten der Nachbesserung und Mangelfolgeschäden zu entschädigen. Diese Forderungen würden im Zusammenhang stehen mit sämtlichen Nachbesserungsarbeiten, das heisse, sie seien sowohl durch die Sanierung des Hauptdaches als auch die Sanierung der Attikaterassen entstanden (act. 18 S. 149).

6.5.2. Mangelfolgeschäden

6.5.2.1. Die nachfolgenden Kosten sind als Mangelfolgeschäden zu qualifizieren:

- Rechnung BA._____ GmbH vom 6.12.2011 (CHF 924.30) und Minderwert (CHF 10'000.-)
- Rechnung V._____ vom 15.4.2011 (CHF 865.30)
- Mietzinsreduktionen und Mietausfall (CHF 70'620.-)
- Kosten für Experten und Expertisen (Kosten O._____ CHF 39'607.35; Kosten Experte BK._____ CHF 1'053.-; Beratungsaufwand BG._____ CHF 93'595.40)
- Rechnungen BL._____ (CHF 6'600.-)
- Rechnungen BH._____ AG (CHF 51'392.-)
- Vorprozessuale Anwaltskosten Dr. X._____ (CHF 28'041.10)

6.5.2.2. Auf diese wird in Ziffer 7. ff. zurückzukommen sein.

6.5.3. Begleitkosten

6.5.3.1. Bei folgenden unter „Allgemeine Kosten der Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten / Mangelfolgeschäden“ aufgeführten Kosten handelt es sich um Begleitkosten:

- Rechnungen P._____ AG vom 7.7.2010 (CHF 4'353.30 und CHF 1'451.10) und vom 25.8.2011 (CHF 7'367.20 resp. CHF 14'734.45)
- Rechnung Bl._____ GmbH vom 6.9.2011 (CHF 3'295.60)

6.5.3.2. Wie ausgeführt (vgl. Ziffer 6.3. ff.), ist der Bauherr nicht befugt, die Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten auf Kosten des Unternehmers selber auszuführen oder durch einen Dritten ausführen zu lassen. Nachdem der Kläger weder eine Vereinbarung mit der Beklagten hinsichtlich der Ausführung dieser Arbeiten durch einen Dritten behauptet, noch seitens des Klägers das (sinngemässe) Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 169 SIA-Norm 118 für diese Arbeiten dargetan wird, besteht seitens des Klägers kein Anspruch auf Ersatz dieser Kosten. Dementsprechend ist die Klage hinsichtlich dieser Forderungen (CHF 23'834.45 resp. CHF 16'467.20; der Kläger behauptet einen Anspruch gegenüber der Beklagten in Höhe von CHF 14'734.45 hinsichtlich Gerüst-Rechnung vom 25.8.2011, in die eingeklagte Forderung sind jedoch nur CHF 7'367.20 eingeflossen, act. 18 S. 232) abzuweisen.

6.5.3.3. Sodann ist hinsichtlich der geltend gemachten Kosten für die Gerüste und die Rechnung Bl._____ GmbH auf die Ausführungen in Ziffer 6.2.4.1. ff. zu verweisen. Der Kläger führt an, dass der erste Gerüstteil (Kosten von CHF 4'353.30) und das Gerüst für die Nachbesserungsarbeiten bei den Abdichtungen des Flachdachs (Kosten von CHF 14'734.45) auch für die Sanierung der T-Dübel (Nachbesserung des Baumeisters) verwendet worden sei (act. 18 S. 149 f.). Sodann führt er an, dass auch die Nachbesserungsarbeiten bei den Plattenbelägen sowie die notwendig gewordene Korrektur am Rohbau zu Verunreinigungen geführt hatten (act. 18 S. 151). Dementsprechend ist hinsichtlich dieser Kosten zudem davon auszugehen, dass diese bereits durch den Mängelauskauf verschiedener anderer Unternehmer gedeckt worden und damit bereits getilgt sind. Somit

wäre die Forderung in Höhe von CHF 22'383.35 resp. CHF 15'016.10 auch aus diesem Grund abzuweisen.

6.5.3.4. Zur Rechnung Bl. _____ GmbH vom 9.6.2011 (CHF 3'295.60) kann sodann noch folgendes angemerkt werden: Selbst wenn man diese Kosten nicht im direkten Zusammenhang mit den Nachbesserungsarbeiten sehen und somit nicht als Begleitkosten der Nachbesserung qualifizieren würde (vgl. Ziffer 6.3.6.; diese Kosten können nicht als Mangelfolgeschaden qualifiziert werden, da der Schaden nicht wegen des Mangels sondern nach Darstellung des Klägers durch die unsorgfältige Ausführung der Mängelbehebung entstanden sein sollen), wäre ein Ersatzanspruch des Klägers zu verneinen. Der Kläger bringt vor, der Grund für die Reinigung seien die Rückstände gewesen, die im Zusammenhang mit dem Zuschneiden der XPS Wärmedämmung (Dämmplatten-Sägemehl) alles verschmutzt hätten, dass aber auch weitere Verunreinigungen im Rahmen der Dachsanierung entstanden seien. Staub, Schmutz, kleine Teile der verwendeten Baumaterialien, Dachbegründungs-Substrat seien in die Entwässerungsrinnen und Terrassenabläufe gelangt (act. 18 S. 151). Die Beklagte bestreitet eine Verantwortlichkeit für eine Verschmutzung der Entwässerungsrinnen und Terrassenabläufe (act. 10 S. 43; act. 22 S. 87). Der Kläger beruft sich als Beweismittel auf ein Foto (act. 339; act. 18 S. 151). Dieses vermag aber nicht zu beweisen, dass die Nachbesserungsarbeiten der Beklagten zu einer Verschmutzung der Entwässerungsrinnen und Terrassenabläufe führten. Sodann könnte aufgrund des Umstands, dass bereits bei der ersten Verlegung der Flachdach-Wärmedämmung bei den Plattenzuschnitten Dreck aus Dämmplatten-Sägemehl entstanden war, der nicht ordnungsgemäss entsorgt worden war, nicht geschlossen werden, dass die Beklagte bei den Nachbesserungsarbeiten durch Rückstände, die im Zusammenhang mit dem Zuschneiden der Wärmedämmung entstanden, die Entwässerungsrinnen und Terrassenabläufe verschmutzte. Hierzu erübrigen sich deshalb Weiterungen. Damit gelingt dem Kläger der Nachweis für die Verantwortlichkeit der Beklagten nicht, weshalb es an der erforderlichen Kausalität fehlt. Demnach wäre der Anspruch auch aus diesem Grund abzuweisen.

6.5.4. Instandstellung Umgebung (Rechnungen BC._____ AG vom 1. und 30.9.2011, CHF 641.20; Rechnungen BJ._____ SA, CHF 1'392.-; Rechnung BD._____ AG, CHF 475.-)

6.5.4.1. Der Kläger macht geltend, dass im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten bei den MFH 2 und 1 die Umgebung durch die Subunternehmer der Beklagten, welche das Substrat vom Flachdach abgesaugt und erneut auf das Flachdach geblasen hätten, beschädigt worden seien. Die dazu benötigten Rohre seien von der BO._____ -Strasse heruntergeworfen und durch den Garten geschleppt worden. Von da seien sie mittels einer Seilwinde auf das Dach gehievt worden. Sodann seien die Arbeiter der Subunternehmer durch den Garten und die Blumenbeete getrampelt. Sie seien auf den Stellriemen, der die Grenze zwischen Steingarten und Böschung markiere, gestanden. Bei den Stellriemen handle es sich um Betonplatten, die auf Splittbeton angebracht worden seien. Durch die Belastung, die von den darauf tretenden Arbeiten entstanden seien, seien sie in Bewegung gekommen. Sie seien in den Steingarten gerutscht. Der Steingarten sei so in Mitleidenschaft gezogen worden und sei unansehnlich gewesen, weshalb er habe instand gestellt werden müssen (act. 18 S. 153).

6.5.4.2. Vorab kann hinsichtlich der Rechnung BD._____ AG (CHF 475.-) auf die Ausführungen in Ziffer 6.2.4.1. ff. verwiesen werden. Der Kläger führt aus, dass die Beschädigungen die Beklagte nicht allein verursacht habe. Bei der sich daraus ergebenden Anspruchskonkurrenz würde es sich jedoch um einen Fall von unechter Solidarität handeln, weshalb der ganze Betrag von CHF 475.- von der Beklagten eingefordert würde (act. 18 S. 155). Hinsichtlich dieser Kosten ist somit davon auszugehen, dass diese bereits durch den Mängelauskauf verschiedener anderer Unternehmer gedeckt worden und damit bereits getilgt sind (vgl. Ziffer 6.2.4.1. ff.). Dementsprechend besteht kein Anspruch des Klägers auf Ersatz dieser CHF 475.- gegenüber der Beklagten.

6.5.4.3. Es kann das in Ziffer 6.3.7. ausgeführte wiederholt werden: Schäden, die der Unternehmer durch vertragswidriges Verhalten anlässlich der Nachbesserung verursacht, sind weder sog. Begleitkosten noch Mangelfolgeschäden. Für solche

Schäden hat der Unternehmer ausserhalb der Mängelhaftung nach Massgabe von Art. 97 Abs. 1 (und Art. 101 OR) einzustehen (Gauch, Werkvertrag, N 1726).

6.5.4.4. Dementsprechend zielt das Argument der Beklagten, diese Arbeiten wären aufgrund der Nachbesserungsarbeiten bei den Plattenbelägen und betreffend Korrektur am Rohbau ohnehin angefallen (act. 10 S. 44; act. 22 S. 88 f.), am Vorbringen des Klägers vorbei. Der Kläger behauptet die Beschädigung der Umgebung während den Nachbesserungsarbeiten durch Arbeiter der Subunternehmer der Beklagten. Kam es zu diesen Beschädigungen durch der Beklagten zuzurechnende Hilfspersonen, so hat die Beklagte für diese Schäden einzustehen, unabhängig davon, ob allenfalls aufgrund anderer Arbeiten Umgebungsarbeiten auszuführen waren.

6.5.4.5. Die Beklagte bestreitet zwar, dass ihr zugerechnet werden könne, dass Schäden dadurch entstanden sind, dass Arbeiter auf die Stellriemen gestanden seien, nicht jedoch die geltend gemachten Schäden. Unbestritten blieb sodann, dass die Beklagte die vom Kläger erwähnten Arbeiten durch einen Subunternehmer ausführen liess (act. 22 S. 88). Schliesslich behauptet die Beklagte nicht, dass die Beschädigung der Umgebung durch die Nachbesserungsarbeiten unumgänglich gewesen waren.

6.5.4.6. Den Unternehmer trifft bereits von Gesetzes wegen eine allgemeine Sorgfaltspflicht. Diese Nebenpflicht tritt zur Hauptleistungspflicht des Werkunternehmers hinzu und bildet ihrerseits Bestandteil des Werkvertragsverhältnisses uns ist in diesem Sinn vertraglich (vgl. Gauch, Werkvertrag, N 812 ff.). Die allgemeine Sorgfaltspflicht des Unternehmers hat zentrale Bedeutung. Sie verpflichtet den Unternehmer, bei der Ausführung des Werkes oder bei dessen Ablieferung sorgfältig vorzugehen. Insbesondere hat er auch dafür Sorge zu tragen, dass die Rechtsgüter des Bauherrn bei Abwicklung des Werkvertrags nicht beeinträchtigt werden (Gauch, Werkvertrag, N 817). Wird ein Unternehmer, der ein mangelhaftes Werk abgeliefert hat, zur Nachbesserung verpflichtet, so gilt das Gesagte sinngemäss. Auch bei der Erfüllung der Nachbesserungsschuld, in der die ursprüngliche Pflicht zur Herstellung eines mängelfreien Werkes wieder auflebt, ist

der Unternehmer zu sorgfältigem Vorgehen verpflichtet (Gauch, Werkvertrag, N 819).

6.5.4.7. Wer die Erfüllung einer Schuldpflicht oder die Ausübung eines Rechts aus einem Schuldverhältnis, wenn auch befugterweise, durch eine Hilfsperson, wie Hausgenossen oder Arbeitnehmer vornehmen lässt, hat dem andern den Schaden zu ersetzen, den die Hilfsperson in Ausübung ihrer Verrichtung verursacht (Art. 101 OR). Nach dieser Bestimmung haftet der Geschäftsherr dem Gläubiger für jeden von einer befugterweise beigezogenen Hilfsperson in funktionellem Zusammenhang mit der Erfüllung adäquat kausal verursachten Schaden, sofern er nicht beweist, dass die Hilfsperson alle Sorgfalt angewendet hat, die nach dem Schuldverhältnis von ihm selbst zu erwarten war (BSK OR I-Wiegand, Art. 101 N 15). Der Geschäftsherr hat dem Gläubiger den durch seine Hilfsperson verursachten Schaden zu ersetzen. Für Begründung, Inhalt und Umfang des Schadenersatzanspruchs kommen die allgemeinen Regeln zur Anwendung (BSK OR I-Wiegand, Art. 101 N 18). Der Gläubiger trägt die Beweislast für seinen Schaden; der Geschäftsherr hat zu seiner Entlastung nachzuweisen, dass die Hilfsperson bei der Erfüllung mit jener Sorgfalt vorgegangen ist, die der Gläubiger auch von ihm erwarten durfte (BSK OR I-Wiegand, Art. 101 N 19).

6.5.4.8. Die Beklagte führt einleitend zur Stellungnahme zu den Vorbringen des Klägers an „bestritten“. In der Folge macht sie diverse konkrete Vorbringen zu den Ausführungen des Klägers (vgl. oben; act. 22 S. 88 f.). Pauschale Bestreitungen sind unzulässig, da für die Gegenseite nicht erkennbar ist, was konkret bestritten sein soll. Dementsprechend ist der geltend gemachte Schaden für die Behebung der Beschädigungen unbestritten. Entlastungsgründe bringt die Beklagte keine vor. Sodann ist keine Reduktion infolge Selbstverschulden der Bauherrschaft zu berücksichtigen, da die Beschädigungen durch die Hilfsperson der Beklagten verursacht wurde. Die Beklagte hat somit dem Kläger Ersatz in Höhe von CHF 2'033.20 zu leisten.

6.5.5. Baustellengemeinkosten

6.5.5.1. Parteivorbringen

6.5.5.1.1. Der Kläger bringt weiter vor, dass mit den Nachbesserungsarbeiten sehr viele allgemeine Kosten angefallen seien; bis am 31. Dezember 2011 Aufwendungen bzw. Rechnungen im Gesamtbetrag von CHF 82'685.35 inkl. MwSt. (recte: CHF 82'291.15). Es handle sich dabei um Begleitkosten (act. 18 S. 155). Die Begleitkosten habe die Beklagte allerdings nicht allein verursacht. Bei der sich daraus ergebenden Anspruchskonkurrenz handle es sich jedoch um einen Fall von unechter Solidarität, weshalb der gesamte Betrag von der Beklagten eingefordert werde (act. 18 S. 159).

6.5.5.1.2. Die Beklagte macht geltend, dass all diese Kosten einzig und allein in den Nachbesserungsarbeiten bei den Plattenbelägen und betreffend Korrektur am Rohbau gründen würden. Für eine Haftung aus unechter Solidarität fehle es am Adäquanzerfordernis. Es würde diesbezüglich auch an jeglicher Substanziierung in der Replik fehlen. Im Umfang der erfolgten wertmässigen Befriedigung der Klägerschaft sei sie zudem in Anwendung von Art. 147 Abs. 1 OR befreit. Sodann habe sich der Kläger im Umfang seiner Mitverantwortungsquote an diesen Kosten in einem erheblichen Ausmass zu beteiligen (act. 22 S. 89).

6.5.5.1.3. Es kann auf die Ausführungen in Ziffer 6.2.4.1. ff. verwiesen werden. Gestützt auf diese Ausführungen ist hinsichtlich der geltend gemachten Baustellengemeinkosten davon auszugehen, dass diese bereits durch den Mängelauskauf verschiedener Unternehmer gedeckt worden und damit bereits getilgt sind. Dementsprechend besteht kein Anspruch des Klägers auf Ersatz dieser Auslagen in Höhe von total CHF 82'685.35 (recte: CHF 82'291.15, act. 18 S 232) gegenüber der Beklagten, weshalb die Forderung in diesem Umfang abzuweisen ist.

6.5.5.1.4. Im Weiteren kann zu den geltend gemachten Baustellengemeinkosten noch folgendes angemerkt werden:

6.5.5.2. Versicherung (CHF 986.30)

6.5.5.2.1. Der Kläger führt aus, dass die Sanierungsarbeiten den Abschluss einer zusätzlichen Gebäudeversicherung nötig gemacht hätte. Er führt jedoch nicht weiter aus, warum der Mangel betreffend Wassereinfluss im Bereich der Lichtkuppel

eine zusätzliche Versicherung vom 17. März 2010 bis 31. August 2010 nötig machte und wie sich die geltend gemachten Versicherungsprämien zusammensetzen und berechnen (act. 18 S. 155).

6.5.5.2.2. Damit genügt aber der Kläger seiner Substanziierungspflicht nicht, weshalb darauf nicht weiter einzugehen und der geltend gemachte Anspruch auch deshalb abzuweisen wäre.

6.5.5.3. Elektroprovisorium CHF 4'289.35, Stromkosten CHF 131.55

6.5.5.3.1. Der Kläger macht geltend, auch die Beklagte sei zur Vornahme ihrer Sanierungsarbeiten auf Strom angewiesen gewesen (act. 18 S. 156), was die Beklagte bestreitet (act. 22 S. 90).

6.5.5.3.2. Auch hier genügt der Kläger mit seiner pauschalen Behauptung seiner Substanziierungspflicht nicht, weshalb auf sein Vorbringen nicht weiter einzugehen und der geltend gemachte Anspruch auch deshalb abzuweisen wäre. Im weiteren handelt es sich bei den Kosten für Elektroprovisorium und Strom um Begleitkosten der Nachbesserung. Nachdem der Kläger keine Vereinbarung mit der Beklagten hinsichtlich der Installation eines Elektroprovisoriums behauptet, bestünde auch aus diesem Grund kein Anspruch des Klägers auf Ersatz dieser Kosten (vgl. Ziffer 6.3. ff.).

6.5.5.4. Miettoiletten (CHF 907.20), Mehrkosten Wasser/Abwasser (CHF 1'000.–), BA. _____ AG (CHF 2'082.10), Verwaltung (CHF 19'845.–), Maler BP. _____ (CHF 9'839.50)

6.5.5.4.1. Der Kläger kommt seiner Substanziierungspflicht im Zusammenhang mit den geltend gemachten Kosten für Miettoiletten, Mehrkosten Wasser/Abwasser, BA. _____ AG und Verwaltung nicht nach. So fehlen Angaben dazu, warum Miettoiletten organisiert werden mussten, warum Mehrkosten für Wasser und Abwasser entstanden und durch welche Nachbesserungsarbeiten der Beklagten die Betonstirne wie beschädigt worden waren und welche verschiedenen Kleinarbeiten in diesem Zusammenhang vorgenommen werden mussten (act. 18 S. 156 f.). Weiter substantiiert der Kläger weder den geltend gemachten Auf-

wand der Verwaltung noch deren Erforderlichkeit (act. 18 S. 157). Auch hinsichtlich der geltend gemachten Malerarbeiten legt der Kläger nicht substantiiert dar, warum durch die Nachbesserungsarbeiten Malerarbeiten nötig geworden waren resp. warum die Nachbesserungsarbeiten dazu führten, dass die Betonuntersichten ausgebessert werden mussten (act. 18 S. 157).

6.5.5.4.2. Dementsprechend ist es nicht möglich, diese geltend gemachten Ansprüche zu prüfen und sind sie deshalb auch aus diesem Grund abzuweisen. Weiterungen hierzu erübrigen sich deshalb.

6.5.5.5. Reinigung U._____ (CHF 22'801.65)

6.5.5.5.1. Der Kläger macht geltend, dass die Wohnungen auch wieder hätten gereinigt werden müssen (act. 18 S. 158).

6.5.5.5.2. Die Reinigungskosten sind nicht auf den Mangel zurückzuführen, sondern – nach Darstellung des Klägers – durch die Nachbesserungsarbeiten verursacht worden. Demnach liegt kein Mangelfolgeschaden vor. Es handelt sich um Kosten, die im Zusammenhang mit den Nachbesserungsarbeiten entstanden sind (Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands) und dementsprechend als Begleitkosten zu qualifizieren sind.

6.5.5.5.3. Nachdem der Kläger keine eine Ersatzvornahme rechtfertigende Umstände dartut (vgl. Ziffer 6.3. ff.), besteht kein Anspruch des Klägers auf Ersatz dieser Kosten.

6.5.5.6. Bauleiterkosten (CHF 20'002.95)

6.5.5.6.1. Der Kläger führt aus, dass im Zusammenhang mit den Gemeinkosten auch Aufwand für den Bauleiter entstanden seien. Ing. BG._____ sei in diesen Angelegenheiten insgesamt während 112.25 Stunden beschäftigt gewesen. Er habe die Arbeiten kontrolliert, Mails und Briefe geschrieben, Telefonate geführt, Aufträge erteilt, an Sitzungen teilgenommen. Die Stunde habe er mit CHF 165.– verrechnet. Zum Gesamtbetrag von CHF 18'521.– sei 8% MwSt. dazugekommen, so dass Ing. BG._____ am 31. Oktober 2011 total CHF 20'002.95 in Rechnung

gestellt habe (act. 18 S. 159). Die Beklagte bestreitet, dass der geltend gemachte Aufwand gerechtfertigt, notwendig und angemessen sei (act. 10 S. 45; act. 22 S. 92).

6.5.5.6.2. Mit seiner Darstellung genügt der Kläger seiner Substanziierungspflicht nicht annähernd (vgl. Ziffer 6.4.4.5.), weshalb darauf nicht weiter einzugehen und der geltend gemachte Anspruch auch deshalb abzuweisen wäre. Aufgrund der pauschalen Vorbringen des Klägers kann die Angemessenheit und Erforderlichkeit des geltend gemachten Aufwands von Ing. BG._____ nicht überprüft werden.

6.5.5.7. Sonnenstoren BQ._____ (CHF 405.55)

6.5.5.7.1. Der Kläger führt aus, dass in einer Wohnung die Sonnenstoren neu hätten eingestellt werden müssen. In einer anderen habe ein Lamellenstoren geklemmt. Insgesamt habe sich die Zeit auf 3.25 Stunden belaufen, die mit CHF 98.– pro Stunde verrechnet worden seien. Zusätzlich sei eine Auftragspauschale von CHF 52.– hinzugekommen und Materialkosten in der Höhe von CHF 5.– inkl. MwSt. Insgesamt sei ein Betrag von CHF 405.55 geschuldet gewesen (act. 18 S. 159).

6.5.5.7.2. Die Ausführungen des Klägers sind nicht nur hinsichtlich der erbrachten Leistungen unsubstanziert. Aus den Ausführungen des Klägers ergibt sich insbesondere auch nicht, welche der Beklagten zuzuordnende Mängel zu welchen konkreten Schäden an den Sonnenstoren geführt haben sollen, die die (nicht weiter substanzierten) Arbeiten der BQ._____ erforderlich gemacht haben sollen. Auf die Ausführungen des Klägers ist deshalb nicht weiter einzugehen und der Anspruch des Klägers wäre auch aus diesem Grund abzuweisen.

6.5.5.8. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der geltend gemachte Anspruch auf Ersatz von CHF 82'685.35 (act. 18 S. 159; recte: CHF 82'291.15) nicht besteht und auch aus diesem Grund abzuweisen wäre.

6.5.6. Bau-Infrastruktur (Bürokosten CHF 13'000.–)

6.5.6.1. Der Kläger führt aus, dass während der gesamten Sanierungszeit (act. 18 S. 159 f.) verschiedene Wohnungen vor Ort als Büros genutzt worden seien, um Bausitzungen, Besprechungen und andere Büroarbeiten durchzuführen. Der Umfang der Sanierungsarbeiten habe es unumgänglich gemacht, Sitzungen durchzuführen, um die verschiedenen Arbeiten koordinieren zu können. Durchschnittlich habe jede Woche eine Sitzung stattgefunden. Diese Sitzungen hätten nur innerhalb eines geschützten und geheizten Raums abgehalten werden können. Allerdings hätten die betroffenen Wohnungen deshalb nicht vermietet werden können (act. 18 S. 160).

6.5.6.2. Der Kläger macht geltend, dass sich für die Inanspruchnahme eine Nutzungsgebühr rechtfertige. Er behauptet nicht, dass für die Benutzung der Wohnungen tatsächlich Miete oder eine Entschädigung bezahlt worden sei (act. 18 S. 160). Dementsprechend scheint der Kläger eher entgangenen Gewinn geltend zu machen. Jedoch stützt er die Nichtvermietung der Wohnungen nicht auf die Mängel, womit ein Mangelfolgeschaden eher zu verneinen wäre. Schlussendlich kann diese Fragen jedoch offen gelassen werden. Mit seinen pauschalen Behauptungen genügt der Kläger seiner Substanziierungspflicht nicht. Die Erforderlichkeit der geltend gemachten Benutzung der Wohnung für Bausitzungen, Besprechungen und Büroarbeiten kann aufgrund der pauschalen Ausführungen nicht überprüft werden. Es fehlen konkrete Ausführungen dazu, welche konkreten Mängel der Beklagten welche konkreten Sitzungen erforderlich machten und warum diese nur vor Ort in einer unbewohnten Wohnung der Liegenschaft stattfinden konnten. Hinsichtlich der ebenfalls unsubstanziert gebliebenen Büroarbeiten ist festzuhalten, dass – selbst wenn die Mängel der Beklagten erhöhten Büroaufwand mit sich gebracht hätten, was infolge fehlender Substanziierung nicht überprüft werden kann – die Erforderlichkeit der Benutzung einer leeren Wohnung der Liegenschaft zu verneinen ist. Der geltend gemachte Anspruch auf Ersatz von Büro-Infrastrukturkosten von CHF 13'000.– ist deshalb abzuweisen.

6.5.6.3. Sodann kann auf die Ausführungen in Ziffer 6.2.4.1. ff. verwiesen werden. Entsprechend ist hinsichtlich der geltend gemachten Bau-Infrastrukturkosten davon auszugehen, dass diese durch den Mängelauskauf verschiedener Unterneh-

mer gedeckt worden und damit bereits getilgt sind. Dementsprechend besteht auch aus diesem Grund kein Anspruch des Klägers auf Ersatz dieser Kosten gegenüber der Beklagten und wäre die Forderung im Umfang von CHF 13'000.– auch aus diesem Grund abzuweisen.

6.5.7. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass seitens des Klägers kein Anspruch auf Ersatz allgemeiner Kosten der Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten besteht, mit Ausnahme der Kosten für Umgebungsarbeiten in Höhe von CHF 2'033.20. Dementsprechend ist die Klage im Umfang von CHF 112'233.35 abzuweisen.

6.6. Begleitkosten konkreter Mängel

6.6.1. Austausch der Oblichter - Rechnung W._____ AG

6.6.1.1. Der Kläger verlangt im Zusammenhang mit dem Austausch der Oblichter den Ersatz der Rechnung W._____ AG in Höhe von CHF 2'343.60 für die Verkleidung der Dichtungsfugen der Oblichter (act. 18 S. 28 f.; act. 3/94).

6.6.1.2. Der Kläger bringt vor, der Austausch der Oblichter habe zur Folge gehabt, dass auch die inneren Bekleidungen und die Abschlussfugen der Oblichter neu hätten erstellt werden müssen (act. 18 S. 28). Der Kläger leitet seine Ansprüche auf Ersatz der Rechnung W._____ AG über CHF 2'343.60 jedoch konkret daraus ab, dass die ursprünglichen Oblichter schief versetzt gewesen seien und die neu eingesetzten auch nicht waagrecht sowie auch nicht passend zur Aussparung eingesetzt worden seien und aus daraus resultierenden weitere Folgen. Hierzu ist festzuhalten, dass der Kläger diese Mängel anerkanntermassen nicht gerügt hat (act. 18 S. 29). Der Auffassung, dass sich eine separate Mängelrüge erübrigt habe, da es sich um einen Teilaspekt des insgesamt mangelhaften Einbaus der Oblichter handle (act. 18 S. 29), kann nicht gefolgt werden. Beim geltend gemachten Mangel, dass die Oblichter schief versetzt worden seien, handelt es sich um einen eigenständigen Mangel, der nach Darstellung des Klägers sogar noch zu weiteren Folgen geführt haben soll, und nicht um einen aus der falschen Zargenstärke oder

aus der mangelhaften Aufbordnung und Abdichtung resultierenden Schaden. Der Mangel soll denn nach Darstellung des Klägers durch den Austausch der Oblichter auch nicht behoben worden sein. Demnach decken die Mängelrügen hinsichtlich Zargenstärke, Aufbordnung und Abdichtung einen allfälligen Mangel hinsichtlich ursprünglich schiefem Einbau nicht ab und vermögen schon gar nicht als Mängelrüge für allfällig bei der Mängelbehebung entstandene neue Mängel hinzuhalten.

6.6.1.3. Dem Bauherrn stehen – wie ausgeführt – nach der SIA-Norm 118 zunächst lediglich Nachbesserungsansprüche zu. Damit der Unternehmer aber seiner Nachbesserungspflicht nachkommen kann, ist der Mangel resp. der Zustand, welchen der Bauherr als mangelhafte Ausführung betrachtet, dem Unternehmer anzuzeigen und zu rügen. Wird ein Mangel bis zum Ablauf der Garantiefrist nicht gerügt, entfällt die Mängelhaftung des Unternehmers für den betreffenden Mangel und der Bauherr verwirkt bezüglich dieses Mangels seine Mängelrechte (Gauch, Werkvertrag, N 2690, N 2708). Dementsprechend besteht kein Anspruch des Klägers auf Ersatz dieser Kosten in Höhe von CHF 2'343.60.

6.6.1.4. Der Kläger macht jedoch geltend, dass die entstandene übergrosse und ästhetisch unbefriedigende Kittfuge durch das Überdecken mittels der Aluschienen habe behoben werden müssen, was im Einverständnis mit der Beklagten durch den Kläger erfolgt sei (act. 18 S. 28 f.). Diese Darstellung wird seitens der Beklagten nicht bestritten (act. 22 S. 19). Erfolgte damit aber im Rahmen des Austauschs der Oblichter (vgl. hierzu insbesondere zur diesbezüglichen Verantwortung der Beklagten nachfolgend Ziffer 7.7.5.3.2.) eine Überdeckung einer Kittfuge im Einverständnis der Beklagten durch den Kläger, hat die Beklagte dem Kläger die dadurch entstandenen Kosten zu ersetzen. Nachdem die Beklagte die Kosten nicht bestreitet, hat sie dem Kläger CHF 2'343.60 zu ersetzen.

6.6.2. Austausch der Oblichter - Rechnung Maler BP. _____

6.6.2.1. Der Kläger macht geltend, dass im Zusammenhang mit der Sanierung der Oblichter die Dachöffnungen mit einem Lattenrost hätten verkleidet werden müssen. Dieser habe dazu gedient, dass die Öffnungen mit einer Plastikfolie haben

abgedeckt werden können. Dies habe einen Witterungs- und auch einen Schmutzschutz bezweckt. Die provisorischen Verkleidungen seien mit dem Einbau der Oblichter wieder entfernt worden. Der Lattenrost sei an den einzelnen Leibungen im Inneren der Wohnung angebracht worden. Dadurch seien diese beschädigt worden und hätten nach der Entfernung des Lattenrosts gespachtelt und neu gestrichen werden müssen. Es seien ausserdem Kittfugen an Hauben erstellt und weitere Nebenarbeiten geleistet worden. Verursacht worden seien die von Maler BP. _____ in Rechnung gestellten Arbeiten durch die mangelhafte Montage der ursprünglichen Oberlichtkuppeln, was einen Mangelfolgeschaden darstelle (act. 18 S. 30 f.). Nach Darstellung des Klägers ist der geltend gemachte Schaden somit durch die Mängelbehebungsarbeiten verursacht worden und stellt dementsprechend keinen Mangelfolgeschaden, sondern im Zusammenhang mit der Mängelbehebung angefallene Wiederherstellungsarbeiten dar.

6.6.2.2. Es kann auf Ziffer 6.3. ff. verwiesen werden. Der Kläger behauptet nicht, dass die Wiederherstellungsarbeiten bei der Beklagten abgemahnt und ihr für die Ausführung dieser Arbeiten eine Frist, der sie in der Folge nicht nachgekommen sei, angesetzt worden sei, weshalb der Kläger keinen Anspruch auf Ersatz der Rechnung Maler BP. _____ vom 18. November 2010 über CHF 5'383.05 hat.

6.6.3. Austausch der Oblichter - Rechnungen U. _____ Reinigungen vom 3. November 2010 und 22. Dezember 2010

6.6.3.1. Der Kläger macht geltend, dass durch den Oblichteraustausch die Dachgeschosswohnungen der MFH 2 und 1 durch Schleifstaub und kleine Teile wie Beton, Gips, absplittende Farbreste, losen Kitt oder Ähnlichem trotz der provisorischen Abdeckung verunreinigt worden seien. Der Schleifstaub und die übrigen Verunreinigungen seien durch das Ebenschleifen des Betongrunds für die fachgerechte Montage der Oblichter entstanden. Es hätten deshalb sämtliche Dachgeschoss-Wohnungen gereinigt werden müssen. Ebenso seien durch den Materialumschlag und die Arbeiten auf dem Flachdach die Dachterrassen verschmutzt worden und hätten gereinigt werden müssen (act. 18 S. 31 f.).

6.6.3.2. Der Kläger bezeichnet diese Arbeiten selber – zurecht – als „Begleitkosten der Mangelbehebung“. Auch diese Arbeiten sind somit als Wiederherstellungsarbeiten zu qualifizieren. Es kann auf die Ausführungen in Ziffer 6.3. ff. hier vor verwiesen werden. Ein Anspruch auf Ersatz der Rechnungen U._____ Reinigung vom 3. November 2010 und 22. Dezember 2010 über CHF 1'567.50 ist deshalb zu verneinen.

6.6.4. Abdichtung auf Betondecke - Rechnung T._____ vom 20. Juni 2011

6.6.4.1. Der Kläger macht geltend, die Nachbesserung der mangelhaften Abdichtung auf der Betondecke habe zusätzlich die (De-)Montage der Dachzentrale der Lüftung für Wellness und Dampfbad beim Mehrfamilienhaus 2 erfordert. Die Dachzentrale sei der Durchführung der Sanierungsarbeiten im Weg gestanden. Die diesbezüglichen Kosten würden ebenfalls Begleitkosten der Dachsanierung darstellen (act. 18 S. 49).

6.6.4.2. Wie der Kläger zurecht ausführt, handelt es sich bei den vorgenannten Kosten um Begleitkosten der Nachbesserung. Im Übrigen führt der Kläger diese Rechnung auch bei den allgemeinen Kosten der Nachbesserung des Hauptdachs an (act. 18 S. 73). Es wird unter Ziffer 6.7. ff. auf diese Kosten zurückgekommen.

6.6.4.3. Soweit der Kläger geltend macht, dass für die Wellnessanlage eine provisorische Lüftung habe installiert werden müssen (act. 18 S. 48), ist darauf nicht weiter einzugehen, da der Kläger daraus nichts ableitet (act. 18 S. 48 f.).

6.6.5. Dachbegrünung - Rechnungen Hausdienst BR._____ (CHF 3'007.40) und U._____ Reinigungen (CHF 484.20)

6.6.5.1. Der Kläger bringt vor, dass bereits bei der Erstellung des Gebäudes die Ansaat mangelhaft durchgeführt worden sei. Bereits ab 2009 hätten deshalb die Flachdächer gejätet werden müssen (act. 18 S. 67). Sodann hätten die Jätarbeiten, welche aufgrund der nicht vertragskonform durchgeführten Ansaat auf dem Dach notwendig geworden seien, Verschmutzungen bei der Wohnung Gartengeschoss Süd des MFH 2 verursacht. Diese seien durch die U._____ Reinigungen beseitigt worden. Es handle sich bei den dadurch entstandenen Kosten in Höhe

von CHF 484.20 um Begleitkosten der Nachbesserung (act. 18 S. 74). Die Kosten für die Rechnung U._____ Reinigungen führt der Kläger jedoch in seiner Zusammenstellung – wohl versehentlich – unter den allgemeinen Kosten bei der Nachbesserung des Hauptdachs auf (act. 18 S. 230 f.).

6.6.5.2. Der Kläger führt aus, dass das Entfernen des Fremdwuchses zum Werkvertrag gehört habe (act. 18 S. 64). Dies blieb seitens der Beklagten unbestritten (act. 22 S. 35). Weiter bemängelt der Kläger, dass die Ansaat bereits vor den Sanierungsarbeiten nicht vertragsgemäss ausgeführt worden sei. Am Augenschein vom 3. Oktober 2011 sei festgestellt worden, dass die Ansaat wiederum nicht ausgeführt worden sei. Die ganze Dachfläche sei mit Unkraut überwuchert gewesen (act. 18 S. 65 ff.).

6.6.5.3. Der Kläger will den Ersatz der Auslagen für Kontrolle und Unkraut jäten auf den Dächern der MFH 2 und 1. Die entsprechenden Arbeiten sind im Mai und Juli resp. August 2009 und im Mai und Juli resp. August 2010 ausgeführt worden (act. 18 S. 67; act. 3/110 und act. 3/111). Dementsprechend handelt es sich aber bei diesen Arbeiten – nachdem auch das Entfernen des Fremdwuchses zum Werkvertrag gehörte – um Mängelbehebungsarbeiten. Es kann auf die Ausführungen in Ziffer 6.6.1.3. verwiesen werden. Der Kläger macht geltend, trotz mehrfacher Ermahnung habe die Ansaat noch gänzlich gefehlt und zu einem grossen laufenden „Jätaufwand“ geführt (act. 18 S. 65). Damit genügt der Kläger aber seiner Substanziierungspflicht hinsichtlich der Mahnung der mangelhaften Ansaat nicht. Auch mit seinen Ausführungen, die fehlende/mangelhafte Ansaat sei bereits vor dem Rückbau gerügt worden (act. 18 S. 66), kommt der Kläger seiner Substanziierungspflicht nicht nach. Dementsprechend erübrigen sich Weiterungen hierzu und der Anspruch des Klägers in Höhe von CHF 3'007.40 und CHF 484.20 ist infolge Verwirkung der Mängelrechte abzuweisen. Angemerkt werden kann im Weiteren, dass das Schreiben vom 5. März 2010 (act. 3/17) keine Mängelrüge hinsichtlich mangelhaft erfolgter Ansaat enthält.

6.6.5.4. Hinsichtlich der Rechnung U._____ vom 9. Mai 2011 kann sodann noch ergänzt werden, dass der Kläger mit seinen Vorbringen seinen Substanziierungspflichten nicht nachkommt (act. 18 S. 74). So bleibt offen, welche Jätarbeiten den

Reinigungsaufwand verursacht haben sollen. Sodann bleibt der Kläger auch hinsichtlich der erfolgten Arbeiten zu pauschal. Es bleibt offen, wie viele Balkone konkret gereinigt werden mussten und welche konkreten Arbeiten mit welchem Aufwand ausgeführt wurden. Schliesslich ist nicht ersichtlich, warum die Beklagte für durch nicht von ihr ausgeführte Jätarbeiten verursachte Verunreinigungen einstehen muss. Dementsprechend wäre diese Forderung in Höhe von CHF 484.20 auch aus diesem Grund abzuweisen.

6.6.6. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass dem Kläger ein Anspruch auf Ersatz der Auslagen für die Rechnung W._____ AG in Höhe von CHF 2'343.60 zusteht. Im Übrigen ist die Klage im Umfang von CHF 12'892.65 abzuweisen.

6.7. Allgemeine Kosten der Sanierung des Hauptdachs

6.7.1. Begleitkosten

6.7.1.1. Der Kläger macht geltend, dass für die Sanierung der Oblichter und die Nachbesserungen bezüglich der Abdichtung sowie der Wärmedämmung Gerüste mit Turm und Übergang auf die Dächer der MFH 2 und 1 hätten erstellt werden müssen (Rechnung P._____ AG vom 19.11.2010 über CHF 10'553.30; act. 18 S. 70 f.). Der Kläger bezeichnet die dadurch entstandenen Kosten zu Recht als Begleitkosten (der Nachbesserung) (act. 18 S. 70).

6.7.1.2. Weiter macht er geltend, dass im Rahmen der Sanierung der Flachdächer die technischen Installationen auf den Flachdächern vorübergehend hätten beseitigt werden müssen. Ohne eine Demontage der technischen Installationen wäre eine Sanierung nicht möglich gewesen. Dabei sei unter anderem ein Aufwand des Elektrizitätswerkes des Kantons Zürich, Q._____, in Höhe von CHF 825.30 angefallen. Dieser Aufwand gehe als Begleitkosten der Nachbesserung zulasten der Beklagten (act. 18 S. 71).

6.7.1.3. Weiter führt der Kläger an, dass die R._____ AG im Zuge der Dachsanierungen die Einhausungen der Lüftungsanlage habe abbauen und entsorgen müssen. Dies sei notwendig geworden weil die Dachsanierung ansonsten nicht

möglich gewesen wäre. Die Einhausung sei den Nachbesserungsarbeiten im Weg gestanden. Nach der Dachsanierung habe die Einhausung erneut erstellt werden müssen. Es handle sich bei den entstandenen Kosten in Höhe von CHF 7'500.– um Begleitkosten der Nachbesserung (act. 18 S. 72).

6.7.1.4. Weiter habe im Rahmen der Sanierung der Flachdachabdichtung auch BS._____ von S._____ aufgebaut werden müssen. Dieser habe die an der Lüftungsanlagen-Einhausung angebaute Parabolantenne de- und montiert. Die Lüftungsanlagen-Einhausung habe nicht ohne die vorgängige Demontage der angebauten Parabolantenne entfernt werden können. Die Demontage der Lüftungsanlage sei aber unumgänglich für die Durchführung der Nachbesserung beziehungsweise Sanierung des Dachs beziehungsweise der in diesem Bereich unterläufigen und undichten Abdichtung gewesen. Es handle sich bei diesen Kosten in Höhe von CHF 193.30 damit offenkundig ebenso um Begleitkosten der Nachbesserung (act. 18 S. 73).

6.7.1.5. Weiter habe die Nachbesserung beziehungsweise Sanierung des Dachs zusätzlich die (De-) Montage der Dachzentrale der Lüftung für Wellness und Dampfbad beim MFH 2 erfordert. Die Dachzentrale habe der Durchführung der Sanierungsarbeiten im Weg gestanden. Insbesondere sei die Abdichtung in diesem Bereich unterläufig und undicht gewesen. Die diesbezüglichen Kosten in Höhe von CHF 2'450.50 würden ebenfalls Begleitkosten der Dachsanierung darstellen (act. 18 S. 73).

6.7.1.6. Wie ausgeführt, ist der Bauherr nicht befugt, die Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten auf Kosten des Unternehmers selber auszuführen oder durch einen Dritten ausführen zu lassen (vgl. Ziffer 6.3. ff.). Sämtliche vorerwähnten Kosten stellen – wie der Kläger selber zutreffend ausführt – Begleitkosten der Nachbesserung dar. Nachdem der Kläger weder eine Vereinbarung mit der Beklagten hinsichtlich der Ausführung dieser Arbeiten durch einen Dritten behauptet, noch seitens des Klägers das (sinngemässe) Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 169 SIA-Norm 118 für diese Arbeiten dargetan wird, besteht seitens des Klägers kein Anspruch auf Ersatz dieser Kosten. Dementsprechend ist die Klage im Umfang von CHF 21'522.40 abzuweisen.

6.7.1.7. Im Weiteren führt der Kläger hinsichtlich der vorerwähnten Kosten betreffend Gerüst auch explizit an, dass diese auch wegen weiteren, nicht von der Beklagten zu erbringenden Nachbesserungsarbeiten entstanden seien (act. 18 S. 70 ff.). Es kann auf die Ausführungen in Ziffer 6.2.4.1. ff. verwiesen werden. Mangels anderweitiger substantzierter Ausführungen des Klägers ist davon auszugehen, dass der Kläger für diese Auslagen bereits durch andere Unternehmer entschädigt worden ist und damit der diesbezüglich geltend gemachte Schadenersatzanspruch bereits getilgt ist. Dementsprechend besteht kein Anspruch des Klägers auf Ersatz dieser Kosten gegenüber der Beklagten, weshalb die Forderung in Höhe von CHF 10'553.30 auch aus diesem Grund abzuweisen ist.

6.7.2. Energiemehrkosten

Auf die geltend gemachten Energiemehrkosten wird bei den Mängelfolgeschäden zurückgekommen.

6.8. Zusammenfassung Begleitkosten

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein Anspruch des Klägers auf Ersatz der geltend gemachten Begleitkosten der Nachbesserungsarbeiten im Umfang von CHF 4'376.80 (CHF 2'033.20 Instandstellung Umgebung und CHF 2'343.60 Austausch Oblichter - Rechnung W._____ AG) ausgewiesen ist. Ein darüber hinausgehender Anspruch des Klägers ist zu verneinen und die Klage dementsprechend im Umfang von CHF 568'755.90 abzuweisen.

7. Mangelfolgeschaden

7.1. Vorbemerkung

7.1.1. Der Kläger macht Mangelfolgeschäden im Zusammenhang mit den geltend gemachten Rissen und Undichtigkeiten in Teilbereichen der Hauptdächer geltend, die sich wie folgt zusammensetzen (act. 18 S. 21 ff., S. 135 ff., S. 141 ff.):

BT._____ GmbH	CHF	1'615.70
BU._____ AG	CHF	5'659.40
BV._____	CHF	790.00

Maler BP. _____	CHF	2'702.70
Maler BP. _____	CHF	2'215.95
BE. _____ GmbH	CHF	3'229.20
Offerte BU. _____ AG	CHF	10'000.00
Offerte Maler BP. _____	CHF	8'415.55
Offerte BE. _____ GmbH	<u>CHF</u>	<u>4'957.20</u>
	CHF	39'585.70

7.1.2. Sodann führt der Kläger auch bei den allgemeinen Kosten der Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten (act. 18 S. 149 ff.; vgl. auch Ziffer 6.5.2. f.) und bei den allgemeinen Kosten der Sanierung des Hauptdachs (vgl. Ziffer 6.7.2.) Mangelfolgeschäden an.

7.1.3. Vorab ist sodann klarzustellen, dass die Behauptung des Klägers, dass die Wässerung (die Durchführung der Dichtigkeitsprüfung) die Undichtigkeit des Dachs gezeigt habe, womit die Wasserschäden und sämtliche weitere Mangelfolgeschäden hätten verhindert werden können (act. 18 S. 64), so pauschal erfolgt, dass darauf nicht weiter einzugehen ist. Sodann bestreitet die Beklagte die – unsubstanziert – behauptete mündliche Mängelrüge (act. 18 S. 64; act. 22 S. 35). Nachdem der Kläger diesbezüglich keine Beweismittel angerufen hat (act. 18 S. 64), scheidet der Nachweis einer Mängelrüge womit der Kläger die sich aus dem entsprechenden Mangel ableitenden Mängelrechte verwirkt hat.

7.2. Merkmale

7.2.1. Von den „Begleitkosten“ der Nachbesserung zu unterscheiden ist ein allfälliger Mangelfolgeschaden. In Grenzbereichen kann die richtige Zuordnung eines Schadenspostens schwierig und nur unter wertender Einbeziehung der verschiedenartigen Rechtsfolgen zu treffen sein. Zur Kategorie des Mangelfolgeschadens gehört aber sicher der Vermögensnachteil, den der Bauherr deshalb erleidet, weil schon der Mangel an sich (nicht erst die Beseitigung des Mangels) zu einer Beeinträchtigung seines Eigentums (z.B. zu einer Beschädigung eines Bauteils)

ausserhalb der vom betreffenden Unternehmer erbachten Werkleistung führt (Gauch, Werkvertrag, N 1725).

7.2.2. Nach Art. 171 Abs. 1 SIA-Norm 118 hat der Bauherr ein Recht auf Ersatz des Schadens, wenn ihm „wegen eines Mangels ein Schaden entstanden ist“. Dieses Schadenersatzrecht richtet sich auf Ersatz eines erlittenen Mangelfolgeschadens. Anderer Schaden ist nach Art. 171 Abs. 1 SIA-Norm 118 nicht zu ersetzen (Gauch, Werkvertrag, N 2670).

7.2.3. Das Grundmerkmal des Mangelfolgeschadens besteht darin, dass er seine Ursache in einem Werkmangel des abgelieferten Werkes hat. Er erwächst dem Bauherrn aus der Mangelhaftigkeit des abgelieferten Werkes. Wäre der Schaden auch ohne den betreffenden Mangel eingetreten, so fehlt es am vorausgesetzten Kausalzusammenhang.

7.2.4. Hinzutreten muss, dass der Mangelfolgeschaden nicht im Mangel des Werkes selbst begründet ist, also nicht im vermögensmässigen Nachteil besteht, der in der Mangelhaftigkeit des Werkes liegt. Vielmehr muss der Schaden als weitere Folge des Mangels, gewissermassen ausserhalb des Mangels, eintreten und der dem Bauherrn trotz tadelloser Nachbesserung, trotz Minderung oder Rücktritt verbleiben (Gauch, SIA-Norm 118, N 2 zu Art. 171). Die auf das Vorhandensein des Mangels beschränkte Entwertung der vom Unternehmer erbrachten Leistung (der mangelbedingte Minderwert des Werkes) ist daher kein Mangelfolgeschaden, dessen Ersatz der Bauherr nach Art. 368 OR resp. Art. 171 Abs. 1 SIA-Norm 118 verlangen kann. Als Mangelfolgeschaden qualifiziert sich hingegen der „merkantile Minderwert“, der trotz tadelloser Mangelbeseitigung zurückbleibt (Gauch, Werkvertrag, N 1864).

7.3. Merkantiler Minderwert

Der merkantile Minderwert wird durch die Mangelhaftigkeit des Werkes ausgelöst, ist aber nicht im Mangel selber begründet. Vielmehr besteht er in einer Verminderung des Verkaufswerts, die auch bei vollständiger Mangelbeseitigung verbleibt, weil das betreffende Werk wegen der einmal bestandenen Mangelhaftigkeit im Geschäftsverkehr geringer bewertet wird. Der merkantile Minderwert gehört nicht

zum Bereich der Minderung. Vielmehr handelt es sich um einen Mangelfolgeschaden, den der Unternehmer nach den hierfür geltenden Regeln zu ersetzen hat (Gauch, Werkvertrag, N 1634 f.).

7.4. Ersatz

7.4.1. Der Mangelfolgeschaden, den der Unternehmer ersetzen muss, ist entweder ein Körper-, Sach- oder ein sonstiger Schaden. Er besteht in entgangenem Gewinn oder in einer positiven Vermögenseinbusse des Bauherrn, die auf einer Verminderung der Aktiven oder auf einer Vermehrung der Passiven beruht (Gauch, Werkvertrag, N 1869).

7.4.2. Die Ersatzpflicht des Unternehmers findet dort eine Grenze, wo der normative Zusammenhang zwischen Werkmangel und Schaden aufhört. Dem Unternehmer zugerechnet werden also nur 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 (Gauch, Werkvertrag, N 1885).

7.4.3. Schliesslich ist der Unternehmer nur zu Ersatz verpflichtet, wenn ihn an der Mangelhaftigkeit ein Verschulden trifft. Vorausgesetzt ist somit, dass dem Unternehmer die Mangelhaftigkeit des Werkes zum Vorwurf gereicht, weil er entweder vorsätzlich gehandelt hat oder fahrlässig, unter Verletzung der von ihm verlangten Sorgfalt (Gauch, Werkvertrag, N 1887). Die Behauptungs- und Beweislast obliegt jedoch dem Unternehmer, d.h. er hat nachzuweisen, dass ihn kein Verschulden trifft. Der Unternehmer haftet für Schaden, den seine Hilfspersonen, z.B. Subunternehmer, verursacht haben, nach Massgabe von Art. 101 OR. Der Umfang der Ersatzpflicht bestimmt sich nach Art. 99 OR (Art. 171 Abs. 2 SIA-Norm 118).

7.5. Mangelfolgeschäden infolge Mängeln am Hauptdach (Risse und Undichtigkeiten in Teilbereichen der Hauptdächer)

7.5.1. Parteivorbringen

7.5.1.1. Der Kläger macht geltend, dass aufgrund der thermischen und statischen Einwirkungsveränderungen, welche durch das notwendig gewordene zweimalige

Abdecken des Flachdachs und den Ausbau der Wärmedämmung hervorgerufen worden seien, diverse Risse sowohl an der Deckenuntersicht als auch an den Übergängen der Decken zu nicht tragenden Wänden aufgetreten seien. Die Risse seien somit Folgeschäden der Mängel am Flachdach. Durch die Risse sei ein Minderwert des Gebäudes entstanden. Im Minimum seien ihm die Kosten für die Sanierung der Risse inkl. sämtlicher Begleitkosten zu ersetzen. Sodann seien die Nachbesserungsarbeiten auch ursächlich für Wasserschäden in den Attikawohnungen. Unter der bituminösen Abdichtung habe sich an vielen Stellen Wasser befunden. Zudem sei Kondenswasser unter der nicht vollflächig auf die Betondecke aufgeklebten bituminösen Abdichtung entstanden. Durch den Rückbau des Dachaufbaus sei jedoch die Bildung von Kondenswasser noch gefördert worden. Sodann habe der Rückbau des Dachaufbaus bis auf die Abdichtungsebene auch zur Folge gehabt, dass mehr Regenwasser direkt auf die Unterlage gelangt und liegengeblieben sei. Durch Undichtigkeiten in den freigelegten Bereichen sei das Wasser in die Konstruktion gelangt. Dies insbesondere im Übergangsbereich zwischen dem sanierten und unsanierten Teil. Zusätzlich komme dazu, dass das Dachgefälle weniger als 1.5% aufweise und damit ungenügend sei. Zudem seien die Dachwassereinläufe nicht an den tiefsten Entwässerungspunkten der Betondecke eingebaut worden. Diese beiden Umstände hätten zur Folge gehabt, dass das Wasser liegen geblieben sei und die Gefahr bestehen geblieben sei, dass das Wasser durch die undichten Stellen unter die bituminöse Abdichtung habe gelangen können (act. 18 S. 135 ff.).

7.5.1.2. Die Beklagte bestreitet eine Verantwortung / Haftung für die geltend gemachten Mangelfolgeschäden. Es würden keine Undichtigkeiten bestehen und hätten auch nie bestanden. Die Mutmassungen der von der Klägerschaft beigezogenen Experten O._____ und BK._____ würden fehlgehen und zurückgewiesen. Auch könne nicht von Wasserschäden gesprochen werden, da das Dach dicht sei. Die Rede sei lediglich von zwei kleineren Feuchtigkeitsstellen im Bereich Reduit MFH 1 der Wohnung Ost und im Schlafzimmer des Klägers MFH 2, welche aber – wie der Parteigutachter O._____ im Kontrollprotokoll vom 9. Mai 2011 mit Bezug auf die Feuchtigkeitsstellen in der Wohnung des Klägers selber festgehalten habe – den Ursprung nicht in Undichtigkeiten hätten. Die Risse wür-

den sodann nicht in ihrer Verantwortung liegen, wozu auf Ziff. 2.1.2.2. der SN 564 271 verwiesen werde, wonach auf den abgedichteten Bauteil einwirkende Kräfte nicht zu Schäden führen dürfen, was bei der Projektierung zu berücksichtigen sei. Nur am Rande sei zu bemerken, dass mit dem nachträglichen Einbau der Solaranlage bereits zu Bauzeiten eine erstmalige Entlastung und Belastung mit der Kies- und Substratschicht verbunden gewesen sei. Die Risse seien keine „Folgeschäden“ der Mängel am Flachdach. Die Decken- und Wandrisse würden vielmehr offenbar in Baumeistermängel gründen. Nachdem kein Kausalzusammenhang zwischen den Nachbesserungsarbeiten und der Rissbildung bestehe, bestehe auch kein Kausalzusammenhang mit „Wasserschäden“ bzw. Verfärbungen in den Attikawohnungen. Zudem treffe sie keine Verantwortlichkeit für das Gefälle und die DW-Einläufe. Folglich würden auch keine ihr zurechenbare Begleitkosten/Mangelfolgeschäden bestehen (act. 22 S. 79 ff.).

7.5.2. Risse

7.5.2.1. Der Kläger beruft sich auf durch mangelhafte Arbeit der Beklagten entstandene Risse in Teilbereichen der Hauptdächer (act. 18 S. 135, S. 139). Die Beklagte bestreitet, für Risse verantwortlich zu sein (act. 10 S. 25).

7.5.2.2. Der Kläger macht jedoch nur pauschale Angaben zu den angeblich von der Beklagten zu verantwortenden Rissen. So beschränkt er sich darauf, vorzubringen, es seien diverse Risse sowohl an der Deckenuntersicht als auch an den Übergängen der Decken zu nicht tragenden Wänden aufgetreten (act. 18 S. 135) resp. es seien Risse entstanden und bestehende inaktive Risse seien aktiviert worden (act. 18 S. 139). Damit geprüft werden kann, ob die vorgenommenen Mängelbehebungsarbeiten zu Rissen führten, ist aber unabdingbar, dass sich der Kläger auch dazu äussert, wie viele Risse wo mit welcher Grösse etc. entstanden sind. Denn diese Angaben müssen einem Gutachter für eine Gerichtsexpertise mitgeteilt werden können, ansonsten die Zurechenbarkeit auf das Handeln der Beklagten nicht geprüft werden kann, nachdem bekanntermassen verschiedene Unternehmer beim Neubau involviert waren. Mit dem Nachweis, dass das vom Kläger geschilderte Vorgehen dazu führen kann, dass Risse entstehen können, ist die Verantwortung der Beklagten für diese Risse noch nicht nachgewiesen.

Das Beweisverfahren ist nicht dazu da, mangelhafte Parteivorbringen zu ergänzen.

7.5.2.3. Dementsprechend scheidet der Nachweis des Klägers, dass die Beklagte für entstandene Risse verantwortlich ist, weshalb in diesem Zusammenhang eine Ersatzpflicht seitens der Beklagten für Mangelfolgeschäden zu verneinen ist.

7.5.3. Wasserschaden / Verfärbungen

7.5.3.1. Der Kläger macht im Zusammenhang mit den unbestrittermassen bestehenden feuchten Stellen, deren Verantwortung jedoch die Beklagte von sich weist (act. 22 S. 79 ff.), verschiedene Ansprüche geltend.

7.5.3.2. Nachdem diese jedoch – wie noch zu zeigen sein wird – von vornherein abzuweisen sind, kann die Frage der Verantwortung der Beklagten für den seitens des Klägers geltend gemachten Wasserschaden offen bleiben.

7.5.4. Rechnung BT. _____ GmbH vom 26.10.2011 (CHF 1'615.70)

7.5.4.1. Der Kläger macht geltend, dass die Folgen der Bewegungen der Betondecke durch Kräfteumlagerungen in der Attikawohnung MFH 2 dazu geführt hätten, dass verschiedene Kittfugen in Bad und Dusche der Attikawohnung MFH 2 hätten saniert bzw. ersetzt werden müssen. Der Übergang im Bereich Decke und mit Fliesen belegter Wände sei aufgerissen. Diese Beschädigungen seien beträchtlich gewesen und hätten geflickt werden müssen. Die Reparaturarbeiten seien am 30. Mai 2011, 29. Juni 2011 und 5. Oktober 2011 erfolgt. Dabei hätten im Bad und in der Dusche die Kittfugen geschnitten werden müssen. Zudem hätten neue Kittfugen erstellt werden müssen. Der Kausalzusammenhang sei erwiesen. Die entsprechende Rechnung der BT. _____ GmbH laute auf CHF 1'615.70 und sei vom Kläger am 1. November 2011 beglichen worden. Die Beklagte habe für diesen Schaden einzustehen (act. 18 S. 141 f.).

7.5.4.2. Die Beklagte bestreitet, für diese geltend gemachte Schadensposition einzustehen zu müssen. Die Rissbildungen und die damit verbundenen Kosten würden in Baumeistermängel gründen (act. 10 S. 25; act. 22 S. 82).

7.5.4.3. In der Klagebegründung brachte der Kläger vor, dass gestützt auf die Re-
gierapporte vom 30. Mai 2011 und 29. Juni 2011 die Kosten zu Lasten der Be-
klagten „in Abgrenzung zu anderen Unternehmern als Verursacher abgegrenzt“
werden können. Zu Lasten der Beklagten würden CHF 696.10 gehen (act. 1
S. 28). Ohne weitere Erklärung fordert der Kläger in der Replik den ganzen Rech-
nungsbetrag. Zudem führt er in der Replik lediglich pauschal aus, dass der Über-
gang im Bereich Decke und mit Fliesen belegter Wände aufgerissen sei. Diese
Beschädigungen seien beträchtlich gewesen. Für diese Reparaturarbeiten hätten
die Kittfugen geschnitten werden müssen. Zudem hätten neue Kittfugen erstellt
werden müssen (act. 18 S. 142). Jedoch substantiiert der Kläger weder zu wie
vielen Rissen es an welchen konkreten Stellen im Bad und in der Dusche ge-
kommen war (act. 18 S. 141 f.), noch substantiiert er im Zusammenhang mit den
geltend gemachten Rissen diese genügend (wo konkret, Anzahl, Grösse etc.;
act. 18 S. 135). Im weiteren führte der Kläger bei den allgemeinen Ausführungen
an, dass die Risse noch nicht behoben worden seien (act. 18 S. 135, S. 139)
resp. erst teilweise (act. 18 S. 141). Dementsprechend wäre der Kläger umso
mehr verpflichtet gewesen, seine Ausführungen im Zusammenhang mit den gel-
tend gemachten behobenen Risse im Bad und in der Dusche so konkret vorzu-
bringen, dass daraus hervorgeht, wo welche konkreten Risse wann wie geflickt
worden waren. Schliesslich legt er auch nicht dar, welche und wie viele Kittfugen
konkret ersetzt werden mussten resp. ersetzt wurden. Ist aber unklar, wo Risse
bestanden resp. welche Risse wie geflickt wurden, kann auch nicht überprüft wer-
den, ob diese Risse resp. diese Flickarbeiten Auswirkungen auf die Kittfugen im
Bad und Dusche hatten. Im Weiteren kann auch noch auf die Ausführungen in Zif-
fer 7.5.2. ff. verwiesen werden. Ein Anspruch des Klägers auf Ersatz der geltend
gemachten CHF 1'615.70 ist zu verneinen.

7.5.5. Rechnung BU. _____ AG vom 31.5. und 28.6.2011 (CHF 5'659.40)

7.5.5.1. Der Kläger macht geltend, dass im Zusammenhang mit dem Wasser-
schaden und den Rissen in den (Gips-)Decken beim Flachdach in der Attikawoh-
nung des MFH 2 und 1 das Gipsergeschäft BU. _____ AG Rechnungen in der Hö-
he von CHF 3'137.55 und CHF 2'521.85 gestellt habe. Der Schaden sei durch die

mangelhafte Ausführung der Spenglerarbeiten, insbesondere die mangelhafte Abdeckung entstanden. Die geleisteten Arbeiten würden aus den Regierapporten hervorgehen: „Risse sanieren wegen Terrassenschaden, alles abdecken mit Florliner, Risse aufschneiden, feines Netz einbetten und dreimal neu verspachteln.“ (act. 18 S. 142 f.).

7.5.5.2. Zwar führt der Kläger an, diese Rechnung stehe im Zusammenhang mit den Rissen und dem Wasserschaden. Seinen weiteren Ausführungen zufolge wurde das Sanieren der Risse in Rechnung gestellt. Dass die Beklagte für die entstandenen Risse verantwortlich ist, konnte der Kläger nicht nachweisen (vgl. Ziff. 7.5.2. ff.). Dementsprechend ist auch eine Ersatzpflicht der Beklagten für diese Kosten zu verneinen.

7.5.6. Rechnung BV. _____ vom 17. Juni 2011 (CHF 790.–)

7.5.6.1. Der Kläger bringt vor, dass im Zusammenhang mit der Sanierung des Wasserschadens und den Rissen in den Decken in der Attikawohnung des MFH 2 auch die Möbel der beiden Schlafzimmer hätten ausgelagert werden müssen, damit die Sanierungsarbeiten hätten durchgeführt werden können. Dabei habe es sich um komplette Schlafzimmereinrichtungen gehandelt (act. 18 S. 143). In der Klagebegründung gab der Kläger demgegenüber noch an, es hätten die Möbel eines Zimmers ausgelagert werden müssen (act. 1 S. 28).

7.5.6.2. Der Kläger substantiiert weder die konkret in diesem Zimmer ausgeführten Arbeiten noch was für Möbel sich konkret in diesem Zimmer befanden und warum nur eine Auslagerung dieser Möbel in Frage gekommen ist. Nicht zutreffend ist die Auffassung des Klägers, dass die Decke nur gestrichen werden kann, wenn das Zimmer leer steht (act. 18 S. 144). Dementsprechend kann die Notwendigkeit und Angemessenheit dieser Auslagen nicht beurteilt werden, weshalb der geltend gemachte Ersatzanspruch schon aus diesem Grund abzuweisen ist.

7.5.7. Rechnung Maler BP. _____ vom 1. Juni 2011 (CHF 2'702.70)

7.5.7.1. Vorab kann angemerkt werden, dass in der klägerischen Zusammenfassung des geforderten Betrags anstelle dieser Rechnung zwei Mal die Rechnung

vom 20. Juni 2011 über CHF 2'215.95 aufgeführt wurde (act. 18 S. 232). Dieser offenkundige Irrtum ist aber weiter nicht von Belang.

7.5.7.2. Der Kläger macht geltend, dass in den von den Wasserschäden und Rissen betroffenen Räumen in der DG-Wohnung West MFH 1 sämtliche Decken frisch hätten gestrichen werden müssen. Der Wasserschaden habe zu unansehnlichen Verfärbungen geführt. Gleichzeitig hätten die für die Behebung der Folgen des Wasserschadens notwendigen Vorbereitungsarbeiten (insbes. Abdeckungsarbeiten) gemacht werden müssen (act. 18 S. 144). Weiter vorne führte der Kläger demgegenüber aus, dass durch die fehlende Stärke und die Verwendung von 27 mm statt 42 mm Bretter beim Dachrandaufbau die Schrauben der Fassade durch die Bretter hindurch bis in die Flachdachabdichtung gedrungen seien. Exakt an diesen Stellen sei Wasser in die Konstruktion in der Wohnung im Dachgeschoss West des MFH eingedrungen und habe an dieser Stelle zu einem Wasserschaden geführt. Die Decke in der Dachgeschoss-Wohnung West MFH 1 habe deshalb neu gestrichen werden müssen (act. 18 S. 69 f.).

7.5.7.3. Was die Beklagte aus ihrer Behauptung, dass der Dachrandaufbau nicht koordiniert worden sei (act. 10 S. 27; act. 22 S. 37), ableiten will, ist nicht ersichtlich, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.

7.5.7.4. Der Kläger bringt sodann vor, dass das Fehlen der vertikalen Dachrandbretter mit E-Mail vom 16. Juli 2008 gerügt worden sei (act. 18 S. 69). Die Beklagte macht demgegenüber geltend, dass an der Abnahme vom 3. April 2009 der angeblich bestrittene Mangel nicht angeführt worden sei (act. 22 S. 38). Unbestrittenermassen fand die Abnahme der Spengler- und Bedachungsarbeiten am 3. April 2009 statt. Hat die Bauleitung bei der gemeinsamen Prüfung des Werkes einen Mangel zwar erkannt, auf dessen Geltendmachung aber ausdrücklich oder stillschweigend verzichtet, so gilt das Werk für den Mangel, soweit er erkannt wurde, als genehmigt (Art. 163 Abs. 1 SIA-Norm 118). Mit E-Mail vom 16. Juli 2008 hat der Kläger der Beklagten mitgeteilt, sie solle bitte sofort das Anbringen vom Dachrandaufbau veranlassen, damit nicht noch mehr Wasser unkontrolliert über die Fassade in das Gebäude eindringen könne (act. 3/55). Dass anlässlich der Abnahme der Arbeiten am 3. April 2009 im Zusammenhang mit dem

Dachrandaufbau ein Vorbehalt angebracht oder in diesem Zusammenhang Mängel gerügt worden seien, behauptet der Kläger nicht. Ebenso wenig behauptet der Kläger, dass im Zusammenhang mit dem Dachrandaufbau Mängel abgemahnt worden seien, insbesondere bei der Beklagte gerügt worden sei, dass die Schrauben der Fassade durch die Bretter hindurch bis in die Flachdachabdichtung dringen würden.

7.5.7.5. Soweit der Kläger das Durchdringen der Schrauben der Fassade durch die Bretter hindurch bis in die Flachdachabdichtung als Ursache für den entstandenen Wasserschaden sieht (so ausdrücklich act. 18 S. 69), ist festzuhalten, dass dieser Mangel nicht gerügt wurde und dementsprechend von vornherein keine Haftung seitens der Beklagten besteht.

7.5.7.6. Weiter führt der Kläger pauschal an, dass das Fehlen der vertikalen Dachrandbretter einen nachhaltigen Schaden durch Tropfwasser verursacht habe (act. 18 S. 69). Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Kläger nicht ausführt, wann wie und was für ein Schaden konkret entstanden sein soll. Insbesondere bleibt auch offen, ob der Schaden vor oder nach der Abnahme der Arbeiten eingetreten ist resp. festgestellt wurde. Aus den Ausführungen des Klägers muss geschlossen werden, dass sich das Fehlen der vertikalen Dachrandbretter auf die Zeit vor der Abnahme beziehen muss, wurde doch an anderen Stellen ausgeführt, dass für den Dachrandaufbau Bretter von 27 mm Dicke anstelle von Brettern mit 42 mm Dicke verwendet worden seien (act. 18 S. 68, S. 69, S. 70). Ein Haftungsanspruch des Klägers gegenüber der Beklagten wurde damit nicht substantiiert dargetan, weshalb der geltend gemachte Ersatzanspruch abzuweisen ist.

7.5.7.7. Schliesslich begründet der Kläger den Ersatzanspruch gegenüber der Beklagten auch generell mit Undichtigkeiten in Teilbereichen der Hauptdächer, ohne dies jedoch für die Wohnung West zu substantiieren (act. 18 S. 135 ff.).

7.5.7.8. Zusammenfassend ergibt sich, dass ein Anspruch des Klägers gegen die Beklagte für Ersatz der Rechnung Maler BP. _____ vom 1. Juni 2011 zu verneinen und abzuweisen ist.

7.5.8. Rechnung Maler BP. _____ vom 20. Juni 2011 (CHF 2'215.95)

7.5.8.1. Der Kläger macht geltend, dass in den von den Wasserschäden und rissen betroffenen Räumen Wände und Decken frisch hätten gestrichen werden müssen. Der Wasserschaden habe zu unansehnlichen Verfärbungen geführt (act. 145). Die Beklagte bestreitet die geltend gemachten Verfärbungen nicht, bringt jedoch vor, dass eine Notwendigkeit zum Streichen „sämtlicher“ Decken nicht ersichtlich sei (act. 22 S. 83).

7.5.8.2. Der Kläger beruft sich auf den durchgehenden Grundriss der Wohnung, weshalb nicht nur die Decke des Schlafzimmers neu habe gestrichen werden können (act. 18 S. 145). Entgegen seiner Ansicht erscheint auf den ersten Blick jedoch das Streichen sämtlicher Decken wegen Verfärbungen lediglich der Schlafzimmerdecke als nicht angebracht. Nachdem es sich bei der Frage der Notwendigkeit um eine Rechtsfrage handelt, können die vom Kläger hierzu ange-rufenen Zeugen (act. 18 S. 145 f.) nichts beitragen. Diese könnten lediglich ihre persönliche Auffassung hierzu abgeben. Der Kläger unterlässt es, die konkrete Si-tuation der Wohnung wie z.B. Grösse der Fenster, Lichteinfall (im Verhältnis zu den verfärbten Stellen), Grösse der Durchgänge etc. detaillierter darzutun (und sich diesbezüglich als Beweismittel auf einen Augenschein zu berufen). Dement-sprechend liegen keine genügenden Behauptungen vor, die das Streichen sämtli-cher Decken in der Wohnung des Klägers als notwendig erscheinen liessen.

7.5.8.3. Nachdem der Kläger nicht dartut, welcher konkrete Aufwand für das Streichen der Decke des Schlafzimmers nötig war, ist ein Anspruch des Klägers nicht ausgewiesen und dementsprechend die geltend gemachte Forderung hin-sichtlich der Rechnung Maler BP. _____ vom 20. Juni 2011 vollumfänglich abzu-weisen.

7.5.9. Rechnung BE. _____ GmbH vom 21. Juni 2011 (CHF 3'229.20)

7.5.9.1. Der Kläger macht geltend, dass in den von den Wasserschäden und den Rissen in der Gipsdecke betroffenen Räumen, deren Decken neu gestrichen wor-den seien, alle in die Decken eingebauten Spots und Lautsprecher hätten ausge-

baut, verpackt, zwischengelagert, wieder eingebaut und ins Hauptleitungssystem einjustiert werden müssen. In der Wohnung des Klägers sei ein wertvolles und komplexes Hausleitungssystem eingebaut worden. Nur durch den Ausbau der empfindlichen elektronischen Anlagen habe gewährleistet werden können, dass die Räume ordentlich von den Folgen des Wasserschadens hätten saniert werden können und die Anlage andererseits keinen Schaden nehme (act. 18 S. 146).

7.5.9.2. Es kann auf die Ausführungen in Ziffer 7.5.2. ff. und die Ausführungen in Ziffer 7.5.8. ff. verwiesen werden. Der Nachweis, dass die Beklagte für die geltend gemachten, zu behebbenden Risse verantwortlich war, gelang dem Kläger nicht. Sodann gelang dem Kläger der Nachweis nicht, dass das Streichen sämtlicher Decken wegen dem Feuchtigkeitsschaden im Schlafzimmer notwendig war. Schliesslich legt der Kläger nicht dar, welche konkreten Anlagen im Schlafzimmer montiert waren. Dementsprechend ist ein Anspruch des Klägers auf Ersatz der geltend gemachten CHF 3'229.20 vollumfänglich abzuweisen.

7.5.10. Offerte BU._____ AG vom 22. Juli 2011 (CHF 10'000.-), Offerte Maler BP._____ vom 1. und 2. Juni 2011 (CHF 8'415.55) und Offerte BE._____ GmbH (CHF 4'957.20)

7.5.10.1. Der Kläger macht geltend, dass für die noch vorzunehmende Sanierung der genannten Risse in den übrigen Räumlichkeiten zwei Offerten der BU._____ AG – CHF 7'300.- für MFH 2 und CHF 2'700.- für MFH 1 – vorliegen würden (act. 18 S. 147). Gleichermassen würden Offerten für die noch vorzunehmenden notwendigen Malerarbeiten in den noch zu sanierenden Räumen vorliegen. Es verstehe sich von selbst, dass die wegen der Risse sanierten Decken und Wände einen Neuanstrich benötigen würden (act. 18 S. 147 f.). Schliesslich liege von der BE._____ GmbH für den noch vorzunehmenden Ausbau und den Wiedereinbau von Spots und Lautsprechern der hoch empfindlichen elektronischen Anlage in den noch zu sanierenden Räumen eine Offerte von CHF 4'957.20 vor. Die Spots und Lautsprecher müssten im Zuge der Rissanierung ausgebaut und in der Folge wieder neu montiert werden (act. 18 S. 148 f.).

7.5.10.2. Wie ausgeführt, konnte der Kläger eine Verantwortlichkeit der Beklagten für die zu behebenden Risse nicht nachweisen, weshalb die geltend gemachte Forderung von vornherein nicht besteht. Es kann dabei offen bleiben, ob diesbezüglich ein Schaden bereits entstanden ist und in welcher Höhe und ob der Kläger den geltend gemachten Schadenersatzanspruch resp. Bevorschussungsanspruch genügend substantiiert hat.

7.5.11. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der geltend gemachte Anspruch auf Ersatz von Mangelfolgeschäden (infolge Mängeln am Hauptdach) in Höhe von CHF 39'098.95 zu verneinen und die Klage in diesem Umfang abzuweisen ist.

7.6. Mangelfolgeschäden als allgemeine Kosten bei der Nachbesserung des Hauptdachs

7.6.1. Energiemehrkosten

7.6.1.1. Der Kläger macht unter dem Titel allgemeine Kosten der Nachbesserung des Hauptdachs Energiemehrkosten bestehend aus Mehrkosten Heizung und Lüftung in Höhe von CHF 3'925.35 und Energieausfall Photovoltaikanlage in Höhe von CHF 4'653.30 geltend. Er führt aus, dass die mangelhafte Flachdach- und Terrassendämmung und die minderwertigen Oblichter, welche den Minergiestandard nicht erfüllt hätten, einen Mehrverbrauch an Energie für Heizung verursacht hätten. Auch die Isolation sei minderwertig gewesen. Sodann sei die Lüftung betroffen gewesen, denn diese habe eine thermische Funktion. Durch die mangelhafte Isolation habe die Lüftung eine grössere Leistung erbringen müssen. Dadurch sei der Energieverbrauch gestiegen. Ausserdem seien die Flachdächer bis in den Frühwinter 2010 abgedeckt gewesen und hätten sich schneller abgekühlt. Zudem hätten die auf den Dächern installierten Photovoltaikanlagen je zweimal demontiert und wiedermontiert werden müssen. Während der Demontage der Photovoltaikanlagen habe kein Strom in das Netz eingespeist werden können (act. 18 S. 74 ff.).

7.6.1.2. Der nicht ziffernmässig nachweisbare Schaden ist nach Ermessen des Richters mit Rücksicht auf den gewöhnlichen Lauf der Dinge und auf die vom Geschädigten getroffenen Massnahmen abzuschätzen (Art. 42 Abs. 2 OR). Das Bundesgericht setzt die Hürden zur Anwendung der richterlichen Schadensschätzung hoch an. Art. 42 Abs. 2 OR entbindet den beweisbelasteten Geschädigten nach der Rechtsprechung nicht davon, soweit möglich und zumutbar sämtliche Tatsachen darzulegen und zu beweisen, welche für die Existenz eines Schadens sprechen und eine Schadensschätzung ermöglichen oder erleichtern (BSK OR I-Heierli/Schnyder, Art. 42 N 10b mit Verweis auf BGE 128 III 271 und BGer-Urteil 4A_23/2010 vom 12. April 2010).

7.6.2. Mehrkosten Heizung und Lüftung

7.6.2.1. Der Kläger bringt vor, dass seit dem Bezug der MFH 2 und 1 bis zur Vollendung der Dach- und Terrassen-Sanierung im August 2011 für Heizung und Lüftung je 10% mehr Energie habe aufgewendet werden müssen als nach der Dach- und Terrassen-Sanierung (act. 18 S. 74).

7.6.2.2. Mit seiner simplen Behauptung, es habe je 10% mehr Energie aufgewendet werden müssen, genügt jedoch der Kläger seinen Substanziierungspflichten nicht. Auch der Verweis auf die alles andere als selbsterklärende „Tabellarische Zusammenstellung“ (act. 3/161) hilft nicht weiter. Sodann beruft sich der Kläger einzig auf eine Gerichtsexpertise und die „Tabellarische Zusammenstellung“ als Beweismittel. Eine Gerichtsexpertise dient jedoch nicht dazu, nicht substanzierte Parteivorbringen zum Verbrauch, der Grösse der Objekte, der Belegung sowie den Kosten vor/während und nach der Sanierung zu ergänzen. Substanzierte Ausführungen des Klägers zu diesen Punkten fehlen vollständig. Die vom Kläger eingereichte Zusammenstellung vermag auch keinen Beweis für seine Behauptung zum unsubstanzierten Energieverbrauch zu erbringen. Selbst wenn ein Experte zum Schluss käme, dass aufgrund der mangelhaften Arbeiten der Beklagten Energiemehrkosten grundsätzlich zu bejahen sind, kann aufgrund der mangelhaften Vorbringen des Klägers der Schaden nicht geschätzt werden. Dementsprechend sind Mehrkosten Heizung und Lüftung zu verneinen und der geltend gemachte Ersatzanspruch abzuweisen.

7.6.3. Ertragsausfall Photovoltaikanlage

7.6.3.1. Hinsichtlich des Ertragsausfalls infolge des Ausfalls der Photovoltaikanlage führt der Kläger aus, dass der Energieausfall im Jahr 2010 1'707.6 kW/h erreicht habe. Die kW/h werde mit CHF 0.656 vergütet, womit ein Ertragsausfall von CHF 1'120.– zu verzeichnen gewesen sei. Im Jahr 2011 habe der Energieausfall 2'955.4 kW/h à CHF 0.644 betragen. Im Jahr 2011 sei die Photovoltaikanlage wegen der fehlenden Ansaat teilweise mit Unkraut bedeckt gewesen. Dies habe zu einer Minderleistung der Anlage von 30% geführt (act. 18 S. 75).

7.6.3.2. Auch hier begnügt sich der Kläger mit pauschalen Behauptungen. Warum der Energieausfall konkret 1'707.6 kW/h resp. 2'955.4 kW/h betragen soll, wird vom Kläger nicht weiter dargetan. Die entsprechende Grundlage für seine Berechnung fehlt vollständig. Dies kann aber nicht von einem Gerichtsexperten nachgeholt werden, denn das Beweisverfahren ist nicht dazu da, mangelhafte Parteivorbringen zu ergänzen. Dasselbe gilt für die geltend gemachte Minderleistung von 30% infolge teilweiser Überdeckung mit Unkraut. Die pauschalen Behauptungen des Klägers sind einem Beweisverfahren nicht zugänglich. Dementsprechend ist eine Energieausfall der Photovoltaikanlage aufgrund der von der Beklagten verursachten Mängel zu verneinen und der Anspruch des Klägers in Höhe von CHF 4'653.30 abzuweisen.

7.6.4. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Energiemehrkosten des Klägers zu verneinen sind und der geltend gemachte Anspruch infolge Energiemehrkosten in Höhe von CHF 8'578.65 abzuweisen ist.

7.7. Mangelfolgeschäden als allgemeine Kosten der Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten

7.7.1. Rechnung BA. _____ GmbH vom 6.12.2011 (CHF 924.30) und Minderwert (CHF 10'000.–)

7.7.1.1. Der Kläger bringt vor, dass im Gartengeschoss des MFH 2 bemerkt worden sei, dass irgendwo eine undichte Stelle vorhanden sei. Um die undichte Stelle

zu finden, habe eine Stütze freigelegt und eine Wässerung durchgeführt werden müssen. Nach der Wässerung habe die Stütze wieder neu abgedichtet, zuge- deckt und angepasst werden müssen. Diese Arbeiten seien wegen Undichtigkeit der Terrassenabdichtung erforderlich gewesen. Die Undichtigkeit habe nicht eru- iert und nicht behoben werden können. Aufgrund des latenten Schadens erfolge eine Minderwertforderung von CHF 10'000.– zu Lasten der Beklagten. Diese wer- de „unten näher substantiiert“ (act. 18 S. 152). Der Kläger scheint damit eher ei- nen Minderungsanspruch als einen Mangelfolgeschaden geltend zu machen, was jedoch schlussendlich offengelassen werden kann.

7.7.1.2. Nachdem der Kläger selber ausführt, dass die Undichtigkeit nicht habe eruiert werden können, und er sich im Zusammenhang mit der geltend gemachten Undichtigkeit nicht substantiiert äussert, bleibt offen (und ist die Behauptung des Klägers, dass eine auf eine mangelhafte Werkleistung der Beklagten zurückzufüh- rende Undichtigkeit besteht, einem Beweisverfahren nicht zugänglich), ob ein von der Beklagten zu verantwortender Mangel zu einer Undichtigkeit bei der Terras- senabdichtung geführt hat. Dementsprechend können die Auslagen im Zusam- menhang mit den – im übrigen nicht substantiierten – Arbeiten der BA. _____ GmbH (Rechnung vom 6.12.2011 über CHF 924.30) nicht der Beklagten als Mangelfolgeschaden zugerechnet werden.

7.7.1.3. Ebenso kann aus demselben Grund der Beklagten kein Minderwert ange- lastet werden. Im weiteren bleibt dieser Minderwert unsubstantiiert. Die auf Seite 152 der Replik in Aussicht gestellte Substantiierung unterblieb (vgl. auch Ziffer 8.3.5.).

7.7.1.4. Dementsprechend ist ein Entschädigungsanspruch in Höhe von CHF 10'924.30 zu verneinen.

7.7.2. Rechnung V. _____ vom 15.4.2011 (CHF 865.30)

7.7.2.1. Der Kläger bringt vor, dass die Undichtigkeit Folge der mangelhaften Aus- führung des Werkes durch die Beklagte sei. Um der Undichtigkeit auf die Spur zu kommen, habe eine Wässerung durchgeführt werden müssen. Der von V. _____

unternommene Wässerungsversuch mit eingefärbtem Wasser habe CHF 865.30 gekostet (act. 18 S. 152 f.).

7.7.2.2. Es kann auf die Ausführungen zur geltend gemachten Undichtigkeit in Ziffer 7.7.1.2. verwiesen werden. Im Übrigen substantiiert der Kläger weder, nach Feststellung von welchen undichten / feuchten Stellen dieser Wässerungsversuch vorgenommen worden war noch, was das Resultat des Versuchs war noch, wie genau dieser Versuch durchgeführt wurde. Dies insbesondere unter Berücksichtigung, dass die Beklagte ab Ende September 2010 mit der Behebung der Mängel im Zusammenhang mit der Abdichtung des Hauptdachs befasst war. Die Erforderlichkeit dieses Wässerungsversuchs wurde damit seitens des Klägers nicht substantiiert dargetan. Dementsprechend ist auch eine Erstattung der Kosten für die Wässerung zu verneinen und die Forderung in Höhe von CHF 865.30 abzuweisen.

7.7.3. Mietzinsreduktionen und Mietzinsausfall (CHF 70'620.–)

7.7.3.1. Der Kläger macht geltend, dass mit den umfangreichen Sanierungsarbeiten an den MFH 2 und 1 beträchtliche und störende Immissionen verbunden gewesen seien. Die Terrassen, welche eine hohe Aufenthaltsqualität und einen wesentlichen Bestandteil der Wohnungen bilden würden, hätten im Sommer 2011, somit in der Jahreszeit, in welcher sie am meisten genutzt werden können, wegen den Sanierungsarbeiten nicht benutzt werden können. Die notwendigen Gerüste seien vor die Wohnungen gestellt worden und hätten die Mieter in ihrer Intimsphäre gestört. Sie hätten proaktiv gehandelt. Es handle sich mithin um eine der besten Wohnlagen in H._____. und es seien dies mit von den teuersten Wohnungen in der Gemeinde. Sie hätten auf die Bedürfnisse der Bewohner reagieren müssen. Nach dem Auszug der Mieter habe die Wohnung im Dachgeschoss West des MFH 1 auch total renoviert werden müssen. Der Eigentümer sei dies seiner Mieterschaft schuldig gewesen. Deshalb sei den Mietern ohne ein entsprechendes Begehren eine Mietzinsreduktion gewährt worden. Durch dieses Vorgehen hätten sie den Mietern aber auch eine Mietzinsreduktion in einem eher zurückhaltenden Umfang offerieren können (total CHF 62'040.–). Dies komme im Ergebnis im Sinne einer Schadenminderungspflicht auch der Beklagten zu Gute. Trotz der ge-

währten Mietzinsreduktionen habe während der Sanierungszeit die Familie BW._____ ihre Wohnung im MFH 1 (W9) mit der ausdrücklichen Begründung, die Immissionen der Sanierung seien unerträglich, gekündigt. Dies habe zu einem Leerstand der Wohnung während eines Monats geführt. Dadurch sei ein Schaden von CHF 4'260.– (ein Monatsmietzins) entstanden. Es habe ein neuer Mieter gesucht werden müssen. Die Vermarktungskosten von CA._____ hätten CHF 4'320.– betragen (act. 18 S. 160 ff.). Eingang in die eingeklagte Forderung fand schlussendlich jedoch nur der Betrag von CHF 62'040.– (act. 18 S. 233), was jedoch nicht weiter relevant ist.

7.7.3.2. Die Beklagte macht geltend, dass mit den sie tangierenden Sanierungsarbeiten keine nennenswerten Unannehmlichkeiten verbunden gewesen seien. Für eine Haftung aus unechter Solidarität fehle es am Adäquanzerfordernis. Wohl könne eine Herabsetzung des Mietzinses auch vom Vermieter ausgehen, jedoch könnten freiwillig gewährte Reduktionen nicht unter dem Titel Mangelfolgeschäden geltend gemacht werden, da es hierfür an der Notwendigkeit mangle, was einen Ersatzanspruch ausschliesse. Die Aufstellung des Klägers werde bestritten. Dass die Kündigung der fraglichen Mieter aufgrund der Sanierungsarbeiten erfolgt sei, sei nicht erstellt. Mit einem Mieterwechsel verbundene Kosten können nicht als Mangelfolgeschäden überwältzt werden (act. 22 S. 93 f.).

7.7.3.3. Mietzinsausfall ist ein entgangener Gewinn. Gewinn der infolge Nachbesserungsarbeiten ausbleibt, ist ein Mangelfolgeschaden, der grundsätzlich vom Unternehmer zu ersetzen ist (Gauch, Werkvertrag, N 1855, N 1863, N 1870 f.). Der zu ersetzende Schaden ist ein Vermögensschaden, der nach klassischer Definition in einer unfreiwilligen Verschlechterung der Vermögenslage besteht (Gauch, Werkvertrag, N 1866). Dementsprechend steht dem Kläger nur Ersatz für angemessene Mietzinsreduktionen zu.

7.7.3.4. Der Kläger beschränkt sich darauf, die gewährten Mietzinsreduktionen pro Wohnung und Jahr pauschal aufzuführen (act. 18 S. 161 f.). Für den Beweis der Angemessenheit beruft er sich auf eine Expertise (act. 18 S. 161). Aufgrund der pauschalen Ausführungen des Klägers kann jedoch die Angemessenheit nicht überprüft werden. Wie die Mietzinsreduktionen vom Kläger berechnet worden

war, legt er nicht dar. Es fehlen konkrete Angaben zur Grösse, den Mietzinsen und zur Belegung der einzelnen Wohnungen, von wann bis wann konkret der Mietzins reduziert wurde, ob für sämtliche Monate in gleicher Höhe, etc. Das Beweisverfahren ist nicht dazu da, ungenügende Parteivorbringen zu ergänzen.

7.7.3.5. Dementsprechend ist ein Anspruch auf Ersatz des aufgrund der Mietzinsreduktionen erlittenen entgangenen Gewinns aus diesem Grund zu verneinen, weshalb sich diesbezüglich Weiterungen erübrigen. Der Anspruch ist abzuweisen.

7.7.3.6. Auch bezüglich der Kündigung des Mietverhältnisses, welche nach Darstellung des Klägers alleine wegen der Sanierungsarbeiten erfolgt sein soll, bleibt der Kläger sehr pauschal. So führt er nicht aus, wann die Kündigung erfolgte und per wann die Mieter ausgezogen waren. Gemäss Darstellung des Klägers erfolgten die Sanierungsarbeiten der Beklagten hauptsächlich von September bis Mitte November 2010 sowie von Mai bis August 2011. Es kann deshalb nicht geprüft werden, ob die Sanierungsarbeiten der (einzige) Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses durch die Familie BW._____ war. Sodann wird auch die Erforderlichkeit der geltend gemachten – nicht weiter substantiierten – Vermarktungskosten nicht substantiiert. Dementsprechend ist der Anspruch auf Ersatz von entgangenem Gewinn (Mietzinsausfall) und Auslagen für Neuvermietung bereits aus diesem Grund abzuweisen, weshalb sich Weiterungen hierzu erübrigen.

7.7.3.7. Sodann kann – nachdem sich der Kläger auf unechte Solidarität beruft (act. 18 S. 163) – auf die Ausführungen in Ziffer 6.2.4.1. ff. verwiesen werden. Entsprechend ist im Zusammenhang mit den geltend gemachten Mietzinsreduktionen und Mietausfall davon auszugehen, dass diese durch den Mängelauskauf verschiedener Unternehmer gedeckt worden und damit getilgt sind. Dementsprechend besteht auch aus diesem Grund kein Anspruch des Klägers auf Ersatz dieser Einbussen gegenüber der Beklagten und wäre auch aus diesem Grund abzuweisen.

7.7.4. Kosten für Experten und Expertisen - Vorbemerkung

Kosten, die aus einer notwendigen Begutachtung des Werkes zur Feststellung von Mängeln entstehen, können als Mangelfolgeschaden gegenüber dem Unternehmer geltend gemacht werden (Gauch, Werkvertrag, N 1869 ff.). Voraussetzung für den Ersatz des Mangelfolgeschadens ist insbesondere, dass er durch den Mangel des Unternehmers verursacht wurde und die geltend gemachten Aufwendungen dadurch veranlasst wurden. Der ein Recht Behauptende hat die Sachumstände zu behaupten und zu beweisen, die nach dem massgebenden Rechtssatz diese Rechtsfolge erzeugen (BK-Kummer, Art. 8 ZGB N 146). Der Kläger hat dementsprechend die Notwendigkeit zu behaupten (und beweisen). Es muss sodann aus den Ausführungen klar ersichtlich sein, welche Zeitspanne für welche Bemühungen aufgewendet wurde (ZR 1990 Nr. 85, 190). Es sind jene Angaben zu machen, die nötig sind, damit der Richter die Angemessenheit der Honorarforderung überprüfen kann (ZR 1990 Nr. 52, 99).

7.7.5. Kosten Experte O._____ (CHF 39'607.35)

7.7.5.1. Der Kläger macht geltend, dass der Sanierungsvorfall eine Dimension angenommen habe, welche für ihn ohne fachkundige Beratung durch Spezialisten nicht mehr bewältigbar gewesen sei. Insbesondere habe es den Beizug eines Gebäudehüllenexperten erfordert. Die Kosten seien ausgewiesen. O._____ habe für seine Begutachtung des Hauptdachs und der K._____ -Dämmung auf den Terrassen sowie Baustellenkontrollen drei Rechnungen im Gesamtbetrag von CHF 39'607.35 gestellt. Das Gutachten sei notwendig gewesen, denn erst durch dieses sei der volle Umfang des mangelhaften Werkes erkennbar geworden (act. 18 S. 163 ff.).

7.7.5.2. Die Beklagte bestreitet die Vorbringen des Klägers. Sie bringt vor, dass die ansonsten als Parteigutachten zurückgewiesenen Expertisen anderweitige Verantwortlichkeiten aufzeigen würden und hinsichtlich der Attikaterassen auch im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten bei den Plattenbelägen und betreffend Korrektur am Rohbau stehen würde. Daher könne, wenn überhaupt, nur ein Teil der fraglichen Kosten auf sie abgewälzt werden. In Bezug auf das Adäquanzerfordernis fehle es an einer rechtsgenügenden Substanziierung. Im Übrigen habe sich der Kläger aufgrund des anrechenbaren Selbstverschuldens im

Umfang seiner Mitverantwortungsquote daran zu beteiligen. Aus der Detaillierung der Rechnungen zeige sich im Übrigen, dass die Parteigutachten vorab der finalen Überarbeitung mehrfach besprochen worden seien, weshalb diesen über die Fotodokumentation hinaus keinerlei Beweiswert zukomme. Auch habe der vom Kläger bestellte Experte sogar Ergänzungen an der Klageschrift getätigt (act. 10 S. 45; act. 22 S. 95 ff.).

7.7.5.3. Rechnung Nr. 6304 vom 26. November 2010 (CHF 18'693.05)

7.7.5.3.1. Der Kläger bringt vor, dass sich die von O._____ am 26. November 2010 in Rechnung (Nr. 6304) gestellten Leistungen im schriftlichen Gutachten „Hauptdach“ manifestieren würden (act. 18 S. 163 f.). Die Rechnung umfasst Leistungen vom 16. Juni bis 23. September 2010 (act. 3/178). Die von O._____ ausgefertigte Expertise datiert vom 25. Oktober 2011 (act. 3/9). Sie führt als beteiligte Unternehmer die B._____ AG und die Beklagte auf (act. 3/9 S. 3 f.). Beim Auftragsbeschrieb führt er folgendes an: „Bei den beiden Mehrfamilienhäusern G._____ -Strasse 1 und 2, sind bereits einige Monate nach der Fertigstellung, im Winter 2009/2010 erste Wassereintritte im Bereich der Oberlichter in die Attikawohnungen festgestellt worden. [...] Während der Nachbesserungsarbeiten im Bereich der undichten Oberlichter wurde durch die Bauherrschaft bezweifelt, dass die Abdichtungsarbeiten fachgerecht ausgeführt wurden. Aus diesem Grund beschloss die Bauherrschaft in Vertretung durch Herr BG._____ (Bauherren-Vertretung), einen unabhängigen Fachexperten beizuziehen um sich ein Bild über die Situation vor Ort zu machen. Dabei wurden tatsächlich Mängel festgestellt, welche so gravierend waren, dass alle eingebauten Oberlichter wieder ausgebaut und durch neue ersetzt werden mussten. Durch diesen Rückbau wurde festgestellt, dass sich unter der Flachdachabdichtung Wasser befindet. Die Abdichtung war in diesem Bereich lose und grossflächig mit Wasser unterwandert. Dies führte dazu, dass der komplette Flachdachaufbau grossflächig rückgebaut werden musste. Zu den bereits erwähnten Mängeln kamen letztlich noch einige dazu, was schlussendlich dazu führte, dass das gesamte Flachdach bis auf die Abdichtungsebene rückgebaut werden musste. Die Erkenntnisse während den Rück-

bauarbeiten und den verschiedenen Augenschein und Baustellenkontrollen, sind in diesem Bericht aufgezeigt.“ (act. 3/9 S. 5).

7.7.5.3.2. Die Beklagte führt selber an, dass die Sanierung des Hauptdachs im Wesentlichen (u.a. mit Ausnahme der Auswechslung der Copulux-Oblichter) eigentliche Nachbesserungsarbeiten von ihr betrafen, wofür sie die Verantwortung übernommen habe (act. 10 S. 7). Die Beklagte anerkennt sodann, dass sie den Gutachter O._____ für das Prüfen der Oblichter akzeptiert hat (act. 22 S. 14) resp. dass der Gutachter O._____ für die Prüfung der Oblichter im Einverständnis der Beklagten beauftragt wurde.

7.7.5.3.3. Im Zusammenhang mit den Oblichtern bestreitet die Beklagte eine Verantwortung. Sie macht geltend, dass sie auf Geheiss der Bauherrschaft die Oblichter hinsichtlich Minergiestandard ersetzt habe. Sie habe beim Bau die bestellten Oblichter montiert. Faktum sei, dass sich in der fraglichen ergänzenden Offertanfrage der Bauleitung vom 29. November 2007 (zwei Monate nach der Hauptofferte) lediglich die Angabe „Rahmen gedämmt“ finde und darin die im Hauptformular enthaltenen „Bedingungen und Hinweise zur Offertstellung“ weder erwähnt noch beigelegt worden seien. Aufgrund dessen habe sie usanzgemäss annehmen dürfen, dass Standardelemente gemeint seien. Nachdem die den Minergiestandard erfüllenden Elemente einiges teurer seien, was der fachkundigen Bauleitung ohne weiteres erkennbar gewesen sei, hätte darauf hingewiesen werden müssen, wenn eine dickere Zargenstärke gefordert werde. Sie habe mithin die bestellten Oblichter geliefert und montiert, weshalb auch kein Mangel vorliege. Hinzu komme, dass das Werk ordnungsgemäss abgenommen worden sei. Das Vorliegen eines verdeckten Mangels bestreitet sie (act. 10 S. 12, S. 18 f.; act. 22 S. 17).

7.7.5.3.4. Soweit die Beklagte einwendet, dass die den Minergiestandard erfüllenden Elemente einiges teurer seien, ist festzuhalten, dass sie mit diesem Vorbringen ihrer Substanziierungspflicht nicht genügend nachkommt, da sie nicht dartut, wie teuer ein den Minergiestandard erfüllendes Element ist. Demnach kann ihre Behauptung nicht überprüft werden. Schliesslich nennt die Beklagte für

ihre bestrittene Behauptung auch keine Beweismittel. Es ist deshalb auf diesen Einwand nicht weiter einzugehen.

7.7.5.3.5. Ein übereinstimmender tatsächlicher Wille wird von keiner Partei behauptet. Demnach ist der Inhalt des Werkvertrags durch Auslegung zu ermitteln, wobei lediglich hinsichtlich des Inhalts der Erklärungen der Parteien im Zusammenhang mit den Cupolux-Oblichtern unterschiedliche Auffassungen bestehen und demnach die diesbezüglichen Parteierklärungen auszulegen sind.

7.7.5.3.6. Soweit eine Partei den wirklichen Willen der andern nicht erkannt hat, ist die Erklärung so auszulegen, wie der Empfänger sie nach Treu und Glauben verstehen durfte und musste. Der Richter hat dann als Vertragswille das anzusehen, was vernünftig und redlich handelnde Parteien unter den gegebenen Umständen durch die Verwendung der fraglichen Vertragsklausel ausgedrückt und folglich gewollt hätten. Bei dieser objektivierten Auslegung kommt für jede Willenserklärung das Vertrauensprinzip zur Anwendung (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, a.a.O., N 207 ff., N 229, N 310 ff.). Beschränkt sich der Streit über das Vorliegen eines Konsenses nur auf einen einzigen Punkt, hat das Gericht nur hinsichtlich dieses Punktes zu entscheiden, ob ein tatsächlicher oder ein rechtlicher Konsens erreicht wurde (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, a.a.O., N 320).

7.7.5.3.7. Es ist zutreffend, dass die Anfrage vom 29. November 2007 nicht anführt, dass das Objekt nach Minergiestandard ausgeführt werde und die angefragten Lichtkuppen die Anforderungen an den Minergiestandard erfüllen müssen. Angefragt werden Lichtkuppeln, Form plombiert, Rahmen gedämmt, 3-schallig Opalglas resp. Transparentglas, Aufsetzkranz Höhe = 50 cm, Deckenlichtmass 100 x 100 cm resp. 75 x 75 cm. Jedoch wird die Anfrage ausdrücklich als Nachtrag zur Offerte BKP 222 bezeichnet (act. 11/47). Dass die Beklagte mit der ursprünglichen Anfrage seitens der Bauherrschaft für die Spenglerarbeiten die „Bedingungen und Hinweise zur Offertstellung und Arbeitsübernahme für die 2 MFH im Minergie- und Behindertenstandard“ erhalten hatte, bestreitet die Beklagte nicht. Diese sind denn auch dem Werkvertrag vom 3. Dezember 2007 beigelegt (act. 3/1 = act. 11/3). Ziffer 5a. der Bedingungen und Hinweise zur Offertstellung hält unter dem Titel Garantien fest, dass die Einhaltung resp. Erreichung „erhöhter

Anforderungen an den Schallschutz“ sowie der Kriterien des Minergiestandards durch alle Gewerke, im speziellen durch die HLKS + E Anlagen mit der Bauhülle als Gesamtes sichergestellt werden muss und bindender Bestandteil für die Abnahme und zur Erfüllung der Garantiebedingungen sei. Sodann fand am 13. November 2007 eine Vergabeverhandlung statt, über welche ein Protokoll erstellt wurde, welches von einem Vertreter der Beklagten unterzeichnet und zum integrierenden Vertragsbestandteil erklärt wurde. Dieses Protokoll führt bei Objekt/Art „2 MFH im Minergie- und Behindertenstandard“ an. Demnach befinden sich in den Vertragsunterlagen verschiedene Hinweise darauf, dass die zu erstellenden Mehrfamilienhäuser im Minergiestandard ausgeführt werden. Die Beklagte hätte deshalb erkennen müssen, dass mit der Offertanfrage für die Oblichter keine Standard-Elemente gemeint sein können, sondern diese Elemente die Anforderungen an den Minergiestandard erfüllen müssen. Dies hätte die Beklagte zu einer Rückfrage veranlassen müssen, da die Ausschreibung insoweit – in erkennbarer Weise – widersprüchlich erscheint. Nachdem in den Vertragsunterlagen an verschiedenen Orten darauf hingewiesen wurde, dass die Mehrfamilienhäuser im Minergiestandard ausgeführt werden, durfte die Bauherrschaft darauf vertrauen, dass die Beklagte Oblichter offeriert, die dem Minergiestandard entsprechen.

7.7.5.3.8. Nachdem somit die Beklagten auch hinsichtlich Oblichter in der Verantwortung stand, wurden die durch die Expertise Hauptdach entstandenen Kosten durch der Beklagten zuzuordnende Mängel verursacht. Soweit die Beklagte pauschal geltend macht, dass die Expertisen anderweitige Verantwortlichkeiten aufzeigen würden (act. 22 S. 94, S. 95), ist mangels Substanziierung nicht weiter darauf einzugehen. Schliesslich substanziiert sie im Zusammenhang mit den anerkanntermassen in ihrer Verantwortung stehenden Mängel beim Hauptdach das Selbstverschulden nicht (act. 22 S. 95, S. 96), weshalb auch darauf nicht weiter einzugehen ist. Es ist nicht Sache einer Expertise, mangelhafte Parteivorbringen zu ergänzen. Es wäre Sache der Beklagten gewesen, im Zusammenhang mit dem geltend gemachten Selbstverschulden des Klägers sämtliche ihrer Ansicht nach diesbezüglich relevanten Umstände einzeln und konkret darzulegen. Schliesslich kann sich die Beklagte auch nicht damit begnügen, die einzeln aufge-

fürten Leistungen einfach pauschal unter Verweis auf eine Expertise betreffend Notwendigkeit und Angemessenheit zu bestreiten (act. 22 S. 95).

7.7.5.3.9. Soweit die Beklagte den Umfang für Berichte und Kontrollprotokolle gemäss Ziffer 568, 571 und 576 der Replik hinsichtlich Notwendigkeit in Frage stellt (act. 22 S. 95), ist folgendes festzuhalten: Dem Aufwand gemäss Ziffer 568 liegt die Verfassung eines Untersuchungsberichts zugrunde mit einem Zeitaufwand von 4.5 Stunden (act. 18 S. 167). Die Aufgabe des Experten war gerade die Untersuchung der Gegebenheiten vor Ort. Diesbezüglich besteht auch durchaus eine Berechtigung, das Ergebnis der Untersuchung schriftlich festzuhalten. In Anbetracht des Umfangs des Berichts (act. 3/23), erscheint der aufgewendete Aufwand erforderlich und angemessen. Dem Aufwand gemäss Ziffer 571 liegt die Besprechung und Besichtigung von Kontrollöffnungen vor Ort und der Versand des entsprechenden Protokolls zugrunde. Der Aufwand betrug 4.75 Stunden (act. 18 S. 167). Dass diese Besprechung stattfand und Niedergang im Besprechungsprotokoll 1 (act. 3/41) fand, blieb seitens der Beklagten unbestritten. Gemäss Protokoll fand die Besprechung vor Ort – d.h. an der G. _____-Strasse 1/2 in H. _____ – statt. Teilnehmer waren der Kläger, Herr BG. _____, der Experte, sowie ein Mitarbeiter der Beklagten. Es wurden zwei Kontrollöffnungen auf dem Dach des MFH 2 erstellt und die Stellen untersucht. Sodann wurden auf dem Dach des MFH 1 die Abdichtung im Bereich der Oblichter sowie weitere Arbeiten der Beklagten kontrolliert (act. 3/41). Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Experte O. _____ seinen Geschäftssitz in ... hat (vgl. 3/41 S. 1) und bekanntermassen berechtigterweise auch Anfahrtswege zu entschädigen sind. Insgesamt erscheint deshalb sowohl der Aufwand als auch die erbrachte Leistung als angemessen und erforderlich. Zum Aufwand gemäss Ziffer 576 ist schliesslich festzuhalten, dass die Beklagte nicht bestreitet, dass am 19. Oktober 2010 eine weitere Baustellenkontrolle durchgeführt worden war. Dementsprechend ist aber der Aufwand von einer Stunde für das Verfassen eines Kontrollprotokolls und Versand angebracht und angemessen.

7.7.5.3.10. Weiter bestreitet die Beklagte einen verrechenbaren Tagesaufwand von 12.5 Stunden (act. 22 S. 95). Es ist jedoch nicht ersichtlich, warum der Exper-

te O._____ diesen Aufwand nicht soll in diesem Umfang in Rechnung stellen können, wenn er ihn in diesem Umfang erbracht hat, was seitens der Beklagten unbestritten blieb. Schliesslich bringt die Beklagte vor, dass die fakturierten Fahrzeugspesen (Kilometerentschädigung) und Fotospesen nicht ausgewiesen und übersetzt seien (act. 22 S. 95). Diesbezüglich ist anzumerken, dass die Kilometerentschädigung seitens des Klägers nicht substantiiert wurde; so blieb offen, wie sich die geltend gemachten 1'700 km zusammensetzen, weshalb diese nicht überprüft werden können. Dementsprechend sind diese Kosten nicht ausgewiesen und von der Beklagten nicht zu ersetzen. Hinsichtlich der 772 Fotos à CHF 1.– ist festzuhalten, dass sich in den Expertisen und Kontrollen sehr viele Fotos finden und dementsprechend von der Angemessenheit der entsprechenden Auslagen auszugehen ist. Nachdem es wesentlich einfacher und vor allem aussagekräftiger ist, Zustände mit Fotos festzuhalten, ist auch von der Erforderlichkeit dieser Auslagen auszugehen.

7.7.5.3.11. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Beklagte für die ausgewiesenen Aufwände für die Expertise im Zusammenhang mit dem Hauptdach einzustehen hat und dementsprechend dem Kläger CHF 16'863.85 (CHF 15'672.70 + 7.6% MWSt.) zu entschädigen hat.

7.7.5.4. Rechnung Nr. 6394 vom 10. Oktober 2011 (CHF 15'830.65)

7.7.5.4.1. Der Kläger führt aus, dass O._____ im Jahr 2011 auch im Zusammenhang mit der K._____ -Dämmung auf den Terrassen aktiv geworden sei (act. 18 S. 164). Es ist jedoch unbestritten, dass bei den Attikaterrassen weitere Sanierungsarbeiten durch andere Unternehmer ausgeführt wurden. Diesbezüglich ist hinsichtlich der geltend gemachten Haftung infolge unechter Solidarität auf die Ausführungen in Ziffer 6.2.4.1. ff. zu verweisen. Soweit das Gutachten resp. der Gutachter auch im Zusammenhang mit weiteren Mängeln nötig war resp. soweit die erbrachten Aufwendungen nicht klarerweise den von der Beklagten verursachten Mängeln zugewiesen werden können, ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Kosten durch den Mängelauskauf verschiedener Unternehmer gedeckt worden und damit bereits getilgt sind. Diesbezüglich besteht kein Anspruch des Klägers auf Ersatz dieser Kosten gegenüber der Beklagten.

7.7.5.4.2. Hinsichtlich der pauschalen resp. generellen Einwänden der Beklagten kann auf obige Ausführungen verwiesen werden.

7.7.5.4.3. Die nachfolgenden Aufwendungen stehen im Zusammenhang mit den Arbeiten am Hauptdach und sind dementsprechend von der Beklagten zu entschädigen:

6. Juni 2011	Baustellenkontrolle Haus 1 Hauptdach	CHF 640.–
14. Juni 2011	Schlusskontrolle Hauptdächer 2/1	CHF 520.–
3. Okt. 2011	Abnahme Flachdacharbeiten	CHF 880.–

Hinsichtlich der übrigen Aufwendungen ergibt sich eine klare Zurechenbarkeit auf einen Mangel der Beklagten nicht, sei es, dass nicht aufgeführt wird, ob die Leistung im Zusammenhang mit dem Hauptdach oder der Attikaterrassen erbracht wurde, sei es, weil sie klarerweise im Zusammenhang mit den Attikaterrassen stehen.

7.7.5.4.4. Dementsprechend kann festgehalten werden, dass die Beklagte dem Kläger CHF 2'203.20 (CHF 2'040.– + 8% MWSt.) zu entschädigen hat.

7.7.5.5. Rechnung Nr. 6468 vom 5. Juli 2012 (CHF 5'083.65)

7.7.5.5.1. Der Kläger bringt vor, dass die Rechnung Nr. 6468 im Zusammenhang stehe mit den allgemeinen Aufgaben von O._____ im Rahmen der Expertentätigkeit. In Rechnung gestellt worden seien Arbeiten hinsichtlich der Erstellung von Expertisen, den Schlussabnahmen, Augenscheinen oder dem Ausarbeiten von Stellungnahmen (act. 18 S. 164).

7.7.5.5.2. Aus der Aufstellung der Aufwendungen ergibt sich, dass O._____ am 25. Oktober 2011 die Expertise Hauptdach überarbeitet hatte (act. 18 S. 175). Diesbezüglich bestreitet die Beklagte lediglich, dass 11 Stunden verrechenbar sein sollen (act. 22 S. 97). Es kann diesbezüglich auf die Ausführungen in Ziffer 7.7.5.3.10. verwiesen werden.

7.7.5.5.3. Sodann erfolgten am 2. November 2011 Aufwendungen von O._____ im Zusammenhang mit der Schlussabnahme der Flachdacharbeiten (act. 18 S. 175), was seitens der Beklagten unbestritten blieb.

7.7.5.5.4. Hinsichtlich der weiteren in Rechnung gestellten Leistungen von O._____ ergibt sich aus den Ausführungen des Klägers ein Zusammenhang mit von allein von der Beklagten zu verantwortenden Mängeln nicht. Sodann ergibt sich aus den Ausführungen des Klägers auch die Notwendigkeit der erbrachten Leistungen nicht. Weiter fehlen auch Ausführungen des Klägers, warum nebst den bereits erstellten und vorliegenden Expertisen und Auskünften von Experten eine Mitarbeit von O._____ für das gerichtliche Verfahren notwendig gewesen sein soll. Und schliesslich wurden die geltend gemachten Fahr-, Foto- und übrige Spesen nicht substantiiert, insbesondere ergibt sich nicht, in welchem Zusammenhang Fotos und übrige Spesen notwendig gewesen sein sollen (act. 18 S. 175 f.).

7.7.5.5.5. Soweit die Beklagte ein Selbstverschulden der Bauherrschaft geltend macht (act. 22 S. 97), kann auf die Ausführungen in Ziffer 7.7.5.3.8. verwiesen werden.

7.7.5.5.6. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Beklagte dem Kläger CHF 2'462.40 (25.10.11: 11 Std. à CHF 160.– und 2.11.11: 3.25 Std. à CHF 160.– = CHF 2'280.– + 8% MWSt.) zu entschädigen hat.

7.7.5.6. Fazit Kosten Experte O._____

Gestützt auf obige Ausführungen hat die Beklagte dem Kläger Auslagen für den Beizug des Experten O._____ in Höhe von insgesamt CHF 21'529.45 (inkl. MwSt.) zu ersetzen. Im Mehrbetrag besteht kein Ersatzanspruch seitens des Klägers.

7.7.6. Kosten Experte BK._____ (CHF 1'053.–)

7.7.6.1. Der Kläger macht weiter geltend, dass der Sanierungsvorfall insbesondere auch den Beizug eines Statikexperten erfordert habe. Der für die Begutachtung der mangelhaften Baumeisterarbeiten beigezogene Experte Dr. BK._____ habe auch Stellung zu den Deckenrissen beim Flachdach bei den Attikadeckenuntersichten und den Deckenübersichten bei den Aussenterrassen (K._____) genommen. Diese Kosten habe die Beklagte allerdings nicht alleine verursacht. Bei der sich daraus ergebenden Anspruchskonkurrenz handle es sich jedoch um einen Fall von unechter Solidarität, weshalb der gesamte Betrag von der Beklagten eingefordert werde (act. 18 S. 176 f.).

7.7.6.2. Die Beklagte macht geltend, dass der Parteigutachter für die Begutachtung der mangelhaften Baumeisterarbeiten beigezogen worden sei. Ein Zusammenhang mit den Nachbesserungsarbeiten sei nicht erstellt, umso mehr als für die Risse wie aufgezeigt die Beklagte keine Verantwortlichkeit treffe. Für eine Haftung aus unechter Solidarität fehle es am Adäquanzerfordernis und bereits an einer bezüglichen Substanziierung. Sodann fehle es auch an einer Substanziierung des geleisteten Aufwands (act. 22 S. 97 f.).

7.7.6.3. Der Kläger begründet nicht, weshalb die Mängel der Beklagten resp. die Deckenrisse den Beizug eines Statikexperten erforderten. Er führt selber aus, dass der Experte für die Begutachtung der mangelhaften Baumeisterarbeiten beigezogen worden war. Die Erforderlichkeit des Beizugs eines Statikexperten aufgrund der Mängel der Beklagten ist deshalb zu verneinen. Sodann substantiiert der Kläger auch den vom Experten getätigten Aufwand nicht, so dass auch dessen Angemessenheit nicht überprüft werden kann. Dementsprechend ist die Forderung des Klägers in Höhe von CHF 1'053.– abzuweisen. Sodann kann auf die Ausführungen in Ziffer 6.2.4.1. ff. verwiesen werden. Entsprechend ist hinsichtlich der geltend gemachten Kosten für den Beizug eines Statikexperten davon auszugehen, dass diese durch den Mängelauskauf verschiedener Unternehmer gedeckt worden und damit bereits getilgt sind. Dementsprechend besteht auch aus diesem Grund kein Anspruch des Klägers auf Ersatz dieser Kosten gegenüber der Beklagten und wäre auch aus diesem Grund abzuweisen.

7.7.7. Beratungsaufwand BG._____ (CHF 93'595.40)

7.7.7.1. Der Kläger macht schliesslich geltend, dass Ing. BG._____ die Bauherrschaft habe fachtechnisch beraten müssen. Der Sanierungsvorfall habe eine Dimension angenommen, welche für die Bauherrschaft ohne fachkundige Beratung durch Spezialisten nicht mehr bewältigbar gewesen sei. Insbesondere habe er den Beizug eines Bauingenieurs erfordert. Sein Beratungsaufwand umfasse Mängelaufnahmen, Analysen, Verfassen von Stellungnahmen, Berichten und Expertisen, Organisieren und Begleiten amtlicher Befundaufnahmen, Koordinieren und Begleiten von Dritterhebungen, Mängelnachbesserung inkl. Abstimmung mit Verwaltung, Bauherrenvertretung, Kontakte zu Behörden, Aufbereitung von Unterlagen für den Rechtsanwalt, Teilnahme an Sitzungen usw. (act. 18 S. 177 ff.).

7.7.7.2. Die Beklagte bringt vor, dass für eine Ersatzpflicht erforderlich sei, dass der Aufwand gerechtfertigt, notwendig und angemessen gewesen sei. Für den Beratungsaufwand BG._____ fehle es offensichtlich an der Notwendigkeit und Angemessenheit, was sich nur schon aus dem Verhältnis des gelten gemachten Gesamtaufwands BG._____ von CHF 160'865.90 zur Pauschalwerksumme von rund CHF 400'000.– ergebe. Der Kläger zeige zudem an den einzelnen Stellen nicht auf, inwiefern und inwieweit ein entsprechender Aufwand im Zusammenhang mit ihrer Mängelhaftung gerechtfertigt und notwendig gewesen sei. Es fehle an jeglicher Substanziierung hinsichtlich der Zurechenbarkeit. Der übermässig hohe Aufwand stehe offensichtlich auch im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten bei den Plattenbelägen und bezüglich Korrektur am Rohbau. Für eine Haftung aus unechter Solidarität fehle es somit am Adäquanzerfordernis. Auch würden die verrechneten Positionen in einem beträchtlichen Umfang Zeitaufwand für Administrativarbeiten wie Protokolle etc., wofür eine Notwendigkeit nicht gegeben gewesen sei und nicht erstellt sei, ausmachen. Hinzukomme, dass der „entlassene“ Bauleiter I._____ zu kostenloser Mitwirkung bei der Mängelbeseitigung verpflichtet gewesen wäre. Aufgrund der kooperativen, speditiven und zielgerichteten Mängelbehebung ihrerseits sei kein über das übliche Mass einer Mängelbegleitung durch die Bauleitung hinausgehender Aufwand erforderlich gewesen. Allfällige Mehrkosten der Bauleitung im Sinne von Art. 170 Abs. 1 SIA-Norm 118 seien somit nicht erstellt, womit kein Ersatzanspruch bestehe (act. 22 S. 98 ff.).

7.7.7.3. Erfordert die Mangelbeseitigung auf Seiten des Bauherrn den Einsatz eines beigezogenen Architekten oder Ingenieurs (oder eines anderen Fachkundigen), so sind die Mehrkosten, die dem Bauherrn dadurch entstehen, „Begleitkosten“, die den Unternehmer belasten; der Unternehmer hat dem Bauherrn die Vergütung zu ersetzen, die dieser für Planungs-, Aufsichts- oder andere Leistungen des Architekten oder Ingenieurs im Rahmen der Nachbesserung bezahlen muss. Das setzt voraus, dass der Architekt/Ingenieur tatsächlich einen entsprechenden (auf Nachbesserungsarbeiten bezogenen) Vergütungsanspruch gegenüber dem Bauherrn hat und dass bei Beizug eines neuen Architekten, der bisherige nicht zur kostenlosen Mitwirkung bei der Mangelbeseitigung verpflichtet gewesen wäre. Mehrkosten, die der Architekt oder Ingenieur im Verhältnis zum Bauherrn selber übernehmen muss, geben dem Bauherrn keinen Ersatzanspruch gegenüber dem Unternehmer. Der Bauherr ist auch nicht berechtigt, diese Kosten im Wege der „Drittschadensliquidation“ beim Unternehmer einzufordern. Von praktischer Bedeutung ist dies z.B. dann, wenn ein Architekt im Anwendungsbereich der SIA-Ordnung 102/2003 nach Massgabe der Baukosten honoriert wird (Art. 7). Diese Honorierung deckt auch bestimmte Grundleistungen im Zusammenhang mit der Mangelbeseitigung ab (vgl. Art. 4.53 SIA 102), weshalb der Architekt oder Ingenieur für die betreffenden Grundleistungen keine zusätzliche Vergütung verlangen kann, sondern die entsprechenden Mehrkosten selber tragen muss. In diesem Umfang ist der Unternehmer gegenüber dem Besteller von der Bezahlung der Mehrkosten befreit (Gauch, Werkvertrag, N 1719 f.).

7.7.7.4. Bereits in der Klageantwort hatte die Beklagte im Zusammenhang mit dem geltend gemachten Ersatz des Beratungsaufwands BG._____ vorgebracht, dass der „entlassene“ Bauleiter zur kostenlosen Mitwirkung bei der Mängelbeseitigung verpflichtet gewesen wäre (act. 10 S. 46). Hierauf begnügte sich der Kläger in der Replik damit, vorzubringen, dass es dem Kläger nicht zumutbar gewesen sei, den „entlassenen“ Bauleiter kostenlos weiter zu beschäftigen (act. 18 S. 274). Damit ist aber unbestritten, dass der von der Bauherrschaft ursprünglich beauftragte Architekt gemäss den vertraglichen Bestimmungen zwischen den Parteien verpflichtet war, bei der Mängelbeseitigung ohne zusätzlichen Honoraranspruch zumindest teilweise mitzuwirken. Soweit die Mitwirkung des „entlassenen“ Baulei-

ters für den Kläger unzumutbar gewesen war, hat er sich für die dadurch entstandenen Kosten an seinen „entlassenen“ Bauleiter zu halten. Eine Überwälzung auf die Beklagte ist nicht möglich, da die entstandenen Kosten nicht auf die von der Beklagten verursachte Mängelbeseitigung zurückzuführen ist, sondern darauf, dass dem Kläger die weitere Zusammenarbeit mit seinem ursprünglichen Bauleiter unzumutbar erschien.

7.7.7.5. Der Kläger unterliess es in der Folge auch, sich dazu zu äussern, welche von den durch Ing. BG._____ erbrachten Leistungen auch angefallen wären, wenn der Bauleiter I._____ nicht entlassen worden wäre und damit nicht auf die vorzeitige Beendigung dieses Vertragsverhältnis zurückzuführen sind. Schliesslich begründet er auch die Notwendigkeit des Beizugs eines Bauingenieurs nicht. Er begnügt sich mit dem Verweis auf eine Dimension, die für die Bauherrschaft ohne fachkundige Beratung durch Spezialisten nicht mehr bewältigbar gewesen sei (act. 18 S. 177).

7.7.7.6. Schliesslich kann – soweit sich der Kläger auf unechte Solidarität beruft (act. 18 S. 274) – auf die Ausführungen in Ziffer 6.2.4.1. ff. verwiesen werden. Entsprechend ist hinsichtlich der geltend gemachten Kosten davon auszugehen, dass diese durch den Mängelauskauf verschiedener Unternehmer gedeckt worden und damit bereits getilgt sind. Dementsprechend besteht auch aus diesem Grund kein Anspruch des Klägers auf Ersatz dieser Kosten gegenüber der Beklagten und wäre auch aus diesem Grund abzuweisen. Der Kläger scheidet weder die auch anderen Unternehmern zurechenbaren Leistungen von Ing. BG._____ aus noch bezeichnet er Leistungen, die ausschliesslich aufgrund der Mängel der Beklagten erforderlich waren und auch durch den entlassenen Bauleiter nicht „kostenlos“ zu erbringen gewesen wären.

7.7.7.7. Dementsprechend ist ein Anspruch des Klägers auf Ersatz der Auslagen für Ing. BG._____ durch die Beklagte zu verneinen.

7.7.8. BL._____ (CHF 6'600.–)

7.7.8.1. Der Kläger bringt weiter vor, dass BL._____ während des ganzen Nachbesserungsprozesses mit der Plankontrolle, -Bearbeitung, Betreuung und Terminierung der Nachbesserungsarbeiten in den Mietwohnungen inkl. Administration und Information der Mieter beauftragt gewesen sei. Die durchgeführten Arbeiten würden in der Abrechnung der E._____ AG, der Fotodokumentation, dem Plan und Abrechnungsvergleich und dem Überwachen und Dokumentieren der Arbeiten bestehen. Es handle sich dabei um Begleitkosten zur Nachbesserung (act. 18 S. 201 ff.).

7.7.8.2. Die Beklagte macht geltend, dass dieser Aufwand mit Bezug auf die ihr zurechenbaren Nachbesserungsarbeiten nicht notwendig gewesen seien. Hinzu komme, dass der „entlassene“ Bauleiter I._____ zur kostenlosen Mitwirkung bei der Mängelbeseitigung verpflichtet gewesen wäre (act. 22 S. 105 f.).

7.7.8.3. Aus den Ausführungen des Klägers geht nicht hervor, dass die von der BL._____ getätigten Arbeiten durch die Nachbesserungsarbeiten der Beklagten erforderlich geworden sind. Ausführungen im Zusammenhang mit deren ausschliesslichen (oder zumindest teilweisen) Notwendigkeit aufgrund der Nachbesserungsarbeiten – insbesondere hinsichtlich Abrechnung, Fotodokumentation (nachdem ebenfalls die Experten Fotodokumentationen erstellten), Plan, Abrechnungsvergleich, Überwachen der Arbeiten (was nach Darstellung des Klägers auch durch Ing. BG._____ erfolgte) und Dokumentieren der Arbeiten – fehlen vollständig. Dementsprechend ist die Erforderlichkeit der von der BL._____ getätigten Arbeiten im Zusammenhang mit den von der Beklagten verursachten Nachbesserungsarbeiten nicht ausgewiesen und die Forderung in Höhe von CHF 6'600.– abzuweisen.

7.7.9. BH._____ AG (CHF 51'392.–)

7.7.9.1. Der Kläger führt sodann aus, dass die BH._____ AG im Auftrag der Bauherren diverse begleitende Dienstleistungen und Kontrollfunktionen erbracht und diverse Infrastruktur (EDV, IT, Büromaterialien) zur Verfügung gestellt habe. Mitarbeiter der BH._____ AG hätten die Bauherreninteressen an Begehungen, Besprechungen und Sitzungen mit Unternehmern, Fachingenieuren und Experten

vertreten und Kontrollen der laufenden Arbeiten durchgeführt. Als Mitarbeitende der BH._____ AG seien während der ganzen Dauer zur Hauptsache insbesondere er – der Kläger – sowie seine Frau CB._____, welche administrative Arbeiten erledigt habe, tätig gewesen (act. 18 S. 203 ff.).

7.7.9.2. Die Beklagte wendet ein, dass es sich bei der BH._____ AG um die vom Kläger zusammen mit seiner Frau beherrschte Gesellschaft handle. Die Aufwendungen des Klägers und seiner Frau würden von vornherein keine zu ersetzenden Begleitkosten darstellen (act. 22 S. 106 f.).

7.7.9.3. Es fehlen Ausführungen seitens des Klägers, warum für diese Arbeiten der Beizug einer Drittperson erforderlich gewesen sein soll. Es ist jedoch unbestritten, dass es sich bei den Mitarbeitern resp. dem Mitarbeiter der BH._____ AG um den Kläger handelt, teilweise um seine Ehefrau. Weitere Mitarbeiter von der BH._____ AG werden nicht genannt und waren dementsprechend nicht tätig. Es geht aber nicht an, eine juristische Person vorzuschieben für Arbeiten, die seitens der Bauherrschaft persönlich ausgeführt wurden (Art. 2 ZGB). Ein Anspruch des Klägers auf Ersatz seiner Aufwendungen (und der Arbeiten seiner Ehefrau) in Höhe von CHF 350.– pro Stunde (vgl. act. 384) besteht nicht. Eine entsprechende Anspruchsgrundlage wurde seitens des Klägers nicht dargetan. Nachdem somit weder die Erforderlichkeit des Beizugs einer Drittperson für diese Arbeiten noch eine Anspruchsgrundlage für die Entschädigung eigener Aufwendungen dargetan ist, ist die Forderung in Höhe von CHF 51'392.– abzuweisen.

7.7.9.4. Sodann kann zu den geltend gemachten Aufwendungen noch folgendes angemerkt werden: Auch wenn der Kläger über Seiten Tätigkeiten auflistet, kommt er seiner Substanziierungspflicht nicht nach. Es fehlen nicht nur Ausführungen zur Erforderlichkeit dieser Arbeiten (z.B. 2.8.2010 „filmten Mitarbeiter der BH._____ AG während 2 Stunden Luftkanäle im Zusammenhang mit der Mineralwolle ab“; 20.8.2010 „...waren Mitarbeitende der BH._____ AG 0.5 Stunden im Zusammenhang mit den Oblichtern vor Ort. Zudem erfolgten während 2.5 Stunden administrative Arbeiten in diesem Zusammenhang.“; 2.10.2010 „Am 2.10.2010 erfolgte vor Ort die Gerüstmontage. Während 4.50 Stunden waren Mitarbeitende der BH._____ AG dabei anwesend. ...“; etc.) sondern bleiben die Aus-

föhrungen auch hinsichtlich Aufwand teilweise unsubstanziert (z.B.: 3.8.2010, 4.8.2010, 2.9.2010, 21.9.2010 etc.) und werden die Aufwendungen teilweise nur sehr pauschal (organisatorische Arbeiten, administrative Arbeiten, waren vor Ort mit Bezug ... tätig, etc.) umschrieben. Schliesslich ist hinsichtlich der in Rechnung gestellten Prozessaufbereitung (CHF 17'400.- und CHF 7'200.-; act. 18 S. 221 ff.) festzuhalten, dass die im Zusammenhang mit einem Prozess entstehenden Kosten durch die Parteientschädigung (entsprechend Obsiegen / Unterliegen) abgegolten werden und nicht zusätzlich als Schaden geltend gemacht werden können. Dabei kann grundsätzlich für die in eigener Prozesssache aufgewendete Zeit keine Entschädigung beansprucht werden (Suter/von Holzen in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Art. 95 N 41).

7.7.10. Vorprozessuale Anwaltskosten (CHF 28'041.10)

7.7.10.1. Das Bundesgericht hat im Rahmen von Haftpflichtprozessen wiederholt festgehalten, dass vorprozessuale Anwaltskosten nur dann als Schaden geltend gemacht werden können, wenn sie notwendig und angemessen waren und nicht durch die nach kantonalem Recht zuzusprechende Prozessentschädigung gedeckt sind (BGE 117 II 106 [= Pra 80 Nr. 163], BGE 117 II 396). Nach herrschender Lehre können vorprozessuale Anwaltskosten einen Mangelfolgeschaden darstellen (Gauch, Werkvertrag, N 1873; BSK OR I-Zindel/Pulver, Art. 368 N 70). Voraussetzung für den Ersatz ist dementsprechend, dass der Werkmangel den Bezug eines Anwalts notwendig erscheinen lässt und die diesbezüglichen Aufwendungen angemessen und nicht durch die zuzusprechende Prozessentschädigung gedeckt sind.

7.7.10.2. Die Überprüfung dieser Voraussetzungen setzt voraus, dass die einzelnen Positionen so konkret dargelegt werden, dass sie auf ihre Notwendigkeit und Angemessenheit überprüft werden können. Es muss aus den Ausführungen klar ersichtlich sein, welche Zeitspanne für welche Bemühungen aufgewendet wurde (ZR 89 Nr. 85, 190). Es sind jene Angaben zu machen, die nötig sind, damit der Richter die Angemessenheit der Honorarforderung überprüfen kann (ZR 89 Nr. 52, 99).

7.7.10.3. Die Abgrenzung zwischen prozessualen Vertretungskosten, die im Kostenentscheid gemäss Art. 95 ZPO zu entschädigen sind, und vorprozessualen oder aussergerichtlich entstandenen Vertretungskosten, die im Kostenentscheid nicht vergütet werden, kann im Einzelfall schwierig sein. Nach zürcherischer Praxis sind vorprozessuale Anwaltskosten, die unmittelbar mit der Prozessvorbereitung zusammenhängen, nicht als Schadensposten geltend zu machen, sondern bei der Bemessung der Prozessentschädigung nach Massgabe des beidseitigen Unterliegens und Obsiegens zu berücksichtigen (Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, § 69 N 2a). Die in der AnwGebV vom 21. Juni 2006 noch enthaltene Bestimmung hinsichtlich Prozessvorbereitung fand keinen Eingang in die AnwGebV vom 8. September 2010. Dementsprechend können ausserordentliche Bemühungen nicht mehr mit der Parteientschädigung abgegolten werden und sind, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind, als Schadensposition geltend zu machen. Aufwendungen, die üblicherweise und unmittelbar mit der Vertretung der Partei im gerichtlichen Verfahren in Zusammenhang stehen, wie z.B. Instruktion, Studium der Akten und der Rechtsfragen, soweit sie für die Interessenwahrung im betreffenden Prozess notwendig oder nützlich waren, sind durch die Parteientschädigung abgegolten (vgl. V. Rüegg in Spühler/Tenchio/Infanger, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Art. 95 N 20). Als Vertretungskosten gelten auch die vorprozessualen Kosten, die im Zeitpunkt des Endentscheids retrospektiv betrachtet, notwendig oder nützlich waren für die Vorbereitung des Prozesses (Suter/von Holzen in Sutter-Somm/Hasen-böhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Art. 95 N 38). Dementsprechend ist insbesondere die Klärung der Rechtslage, die naturgemäss auch der Vorbereitung im Hinblick auf einen Prozess dient und folglich mit diesem in engem Zusammenhang steht, durch die Parteientschädigung erfasst.

7.7.10.4. Der Kläger macht geltend, er sei auf anwaltschaftlichen Beistand angewiesen gewesen. Der Sanierungsvorfall habe eine Dimension angenommen, welche für ihn ohne rechtliche Vertretung nicht mehr bewältigbar gewesen sei (act. 18 S. 224). Inwiefern der Kläger nebst den beigezogenen Fachleuten (Ing. BG._____, Experte BK._____, Experte O._____) auf rechtliche Unterstützung an-

gewiesen war resp. warum die Anwesenheit seines Rechtsvertreters an Besprechungen, Augenscheinen etc. erforderlich gewesen sein soll, wird von ihm jedoch nicht weiter ausgeführt. Dementsprechend kann weder die Notwendigkeit noch die Angemessenheit beurteilt werden. Daran ändert auch nichts, dass der Kläger über drei Seiten nicht weiter spezifizierte Aufwendungen (Studieren verschiedener Unterlagen und die Akten in Sachen der Beklagten; Besprechung vor Ort, und zwar in Sachen der Beklagten; Telefongespräch mit Ing. BG.____; Studium eines E-Mails vom 19. Januar 2011; Besprechung mit dem Kläger, etc.) seines Rechtsanwalts auflistet (act. 18 S. 224 ff.; act. 19/386). Schliesslich kann angemerkt werden, dass die Aufwendungen „Aktenstudium“ und die im Januar 2012 erfolgte Zusammenfassung der bisher gewonnenen Einsichten auch der Vorbereitung des Prozesses dienten und dementsprechend durch die Parteientschädigung abgegolten sind und nicht als vorprozessuale Anwaltskosten geltend gemacht werden können. Auch wenn der Kläger einwendet, dass die Klageschrift vom 9. Februar bis 18. Juli 2012 ausgearbeitet worden sei (act. 18 S. 274 f.), blieb unbestritten, dass er der Beklagten am 11. Februar 2012 einen Entwurf einer Klageschrift zukommen liess (act. 10 S. 47). Ebenso blieb unbestritten, dass am 24. Januar 2012 durch den Experten O.____ Ergänzungen an der Klageschrift erfolgten (act. 10 S. 47; act. 18 S. 274 f.; vgl. auch act. 3/179a).

7.7.10.5. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein Anspruch des Klägers auf Ersatz vorprozessualer Anwaltskosten in Höhe von CHF 28'041.10 nicht ausgewiesen und entsprechend abzuweisen ist.

7.7.11. Fazit

Gestützt auf obige Ausführungen ist festzuhalten, dass hinsichtlich des geltend gemachten Anspruchs auf Ersatz von Mangelfolgeschäden (allgemeine Kosten der Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten) in Höhe von insgesamt CHF 302'698.45 lediglich ein Anspruch in Höhe von CHF 21'529.45 (teilweiser Ersatz der Auslagen für Beizug des Experten O.____) ausgewiesen ist.

7.8. Zusammenfassung Mangelfolgeschaden

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass dem Kläger aufgrund von Mangelfolgeschäden ein Anspruch in Höhe von CHF 21'529.45 zusteht und die Klage im Mehrumfang von CHF 272'589.– abzuweisen ist.

8. Minderung / Mangelfolgeschaden

8.1. Vorbemerkungen

8.1.1. Der Kläger macht geltend, dass die Mängel im Rahmen der Nachbesserung nur teilweise hätten behoben werden können. Die nicht behobenen Mängel und die daraus resultierenden Risiken seien durch Minderung zu entschädigen. Beeinträchtigungen übriger Teile der Mehrfamilienhäuser bzw. der aus den nicht behobenen Mängeln verbleibende Minderwert der gesamten Mehrfamilienhäuser seien als Mangelfolgeschäden zu ersetzen. Minderung und Mangelfolgeschäden könnten diesbezüglich nicht immer klar getrennt werden. Sie würden daher zusammen als Minderwert bezeichnet (act. 18 S. 227).

8.1.2. Die Beklagte bringt vor, dass der Kläger, soweit er trotz abgenommener Mängelbehebung einen – bestrittenen – Minderwert geltend mache, er einen sog. merkantilen Minderwert geltend mache, bei welchem es sich um einen Mangelfolgeschaden handle. Wie an den jeweiligen Stellen aufgezeigt, treffe die Beklagte kein Verschulden. Es bestehe unter keinem Titel ein Anspruch auf Minderung oder Ersatz von Mangelfolgeschaden. Im Übrigen greife Art. 44 Abs. 1 OR, womit eventualiter eine bestrittene Ersatzpflicht aufgrund des dem Kläger anrechenbaren Selbstverschuldens i.S.v. Art. 44 OR bis auf null zu ermässigen wäre. Sodann sei der Kläger seiner Behauptungs- und Beweisführungslast in keiner Art und Weise nachgekommen. Es reiche nicht aus, einfach unter Verweis auf Art. 42 OR für jede Position eine gerichtliche Schätzung zu verlangen (act. 22 S. 108 f.).

8.1.3. Wie bereits ausgeführt kann in Grenzbereichen die richtige Zuordnung eines Schadenspostens schwierig und nur unter wertender Einbeziehung der verschiedenartigen Rechtsfolgen zu treffen sein. Zur Kategorie des Mangelfolgeschadens gehört aber sicher der Vermögensnachteil, den der Bauherr deshalb erleidet, weil schon der Mangel an sich (nicht erst die Beseitigung des Mangels) zu

einer Beeinträchtigung seines Eigentums (z.B. zu einer Beschädigung eines Bauteils) ausserhalb der vom betreffenden Unternehmer erbachten Werkleistung führt (Gauch, Werkvertrag, N 1725).

8.1.4. Wie sodann bereits ausgeführt, wird der merkantile Minderwert durch die Mangelhaftigkeit des Werkes ausgelöst, ist aber nicht im Mangel selber begründet. Vielmehr besteht er in einer Verminderung des Verkaufswerts, die auch bei vollständiger Mangelbeseitigung verbleibt, weil das betreffende Werk wegen der einmal bestandenen Mangelhaftigkeit im Geschäftsverkehr geringer bewertet wird. Der merkantile Minderwert gehört nicht zum Bereich der Minderung. Vielmehr handelt es sich um einen Mangelfolgeschaden, den der Unternehmer nach den hierfür geltenden Regeln zu ersetzen hat (Gauch, Werkvertrag, N 1634 f.).

8.1.5. Wird ein Minderwert infolge nicht behebbarer Mängel geltend gemacht, sind die entsprechenden Voraussetzungen für die Geltendmachung von Minderung darzutun. Denn nach Art. 169 Abs. 1 SIA 118 hat der Bauherr zunächst einzig das Recht auf Beseitigung des Mangels. Nur soweit der Unternehmer – nach entsprechender Aufforderung – den Mangel innert Frist nicht behebt, kann ein dem Minderwert des Werkes entsprechender Abzug von der Vergütung geltend gemacht werden. Hat der Bauherr oder eine Hilfsperson des Bauherrn den Mangel mitverschuldet, so ist der Abzug entsprechend zu verringern (Art. 169 Abs. 1 Ziff. 2 SIA-Norm 118). Nur wenn sich der Unternehmer ausdrücklich weigert, eine Verbesserung vorzunehmen oder er hiezu offensichtlich nicht imstande ist, kann der Bauherr schon vor Ablauf der Verbesserungsfrist Minderung geltend machen.

8.1.6. Soweit sich der Kläger sowohl auf einen „klassischen“ Minderwert infolge Mangel als auch auf einen merkantilen Minderwert beruft, sind die Voraussetzungen für beide Minderwerte je einzeln darzutun. Es ist darzutun, dass sowohl die Voraussetzungen für die Minderung als auch die Voraussetzungen für den Ersatz des Mangelfolgeschadens in Form eines merkantilen Minderwertes gegeben sind.

8.1.7. Ein Minderwert setzt voraus, dass das Werk infolge seiner Mangelhaftigkeit einen Minderwert hat. Das trifft dann zu, wenn zwischen dem mangelhaften Werk und dem mängelfrei gedachten Werk eine effektive Wertdifferenz besteht, indem

das mängelfrei gedachte Werk vermögensmässig wertvoller ist als das mangelhafte. In dieser Wertdifferenz besteht der Minderwert (Gauch, Werkvertrag, N 1627 ff.). Bei der Ermittlung des Minderwertes ist folgendes zu beachten: Der Wert des Werkes sowohl im mangelhaften als auch im mängelfrei gedachten Zustand wird durch eine Schätzung ermittelt, die auf den objektiven Wert des Werkes abstellt. Der Minderwert ist somit ein geschätzter Differenzwert, der von den Verbesserungskosten zu unterscheiden ist, was aber nicht ausschliesst, dass er betragsmässig mit den Verbesserungskosten übereinstimmen kann. Für die Ermittlung des Minderwertes kommt es auf den Ort und den Zeitpunkt der Ablieferung an, die der Schätzung zugrunde zu legen sind (Gauch, Werkvertrag, N 1651 ff.). Schliesslich gilt es zu beachten, dass der Minderwert des Werkes streng vom Herabsetzungsbetrag zu unterscheiden ist. Der Minderwert bezieht sich auf das Werk, der Herabsetzungsbetrag auf die Vergütung. Der Herabsetzungsbetrag entspricht nicht dem betragsmässigen Minderwert. Diese beiden Grössen stehen nur in einer Verhältnisgleichheit, und zwar in dem Sinn, dass der Herabsetzungsbetrag bezogen auf den Betrag der vollen Vergütung prozentual gleich viel ausmacht wie der Minderwert, bezogen auf den Wert des mängelfrei gedachten Werkes (aus Minderwert = 20% vom Wert des mängelfrei gedachten Werkes folgt Vergütung kann um 20% herabgesetzt werden; Gauch, Werkvertrag, N 1660 ff.). Da die Ermittlung des Minderwertes auf Schätzung beruht, ist er allerdings nicht mit letzter Exaktheit bezifferbar. Indes obliegt es dem Richter, in sinngemässer Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR den Umfang nach Ermessen zu bestimmen, was den Bauherrn nicht davon dispensiert, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren alle Umstände vorzutragen und zu beweisen, aus denen sich der behauptete Minderwert ergibt. Nach BGE 122 III 221 soll der Richter sogar befugt sein, nach pflichtgemäsem Ermessen auch auf das Vorhandensein eines nicht nachweisbaren Minderwertes zu erkennen, falls die Annahme einer mangelbedingten Wertminderung sich nach den Vorbringen des Bauherrn mit genügender Überzeugungskraft aufdrängt. Jedoch ist dem Bauherrn nicht erlaubt, ohne nähere Anhaltspunkte einen Minderwert in irgendwelcher Höhe geltend zu machen (Gauch, Werkvertrag, N 1667 f.).

8.2. Wasserschaden Attikadach (CHF 100'000.–)

8.2.1. Der Kläger bringt vor, dass die mangelhaften Abdichtungen, welche teilweise grossflächig unterläufig gewesen seien, ermöglicht hätten, dass sich Wasser aus undichten Aufbordungsanschlüssen sowie aus anderen Fehlstellen in den Abdichtungsebenen unkontrolliert grossflächig habe verteilen können. Mit den Nachbesserungsarbeiten auf den Hauptdächern hätten nur und allein die dachnahen Bereiche der mangelhaft isolierten Dunstrohre und Dachwasser-Fallstränge saniert werden können. Die Leitungen in den Betondecken seien nicht einsehbar. Bereits eingedrungenes Wasser oder Kondenswasser, das sich habe bilden können, habe die vorhandenen Rohrisolationsmaterialien durchnässt und diese zusammensacken lassen. Diese Rohrisolationen seien wasserempfindlich und hätten die Eigenschaft, dass sie Wasser aufnehmen würden, aber nur sehr langsam wieder abgeben würden. Die Folge der nassen und zusammengesackten Isolationsmaterialien sei, dass sich vermehrt Kondenswasser bilden könne. Dieser Umstand sei die Basis und latente Ursache für weitere Wasserschäden im Bereich der in den Beton eingelegten Rohrleitungen, in den Attikageschossen und auch in den darunterliegenden Geschossen, welche nicht hätten saniert werden können. Das daraus resultierende Schadenspotential werde für beide Liegenschaften (MFH 2 + 1) auf CHF 100'000.– geschätzt. Im Weiteren würden die fehlenden oder später fehlenden Rohrisolationen (infolge Zusammensackungen) zu zusätzlichen unangenehmen Geräuschübertragungen über verschiedene Geschosse hinweg, wie z.B. Toiletten-Benützungen und -Spülen, führen. Damit sei die Einhaltung der erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nicht gewährleistet. Bereits seien erste diesbezügliche Mieterreklamationen erfolgt. Dieses Schadenspotential sowie die verstärkten bzw. zukünftig verstärkten Geräuschübertragungen würden einerseits zu einer Minderung des Werkpreises, aber auch zu einem Minderwert der beiden Mehrfamilienhäuser insgesamt führen. Der neben der Minderung verbleibende Minderwert der Mehrfamilienhäuser stelle einen Mangelfolgeschaden dar, für den die Beklagte einzustehen habe. Es werde von einem Minderwert von insgesamt CHF 100'000.– ausgegangen (act. 18 S. 227 f.).

8.2.2. Es kann auf die obigen Ausführungen zum Minderwert verwiesen werden (vgl. Ziffer 8.1.7.). Der Kläger kann sich nicht damit begnügen, sich einfach unter Verweis auf eine Gerichtsexpertise pauschal auf einen Minderwert von insgesamt

CHF 100'000.– zu berufen. Der Kläger kommt mit seinen Ausführungen seinen Substanziierungspflichten nicht annähernd nach. Gestützt auf seine Ausführungen ist es nicht möglich, den geltend gemachten Minderwert zu prüfen resp. zu prüfen, ob hinsichtlich der geltend gemachten Mängel ein Minderwert des Werkes verblieb, der eine Minderung des Honorars um CHF 100'000.– rechtfertigt resp. in welchem Ausmass ein Minderwert des Werkes entstand, der im entsprechenden Ausmass eine Minderung des Honorars rechtfertigen würde. Der Kläger verkennt, dass bei der Minderung infolge Mängeln nach Art. 169 Abs. 1 Ziff. 2 SIA-Norm 118 nicht der Minderwert des Werkes zuzusprechen ist, da die Minderung des Honorars nicht betragsmässig dem Minderwert des Werkes entspricht, sondern die Minderung des Honorars im gleichen Verhältnis Wert des Werkes ohne Mängel zu Wert des Werkes mit Mängel zu erfolgen hat (Verhältnisgleichheit). Dem entsprechend muss zwischen Minderwert des Werkes und dem Minderungsanspruch (Herabsetzungsbetrag) unterschieden werden resp. muss aus dem Minderwert des Werkes auf den Minderungsanspruch geschlossen werden. Ausführungen zum Minderungsbetrag und dessen Berechnung fehlen aber vollständig. Der merkantile Minderwert bleibt bei der Herabsetzung des Honorars sodann unberücksichtigt (Gauch, Werkvertrag, N 1633). Deshalb kann der Kläger sich auch nicht auf einen insgesamten Pauschalbetrag für Minderung und merkantilem Minderwert berufen.

8.2.3. Nochmals kann festgehalten werden, dass insbesondere Ausführungen des Klägers, die den Minderwert des Werkes infolge nicht behobener Mängel (als Grundlage für die Herabsetzung der Vergütung) und die den merkantilen Minderwert der Mehrfamilienhäuser aufgrund bestandenen (behobenen) Mängeln abschätzen lassen würden, vollständig fehlen. Sodann fehlen Aussagen zur Minderung und deren Berechnung resp. Aussagen, die vom Minderwert des Werkes auf den Minderungsbetrag schliessen lassen. Das Beweisverfahren ist nicht dazu da, mangelhafte Parteivorbringen zu ergänzen. Auf die Ausführungen des Klägers resp. den geltend gemachten „Minderwert“ von CHF 100'000.– ist deshalb nicht weiter einzugehen. Ein Anspruch auf Herabsetzung der Vergütung um CHF 100'000.– resp. ein Anspruch des Klägers gegenüber der Beklagten in Höhe von CHF 100'000.– ist zu verneinen.

8.3. Mangelhafte Dachgefälle und mangelhafte Dachwassereinläufe (CHF 51'200.–)

8.3.1. Der Kläger macht geltend, dass die Flachdächer und Attikaterrassen ungenügende Gefälle oder gar Kontergefälle aufweisen würden. Teilweise seien die Dachwassereinläufe am höchsten Punkt. Durch das liegende Wasser sei die Flachdachabdichtung vermehrten Frost-Tauwechseln unterworfen, was wiederum eine erhöhte Beanspruchung der Dachhaut bedeute. Die Lebensdauer sei dadurch verkürzt. Der Minderwert betrage CHF 20'000.–. Dieser Mangel sei zwar nicht direkt durch die Beklagte verschuldet. Diese habe es jedoch unterlassen, den Mangel abzumachen (act. 18 S. 228).

8.3.2. Der Kläger genügt mit seinen Ausführungen seinen Substanziierungspflichten nicht annähernd. Es kann auf das bereits Ausgeführte verwiesen werden (vgl. Ziffer 8.1.7. und Ziffer 7.6.1.2. sowie Ziffer 8.2.2. ff., welche hier sinngemäss gelten).

8.3.3. Der Kläger macht weiter geltend, dass nicht die gesamte Flachdachabdichtung neu verlegt und nachgebessert worden sei, sondern es seien nur partielle, optisch erkennbare mangelhafte Teilflächen im Einverständnis der Beklagten saniert worden. In anderen Bereichen sei die Haftung der Abdichtung offensichtlich aber immer noch ungenügend, da nicht alle Stellen visuell erkennbar gewesen seien. Dort bestehe nach wie vor die Gefahr der Unterläufigkeit, wie die Vorkommnisse im Juni 2012 im Bereich der DG Wohnung Ost im MFH 1 zeigen würden. Der Minderwert betrage CHF 30'000.– (Schadenrisiko CHF 10'000.–, Verminderung der Lebensdauer CHF 20'000.–). Eine Nachbesserung habe nicht durchgeführt werden können. Die reduzierte Dämmstärke auf Vordächern (160 statt 180 mm) würden zu einem Minderwert in der Höhe des zu viel bezahlten Betrags (CHF 1'200.–) führen (act. 18 S. 228 f.).

8.3.4. Auch hier genügt der Kläger mit seinen Ausführungen seinen Substanziierungspflichten nicht annähernd. Es kann auch hier auf das bereits Ausgeführte verwiesen werden (vgl. Ziffer 8.1.7. und Ziffer 7.6.1.2. sowie Ziffer 8.2.2. ff., welche hier sinngemäss gelten).

8.3.5. Schliesslich kann noch angemerkt werden, dass der Kläger im Zusammenhang mit seinen Ausführungen zur Rechnung BA._____ GmbH vom 6.12.2011 (allgemeinen Kosten der Vorbereitungs- und Wiederherstellungsarbeiten / Mangelfolgeschäden) vorbringt, dass aufgrund des nach wie vor latenten Schadens eine Minderwertforderung von CHF 10'000.– zu Lasten der Beklagten erfolge. Diese werde „unten näher“ substantiiert (act. 18 S. 152). Nachdem der Kläger diesen Minderwert zusätzlich zum Minderwert im Zusammenhang mit Dachgefälle und Dachwasserabläufe aufführt (vgl. act. 18 S. 232), scheint nicht das vorerwähnte Schadensrisiko gemeint zu sein. Nachdem aber weitere Ausführungen in diesem Zusammenhang vollständig fehlen, ist auch diese Minderwertforderung mangels Substanziierung abzuweisen.

8.4. Beschädigte Dachränder (CHF 8'000.–)

8.4.1. Der Kläger bringt sodann vor, dass die Blechabdeckungen auf den Dachrändern durch die Beklagte beschädigt worden seien. Die Beschädigungen würden sich in Dellen und Beulen in den Blechen zeigen. Das erforderliche Gefälle zur Dachfläche hin sei zudem ungenügend. Dadurch würde Regenwasser auf die unteren Fensterbänke tropfen, auch noch nach Stunden, wenn der Regen bereits aufgehört habe. Dies führe auch zu störenden Immissionen und sei mit den Anforderungen an den erhöhten Schallschutz nicht vereinbar. Der Minderwert bzw. Schaden betrage CHF 8'000.– (act. 18 S. 229).

8.4.2. Auch hier substantiiert der Kläger weder einen Minderwert noch einen Schaden, weder die Anspruchsgrundlage für einen Anspruch auf Minderung noch die Anspruchsgrundlage für einen Schadenersatzanspruch. Weiterungen hierzu erübrigen sich deshalb. Es kann im Übrigen auf das bereits Ausgeführte verwiesen werden (vgl. Ziffer 8.1.7. und Ziffer 7.6.1.2. sowie Ziffer 8.2.2. f., welche hier sinngemäss gelten).

8.5. Beschädigte Photovoltaik-Anlagen (CHF 39'300.–)

8.5.1. Der Kläger macht schliesslich geltend, die Photovoltaik-Anlagen würden ebenfalls einen Minderwert aufweisen. Deren Unterkonstruktionen und Leitungen

seien durch den zweimaligen Ab- und Wiederaufbau übermässig beansprucht worden. Durch das vermehrte Lösen und Befestigen der Verbindungen (Press- und Klemmverbindungen) seien diese nicht mehr satt anliegend wie nach der ersten Installation. Der zweimalige Ab- und Aufbau sei auf das mangelhafte Werk der Beklagten zurückzuführen. Der Minderwert entspreche einer reduzierten Nutzungsdauer und sei mit CHF 39'300.-, entsprechend 15% der Investitionskosten zu veranschlagen. Die PV-Module und die Unterkonstruktion seien mit einem Kran und Lastwagen an einem externen Ort zwischengelagert worden. Dadurch sei die Funktion beeinträchtigt und die Lebensdauer verkürzt worden. Verbindungsstücke zwischen den Unterkonstruktionen und die Oberflächen der Module seien ebenso in Mitleidenschaft gezogen worden. Durch das Stapeln seien die Moduloberflächen beschädigt worden und es sei zu Rückständen gekommen, welche eine mögliche Leistungsverminderung zur Folge haben können (act. 18 S. 229 f.).

8.5.2. Vorab ist festzuhalten, dass es sich bei der Photovoltaik-Anlage nicht um ein von der Beklagten erstelltes Werk handelt, weshalb ein Minderungsanspruch nach Art. 169 Abs. 1 Ziff. 2 SIA-Norm 118 von vornherein nicht zur Diskussion steht. Es handelt sich auch nicht um einen merkantilen Minderwert, denn der geltend gemachte Minderwert betrifft nicht das Werk, sondern die Photovoltaik-Anlage. Nach Darstellung des Klägers soll der zweimalige Ab- und Wiederaufbau die Unterkonstruktionen und Leitungen übermässig beansprucht haben, was eine verkürzte Lebensdauer zur Folge haben soll. Der ursächliche Zusammenhang zwischen dem Mangel des abgelieferten Werkes und dem Schaden, der das Grundmerkmal des Mangelfolgeschadens ausmacht, muss den Charakter eines natürlichen Kausalzusammenhangs haben (Gauch, Werkvertrag, N 1863). Ob der geltend gemachte Anspruch als Mangelfolgeschaden zu qualifizieren ist, kann jedoch offen bleiben, da der Anspruch so oder anders abzuweisen ist.

8.5.3. Der Kläger behauptet sodann nicht, dass es zu Leistungsverminderungen gekommen sei. Solche könnten gemäss seinen Ausführungen lediglich möglich sein. Weiter behauptet der Kläger nicht, dass die Beklagte die Photovoltaik-Anlage abmontiert und zwischenlagert habe. Ausführungen, warum die Beklagte

aber dennoch für allfällige bei der Demontage und Lagerung erlittene Schäden verantwortlich sein soll, fehlen vollständig. Selbst wenn die Photovoltaik-Anlage entfernt wurde, damit die Beklagte Mängel beheben konnte, haftet die Beklagte – welche weder die Demontage noch die Lagerung vorgenommen hatte resp. vornehmen liess – nicht für allfällige bei der Demontage und/oder Lagerung und/oder Montage entstandene Mängel. Schliesslich substantiiert der Kläger auch die geltend gemachte reduzierte Nutzungsdauer nicht. Es ist nicht ersichtlich, warum mangelhafte Press- und Klemmverbindungen Einfluss auf die Lebensdauer der gesamten Anlage haben sollen (und diese z.B. nicht einfach ausgetauscht werden können), was für konkrete Folgen der zweimalige Ab- und Wiederaufbau auf die Unterkonstruktion und Leitungen hatte, warum dies Auswirkungen auf die Lebensdauer der ganzen Anlage haben soll etc. Sodann führt der Kläger nicht einmal an, mit welcher Lebensdauer normalerweise gerechnet wird.

8.5.4. Es ist damit festzuhalten, dass ein Anspruch des Klägers gegenüber der Beklagten infolge „Minderwert der Photovoltaik-Anlage“ nicht besteht und dementsprechend abzuweisen ist.

8.6. Zusammenfassung Minderung / Mangelfolgeschaden

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der geltend gemachte Anspruch aus Minderung / Mangelfolgeschaden nicht besteht und die Klage dementsprechend in Höhe von CHF 198'500.– abzuweisen ist.

9. Nicht ausgeführten Arbeiten

9.1. Parteivorbringen

9.1.1. Der Kläger macht geltend, dass mit der Schlussrechnung diverse Leistungen in Rechnung gestellt worden seien, die nicht ausgeführt worden seien. Diverse im Werkvertrag ausgeschriebene Leistungen / Positionen seien nicht oder nur in Ansätzen ausgeführt worden. Wie es sich im Nachhinein respektive während der Mängelbehebung gezeigt habe, seien zum Teil umfangreiche Positionen nicht ausgeführt worden. Dies sei teilweise arglistig verschwiegen worden, z.B. Positionen BKP 311.201 (Trittschalldämmung) sowie BKP 172.100 bis 249

(nur mangelhafte oder teilweise Untergrundreinigung). Diese Leistungen seien aus unerklärlichen Gründen nicht oder teilweise ausgeführt worden, obwohl diese systemrelevant gewesen seien und wie sich im Nachhinein zeige, auch zu sehr kostspieligen Nachbesserungsarbeiten geführt hätten. Dennoch seien diese Leistungen vollumfänglich in Rechnung gestellt worden. Diese Leistungen seien aufgrund des unterzeichneten Werkvertrags zum vereinbarten Pauschalpreis geschuldet, und zwar unabhängig von der erwähnten Regelung betreffend Mehr- oder Minderleistungen. Diese Bestimmung habe die Beklagte in keiner Art und Weise berechtigt, selber darüber zu bestimmen, welche Arbeiten sie vornimmt und welche nicht. Solange nicht alle Arbeiten ausgeführt worden seien, die nach dem konkreten Werkvertrag geschuldet seien, sei das Werk aber grundsätzlich unvollendet und könne auch nicht abgeliefert werden. Habe aber der Unternehmer das Werk in erkennbarer Erfüllungsabsicht als vollendet abgeliefert, müsse er sich bei seinem Verhalten behaften lassen. Damit gehe aber der grundsätzliche Erfüllungsanspruch des Bauherrn nicht unter. Die Unfertigkeit des Werkes sei diesfalls nach den Regeln über die Mängelhaftung zu behandeln. Die im Werkvertrag vorgesehenen, von der Beklagten aber ohne Vertragsänderung und ohne Teilrücktritt der Bauherrschaft nicht erbrachten vertraglichen Leistungen seien dementsprechend als Mängel zu behandeln. Da eine nachträgliche Erbringung dieser Leistungen nicht mehr möglich gewesen sei bzw. von der Beklagten abgelehnt worden sei und nicht mehr mit verhältnismässigem Aufwand möglich wäre, habe die Beklagte ihr Nachbesserungsrecht verwirkt und habe diesbezüglich gestützt auf Art. 169 Abs. 1 Ziff. 2 SIA-Norm 118 Minderung zu erfolgen. Dabei sei es gerechtfertigt, als Herabsetzungsbetrag jeweils den im Leistungsverzeichnis von der Beklagten selber eingesetzten Betrag zu verwenden (act. 18 S. 118 f.).

9.1.2. Die Beklagte führte aus, dass keine Rede davon sein könne, dass Leistungen unrechtmässig fakturiert worden seien. Dabei sei zu bemerken, dass sie bis zur Ausreizung einen massiven Abschlag auf der Erstofferte gewährt habe. Der Kläger verkenne, dass ein Werkvertrag zu einem Pauschalpreis und nicht nach Ausmass vereinbart worden sei, unter wohlgemerkt sehr guten Preiskonditionen. Die Pauschale sei aufgrund der Überprüfung und Besprechung der Ausmasse festgelegt bzw. vereinbart worden. Dies im Sinne einer Werkvertragspauschale

und nicht im Sinne einer Planpauschale. Soweit Abweichungen zum vereinbarten Pauschalbetrag laut Werkvertrag moniert würden, seien die Schlussabrechnungen eben an einer Sitzung vom 3. April 2009 gemeinsam mit dem Kläger im Detail besprochen und bereinigt worden, worauf die dadurch ausgewiesenen Schlussbeträge inklusive Mehr- und Minderkosten beglichen worden seien. Den Minderkosten seien Mehrkosten gegenüber gestanden. Wie vom Bauleiter gegenüber der Bauherrschaft mitgeteilt, habe die Beklagte im Übrigen gesamthaft einen Minderpreis gegenüber der Pauschale gewährt, obwohl vertraglich eine Abweichung von bis zu 10% gegenüber der Pauschale keine Änderungen zur Folge gehabt hätte. Sodann seien entsprechende Eigenleistungen während der Sanierungsarbeiten erfolgt, so dass unter keinem Titel irgendwelche Minderleistungen oder Minderwertansprüche vorliegen würden. Von einer Unfertigkeit des Werkes zu sprechen, sei abstrus, aber bezeichnend. Die Spengler- und Bedachungsarbeiten seien am 3. April 2009 abgenommen worden, mit der Bestätigung, „dass die in Auftrag gegebenen Arbeiten gemäss Werkvertrag und allfälligen Zusatzaufträgen vom Unternehmer vollständig und ordnungsgemäss abgeliefert worden seien“ und „dabei kein Mangel an den verwendeten Baumaterialien oder an der Arbeit festgestellt“ worden sei. Zudem sei zu keinem Zeitpunkt eine Aufforderung zur Nachbesserung erfolgt. Auch finden sich in der Abnahme der Sanierungsarbeiten keine bezüglichlichen Vorbehalte. Mithin bestehe weder ein irgendwie gearteter Minderungs- noch ein Verrechnungsanspruch (act. 10 S. 93 f.; act. 22 S. 69 f.).

9.2. Pauschalpreisabsprache

9.2.1. Unbestrittenermassen wurde zwischen den Parteien ein Pauschal-Werkvertrag vereinbart (act. 18 S. 118). Damit haben sich die Parteien darauf geeinigt, dass die Beklagte das von ihr geschuldete Werk als Ganzes zu einer vertraglich fixierten Geldsumme herzustellen hat. Der Pauschalpreis ist unabhängig von den ausgeführten Leistungsmengen und unabhängig vom Aufwand des Unternehmers. Er ist unabänderlich; auch dann, wenn die Erstellungskosten höher oder geringer sind, als bei Vertragsabschluss vorgesehen war (Gauch, Werkvertrag, N 900, N 902).

9.2.2. Demnach ist nicht zu prüfen, ob die Beklagte sämtliche im Werkvertrag aufgeführten Einzelpositionen im aufgeführten Umfang/Ausmass ausgeführt hat, da die Beklagte infolge der Vereinbarung eines Pauschalpreises „lediglich“ die für die Erstellung des Werkes nach den anerkannten Regeln der Baukunst erforderlichen vertraglich vereinbarten Arbeiten/Leistungen schuldet. Dem Kläger steht nur dann ein Anspruch gegenüber der Beklagten zu, wenn nicht ausgeführte Arbeiten zu einem Mangel geführt haben resp. eine mangelhafte Leistung darstellen. Denn die Beklagte war lediglich verpflichtet, das vereinbarte Werk für die vereinbarte Pauschalsumme herzustellen und abzuliefern, und zwar mangelfrei, das heisst wie vertraglich vereinbart und insbesondere auch mit der vertraglich geforderten Gebrauchstauglichkeit (vgl. Gauch, Werkvertrag, N 901). Somit kann der Kläger nicht im Werkvertrag aufgeführte Positionen, die seiner Ansicht nach nicht ausgeführt worden sind, nicht einfach vom Pauschalpreis in Abzug bringen. Er hat nach den Regeln über die Mängelrechte vorzugehen.

9.2.3. Zur im Werkvertrag enthaltenen Klausel gemäss Ziffer 6.2. des Protokolls zur Vergabehandlung ist der Vollständigkeit halber noch festzuhalten, dass es sich hierbei um eine Regelung hinsichtlich allfälliger (nachträglicher) Bestellungsänderungen handelt und nach dieser Bestimmung Mehr- oder Minderleistungen, die aus Änderungen, Ergänzungen oder Sonderwünschen des Auftraggebers hervorgehen, erst ab einem Betrag, der 10% der pauschalen Vertragssumme überschreitet, zu vergüten sind (vgl. art. 3/1). Soweit der Kläger somit keine Bestellungsänderung behauptet (und beweist), hat es dementsprechend beim vereinbarten Pauschalpreis sein Bewenden.

9.3. Minderung infolge nicht ausgeführten Leistungen

9.3.1. Nach der SIA-Norm 118 hat der Bauherr nach Art. 169 Abs. 1 zunächst einzig das Recht, vom Unternehmer die Mängelbeseitigung innerhalb angemessener Frist zu verlangen. Kommt der Unternehmer der vom Bauherrn verlangten Nachbesserung nicht nach, d.h. behebt der Unternehmer die Mängel nicht innerhalb der vom Bauherrn angesetzten Frist, so ist der Bauherr berechtigt, nach seiner Wahl entweder weiterhin auf Verbesserung zu beharren, einen dem Minderwert des Werkes entsprechenden Abzug von der Vergütung zu machen (Minde-

rung) oder vom Vertrag zurückzutreten (Wandlung) (Art. 169 Abs. 1 SIA-Norm 118). Sodann stehen dem Bauherrn die vorgenannten Mängelrechte ohne Verbesserungsfrist resp. vor Ablauf der Verbesserungsfrist zu, wenn der Unternehmer zu einer Nachbesserung offensichtlich nicht imstande ist oder er sich ausdrücklich geweigert hat, eine Verbesserung vorzunehmen (Art. 169 Abs. 2 SIA-Norm 118).

9.3.2. Damit der Kläger Minderung geltend machen kann, muss er somit zunächst konkret dartun, welche Mängel bestehen, wann diese Mängel gerügt wurden und warum es nicht zu einer Nachbesserung gekommen ist. Sodann hat er dazutun, warum resp. inwieweit dieser Mangel zu einem Minderwert des Werkes führte, denn der Mangel berechtigt lediglich dazu, einen dem Minderwert des Werkes entsprechenden Abzug von der Vergütung zu machen. Dieser kann aber nicht per se mit dem im Leistungsverzeichnis eingesetzten Betrag gleichgesetzt werden. Warum das konkret hier der Fall sein soll, legt der Kläger nicht dar. Hierbei ist insbesondere auch zu beachten, dass unbestritten blieb, dass es zu einer Abgebotsrunde kam und im Rahmen der anschliessenden Verhandlungen und Detailbesprechung der einzelnen Positionen in verschiedener Hinsicht Optimierungen und Anpassungen gegenüber dem Leistungsverzeichnis vorgenommen worden sind, was sich letztlich im entsprechend erheblich tieferen Pauschalpreis niedergeschlagen hat (act. 18 S. 276). Die im Werkvertrag zu den einzelnen Positionen aufgeführten Beträge führten denn immer noch zu einem Bruttopreis von CHF 429'275.10 resp. CHF 417'500.– netto (inkl. MWSt. ohne Oblichter). In der Folge einigten sich die Parteien jedoch auf einen Preis von CHF 405'000.– netto (inkl. MwSt.) resp. CHF 413'500.– netto (inkl. MwSt., inkl. Zusatz Oblichter) (act. 3/1).

9.3.3. Dementsprechend scheidet ein Anspruch des Klägers bereits an der fehlenden Substanziierung des geltend gemachten Minderwerts. Die Forderung des Klägers in Höhe von CHF 57'616.80 ist deshalb abzuweisen.

9.4. Genehmigung der Schlussrechnung

9.4.1. Die Beklagte macht geltend, dass die Schlussabrechnung am 3. April 2009 gemeinsam mit dem Kläger im Detail besprochen und per Saldo aller Ansprüche, inkl. aller Mehr- und Minderkosten, bereinigt worden sei, worauf die dadurch ausgewiesenen Schlussbeträge inklusive Mehr- und Minderkosten anschliessend beglichen worden seien. Es sei dem Kläger daher nicht mehr möglich, darauf in irgendeiner Art und Weise zurückzukommen (act. 10 S. 34 f.; act. 22 S. 70).

9.4.2. Der Kläger bestreitet nicht, dass die Schlussabrechnung am 3. April 2009 per Saldo aller Ansprüche bereinigt worden ist. Wenn er ausführt, er könne sehr wohl auf die Schlussrechnung zurückkommen; viele der fehlenden Leistungen hätten anlässlich der Abnahme nicht erkannt werden können, da sie nicht zu sehen gewesen seien und erst im Zusammenhang mit dem Rückbau erkannt worden seien, es würde sich um verdeckte Mängel handeln (act. 18 S. 261, S. 276), genügt er seiner Substanziierungspflicht nicht. Weiter führt der Kläger selber aus, dass der Bauherrschaft bekannt gewesen sei, dass einige Positionen, die in der Schlussrechnung enthalten seien, nicht oder nicht in den entsprechenden Ausmassen ausgeführt worden sind (act. 1 S. 20).

9.4.3. Dementsprechend ist unbestritten, dass sich die Parteien mit der bereinigten Schlussabrechnung per Saldo aller Ansprüche hinsichtlich der im Werkvertrag vereinbarten Leistungen geeinigt hatten, womit diese Vereinbarung zwischen den Parteien grundsätzlich gilt.

9.4.4. Macht der Kläger nun geltend, er habe erst nach dieser Vereinbarung Kenntnis erhalten, dass einzelne Leistungen nicht oder nur teilweise ausgeführt worden seien, hätte er die Vereinbarung wegen Irrtum anfechten können (Art. 23 ff. OR). Der Kläger behauptet jedoch nicht, dass er die Vereinbarung hinsichtlich der Schlussabrechnung wegen Irrtum angefochten habe. Ebenso wenig legt er die entsprechenden Tatbestandselemente der Ungültigkeit der Vereinbarung dar (act. 1 S. 20 ff.). Damit ist von einer gültigen Vereinbarung hinsichtlich der Schlussabrechnung auszugehen, weshalb die geltend gemachten Rückforderungsansprüche wegen unrechtmässiger Rechnungsstellung resp. vertragswidrig nicht ausgeführten Leistungen auch aus diesem Grund abzuweisen ist.

9.5. Weitere Anmerkungen

9.5.1. Zu den einzelnen geltend gemachten nicht ausgeführten Leistungen kann im weiteren noch folgendes angeführt werden:

9.5.2. Einfassungen bei Rohrdurchführungen BKP 581.323 (CHF 3'450.–) und Rohrdämmungen bei Rohrdurchführungen BKP 581.383 + 384 (CHF 480.–)

9.5.2.1. Der Kläger macht geltend, dass die im Werkvertrag aufgeführten, zweiteiligen Einfassungen der Rohrdurchführungen und Rohrdämmungen fehlen würden. Diese Positionen seien nicht ausgeführt worden. Die Schlechterfüllung sei durch die Expertise O._____ festgestellt worden. Damit seien die Mängel gerügt worden. Eine Aufforderung zur Nachbesserung sei offenkundig sinnlos (act. 18 S. 119 ff.).

9.5.2.2. Der Kläger genügt mit seinen Vorbringen seinen Substanziierungspflichten nicht. So legt er nicht dar, wo diese zweiteiligen Einfassungen der Rohrdurchführungen anzubringen gewesen wäre, inwiefern das Werk aufgrund dem Nichtanbringen dieser zweiteiligen Einfassungen mangelhaft sein soll und worin der Minderwert zu sehen ist, wann dieser Mangel gerügt worden ist und warum eine Aufforderung zur Nachbesserung sinnlos gewesen sein soll. Das Beweisverfahren ist nicht dazu da, mangelhafte Parteivorbringen zu ergänzen. Sodann geht es nicht an, sich ohne konkrete Bezugnahme auf eine Expertise zu berufen, in der Meinung, das Gericht könne sich selber ein entsprechendes Bild machen.

9.5.2.3. Dementsprechend wäre der Anspruch auf Minderung in Höhe von CHF 3'450.– und CHF 480.– wegen fehlenden zweiteiligen Einfassungen der Rohrdurchführungen und nicht erfolgten Rohrdämmungen auch aus diesem Grund abzuweisen.

9.5.3. Ventilationshauben BKP 583.500 bis 526 (CHF 5'516.40)

9.5.3.1. Auch hinsichtlich dieser Position kommt der Kläger seinen Substanziierungspflichten nicht nach. Es kann auf die Ausführungen in Ziffer 9.5.2.2. verwiesen werden.

9.5.3.2. Dementsprechend wäre der Anspruch auf Minderung in Höhe von CHF 5'516.40 wegen fehlenden Ventilationshauben auch aus diesem Grund abzuweisen.

9.5.4. Notdächer

9.5.4.1. Der Kläger macht geltend, es seien keine Notdächer erstellt worden. Die Schlechterfüllung sei durch die Expertise O._____ festgestellt worden. Damit sei der Mangel gerügt worden. Eine Aufforderung zur Nachbesserung sei offenkundig sinnlos gewesen (act. 18 S. 122 f.).

9.5.4.2. Der Kläger kommt mit seinen Vorbringen seinen Substanziierungspflichten nicht nach. Es kann auch hier auf die Ausführungen in Ziffer 9.5.2.2. verwiesen werden. Sodann legt der Kläger nicht dar, wann die Notdächer, bei welchen es sich um einen provisorischen Wetterschutz handelte, und damit nur vorübergehend zu erstellen waren, aufzustellen gewesen wären und wann dies vom Kläger abgemahnt worden war. Eine nachträgliche Feststellung des Experten O._____ genügt den Anforderungen an eine taugliche Mängelrüge von vornherein nicht. Schliesslich ist nicht ersichtlich, inwiefern nicht eingesetzte Notdächer zu einer Minderung des Werkes geführt haben sollen.

9.5.4.3. Dementsprechend ist ein Anspruch des Klägers auf Minderung in Höhe von CHF 7'500.– wegen fehlenden Notdächern auch aus diesen Gründen nicht ausgewiesen und die Forderung auch aus diesen Gründen abzuweisen.

9.5.5. Mehrschichtplatten 42 mm beim Dachrandaufbau BKP 619.100 bis 101 (CHF 2'430.–) und Auf- und Abbordungsabschlüsse BKP 629.100 bis 721 (CHF 680.–)

9.5.5.1. Auch hier genügt der Kläger mit seinen Vorbringen seinen Substanziierungspflichten nicht (act. 18 S. 123 ff.). Es kann, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die Ausführungen in Ziffer 9.5.2.2. verwiesen werden.

9.5.5.2. Dementsprechend ist ein Anspruch des Klägers auf Minderung in Höhe von CHF 2'430.– wegen mangelhaftem Dachrandaufbau und von CHF 680.– we-

gen mangelhaften Auf- und Abbordungsabschlüssen auch aus diesen Gründen nicht ausgewiesen und damit abzuweisen.

9.5.6. Entwässerungsrinnen aus Chrom-Nickel-Stahlblech BKP 661.182 (CHF 9'200.–)

9.5.6.1. Der Kläger bringt vor, dass die Entwässerungsrinnen aus Chrom-Nickel-Stahlblech entlang der Türschwellen, Fenster und den Fassaden nicht im werkvertraglichen Umfang realisiert worden seien. Es sei lediglich eine halbe Leistung bei den Türschwellen und Fenster, nicht jedoch entlang der Fassade erbracht worden. Geschuldet seien Entwässerungsrinnen aus Chrom-Nickel-Stahlblech mit einer Breite von 125 bis 170 mm und in der Höhe verstellbar 50 bis 90 mm, in einer Länge von insgesamt 460 m. Montiert worden sei in vertragswidrigerweise bloss 260 m. Das Wasser aus den entlang der Türschwellen montierten Rinnen sei über den Untergrund mit mangelndem Gefälle in die Ablaufrinnen Terrassenrand entwässert und von dort in die zu klein dimensionierten Notüberläufe geführt worden. Die Bauherrschaft habe CHF 9'200.– zu viel bezahlt. Es hätte ein entsprechender Minderpreis verrechnet werden müssen. Es handle sich um den Verzicht auf eine Teilleistung und zwar systematisch bei den Fassaden. Eine diesbezügliche Vertragsänderung sei nicht vereinbart worden. Bei einer Minderleistung von 50% könne nicht mehr von einem Ausmassrisiko gesprochen werden (act. 18 S. 125).

9.5.6.2. Der Kläger bleibt auch hier mit seinen Vorbringen unsubstanziert. Zudem argumentiert er widersprüchlich wenn er einerseits ausführt, es handle sich um den Verzicht auf eine Teilleistung, er sich andererseits auf den Standpunkt stellt, es sei diesbezüglich keine Vertragsänderung vereinbart worden und eine Aufforderung zur Nachbesserung sei sinnlos gewesen.

9.5.6.3. Ist der Mangel bei der Abnahme nicht gerügt (solches behauptet der Kläger nicht) und auf die Teilleistung verzichtet worden, liegt eine Genehmigung der Ausführung vor, womit allfällige Ansprüche aus der Mängelhaftung des Unternehmers verwirkt sind. Eine relevante Beststellungsänderung wird sodann nicht substantiiert dargetan.

9.5.6.4. Dementsprechend wäre der Anspruch auf Minderung wegen mangelhafter Vertragserfüllung hinsichtlich Entwässerungsrinnen aus Chrom-Nickel-Stahlblech in Höhe von CHF 7'500.– auch aus diesem Grund zu verneinen und damit abzuweisen.

9.5.7. Gelochte Abdeckungsroste aus Chrom-Nickel-Stahlblech BKP 661.281 (CHF 1'100.–)

9.5.7.1. Der Kläger bringt vor, dass vom Ausmass von 788 m für gelochte Abdeckroste aus Chrom-Nickel-Stahlblech laut Werkvertrag lediglich 247 m montiert, jedoch 328 m in Rechnung gestellt worden seien. Die Abweichung von 81 m stelle keinen Ausmassfehler dar, sondern eine Minderleistung, die zu kompensieren sei. Die Beklagte selbst habe auf das genaue Ausmass abgestellt, indem sie 328 m in Rechnung gestellt habe. Die Beklagte habe nachträglich 61 m montiert. Nach der Nachmontage betrage der zurückzuerstattende Überschuss CHF 1'100.– (act. 18 S. 126).

9.5.7.2. Auch hier beruft sich der Kläger zwar darauf, dass der Mangel gerügt worden sei, wobei auch hier die diesbezüglichen Ausführungen nur pauschal erfolgen und insbesondere der Mangel nicht substantiiert wird (act. 18 S. 126). So bleibt offen, wo die Beklagte zu wenig gelochte Abdeckungsroste angebracht haben soll. Sodann substantiiert der Kläger nicht, warum eine Aufforderung zur Mängelbehebung sinnlos gewesen sein soll. Damit ist aber ein Anspruch aus Mängelhaftung nicht dargetan.

9.5.7.3. Sodann bestreitet der Kläger zwar, dass es sich um eine Minder-/Mehrleistung im Sinne von Ziffer 6.2 des Vergabeverhandlungsprotokolls handeln soll. Jedoch beruft er sich darauf, dass die Beklagte angeblich selber nur 328 m in Rechnung gestellt habe (act. 18 S. 126). Inwiefern dies – im Lichte des vereinbarten Pauschalpreises – relevant sein soll, nachdem im Vertrag resp. im Devis 788 m enthalten waren, wird vom Kläger nicht dargetan und ist nicht ersichtlich. Auch hier genügt der Kläger seiner Substanziierungspflicht nicht. Es geht aus den Ausführungen des Klägers nicht hervor, worauf er seinen Anspruch stützt. Er legt auch die Rechnungsstellung der Beklagten nicht weiter dar. Damit kann aber nicht

überprüft werden, ob der geltend gemachte Anspruch des Klägers besteht. Somit ist der geltend gemachte Anspruch nicht ausgewiesen.

9.5.7.4. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein Anspruch auf Minderung oder Rückerstattung wegen mangelhafter Vertragserfüllung oder falscher Rechnungsstellung im Zusammenhang mit gelochten Abdeckungsrosten aus Chrom-Nickel-Stahlblech in Höhe von CHF 1'100.– nicht ausgewiesen und somit abzuweisen ist.

9.5.8. Aufkleben der Wärmedämmschichten BKP 751.100 bis 111 (CHF 1'305.–)

9.5.8.1. Der Kläger bringt vor, dass für das Aufkleben der Wärmedämmschichten auf den Untergrund ein Zuschlag vereinbart worden sei. Die Ausführung hätte aber nicht so wie im Devis ausgeschrieben ausgeführt werden können. Dieser Zuschlag sei deshalb nicht geschuldet (act. 18 S. 126).

9.5.8.2. Auch hier verkennt der Kläger, dass zwar die einzelnen Positionen ausgeschrieben wurden, schlussendlich jedoch für das gesamte Werk ein Pauschalpreis vereinbart worden war, weshalb die einzelnen Positionen nur noch insoweit von Belang sind, als allenfalls – aufgrund nicht ausgeführter Leistungen – ein mangelhaftes Werk vorliegt resp. die nicht ausgeführte, vertraglich vereinbarte Leistung ein Mangel darstellt. Dies würde aber – wie ausgeführt – vorerst nur Anspruch auf eine Mängelbehebung geben. Der Kläger substantiiert weder den Mangel noch die Mängelrüge (act. 18 S 127) noch legt er substantiiert dar, weshalb eine Aufforderung zur Nachbesserung unterbleiben konnte. Damit ist ein Minderungsanspruch zu verneinen.

9.5.8.3. Sodann führt der Kläger aus, dass diesbezüglich keine Vertragsänderung vereinbart worden sei und es sich nicht um eine Minder-/Mehrleistung im Sinne von Ziffer 6.2 des Vergabeverhandlungsprotokolls handeln würde. Damit fehlt es aber an einer Anspruchsgrundlage für eine Preisänderung und hat es beim vereinbarten Pauschalpreis sein bewenden.

9.5.9. Dichtigkeitsprüfungen BKP 831.100 bis 213 (CHF 385.80) und vier Prüfschächte aus Metall BKP 837.200 bis 283 (CHF 500.–)

9.5.9.1. Der Kläger substantiiert weder die Mängelrüge noch die Weigerung der Nachbesserung der Beklagten (act. 18 S. 128), weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.

9.5.9.2. Dementsprechend ist ein Minderungsanspruch in Höhe von CHF 385.80 und CHF 500.– zu verneinen.

9.5.10. Extensive Dachbegrünung BKP 838.100 bis 312 (CHF 486.–)

9.5.10.1. Der Kläger macht geltend, dass die Dächer über keine Ansaat aus Sedum und Kräutern für eine extensive Dachbegrünung verfügen würden. Die Anwachspflege sowie die Bewässerung während der Trockenperiode seien nicht durchgeführt worden. Die Bauherrschaft habe CHF 2'916.– zu viel bezahlt. Die Ansaat sei schliesslich nachträglich geleistet worden und zwar im Umfang von CHF 2'430.–. Der zurückzuerstattende Überschuss betrage CHF 486.–. Die fehlende Ansaat sei mehrmals gerügt worden (act. 18 S. 129).

9.5.10.2. Aus den Ausführungen des Klägers folgt, dass er die Rückerstattung des im Devis eingesetzten Einheitspreises für Anwachspflege und Bewässerung während der Trockenperiode fordert, da diese Leistungen nicht ausgeführt worden seien. Der Kläger behauptet jedoch nicht, dass diese Leistungen gerügt worden sind. Sodann kommt er seiner Substanziierungspflicht nicht nach, wenn er sich damit begnügt, pauschal zu behaupten, die Beklagte habe eine Nachbesserung verweigert (act. 18 S. 129).

9.5.10.3. Dementsprechend ist ein Anspruch des Klägers auf Erstattung von CHF 486.– gegenüber der Beklagten zu verneinen.

9.5.11. Aufbordungen, Abbordungen, Rinnenausbildungen sowie Kant-, Kehl- und Eckausbildungen BKP 453.090 bis 456.322 (CHF 13'210.–), Hohlkehlausbildung mit Elastomerkeilen BKP 472.901 (CHF 1'768.50), Speier oder Notüberläufe BKP 482.491 (CHF 1'620.–) und Abdichtung an Rohr- und Pfostendurchführungen BKP 483.112 (CHF 358.90)

9.5.11.1. Der Kläger bringt vor, eine vollständige Leistung all dieser Positionen hätte CHF 26'421.20 gekostet und habe in diesem Ausmass Eingang in den Pauschalpreis gefunden. Die geschuldeten Leistungen seien jedoch höchstens zur Hälfte ausgeführt worden. 50% und damit CHF 13'210.– seien somit zu viel in Rechnung gestellt worden und müssten zurückbezahlt werden (act. 18 S. 129). Auch bei den Hohlkehlausbildungen mit Elastomerkeilen seien maximal 50% der vereinbarten und geschuldeten Arbeiten geleistet worden (act. 18 S. 130). Von den im Werkvertrag vorgesehenen 32 Speier oder Notüberläufe seien lediglich 14 Stück montiert worden (act. 18 S. 131). Die Abdichtungen bei den Rohrdurchführungen seien höchstens zu 50% ausgeführt worden (act. 18 S. 132).

9.5.11.2. Vorab ist festzuhalten, dass der Kläger hinsichtlich der angeblich nicht vollständig erbrachten Leistung seiner Substanziierungspflicht nicht genügt. Dasselbe gilt für die behauptete Mängelrüge und Verweigerung der Beklagten (act. 18 S. 129 f., S. 130 f., S. 131 f., S. 132). Sodann kann auf die Ausführungen hinsichtlich der Auswirkungen der Vereinbarung eines Pauschalpreises und die Voraussetzungen für einen Minderungsanspruch verwiesen werden (vgl. Ziff. 9.2.1. ff. und Ziff. 9.3.1. ff.).

9.5.11.3. Dementsprechend sind die geltend gemachten Ansprüche des Klägers in Höhe von CHF 13'210.–, CHF 1'768.50, CHF 1'620.– und CHF 358.90 zu verneinen.

9.5.12. Abkleben mit Flüssigkunststoff an Stahlsäulen BKP 483.112
(CHF 2'616.20)

9.5.12.1. Der Kläger macht geltend, für das Abkleben mit Flüssigkunststoff an Stahlsäulen seien mit Regierechnungen unberechtigt CHF 2'626.20 in Rechnung gestellt worden. Diese Leistungen seien im Leistungsverzeichnis enthalten und bereits bezahlt worden. Es sei unerklärlich, weshalb die Beklagte diese Leistung ein zweites Mal in Rechnung gestellt habe. Die Rechnung sei dennoch am 7. Mai 2009 von ihm bezahlt worden (act. 18 S. 133).

9.5.12.2. Mit seinen Vorbringen beruft sich der Kläger implizit auf einen Irrtum. Er substantiiert jedoch die Umstände der zweiten Zahlung nicht und legt nicht substantiiert dar, gestützt auf welcher Rechtsgrundlage ein Rückforderungsanspruch bestehen soll. Insbesondere wird mit den – unsubstanzierten – Vorbringen des Klägers ein Anspruch aus ungerechtfertigte Bereicherung nicht dargetan. Dementsprechend ist ein Anspruch des Klägers auf die geltend gemachten CHF 2'616.20 zu verneinen.

9.5.13. Reinigung der Unterlage BKP 172.100 bis 249 (CHF 5'000.–)

9.5.13.1. Der Kläger macht geltend, dass diese Arbeiten nur mangelhaft oder gar nicht ausgeführt worden seien. Dass die Unterlage nicht vertragsgemäss gereinigt worden sei, ergebe sich aus den Rückständen, insbesondere der Zementmilch und den Verunreinigungen durch Sand, Steine etc. Deshalb werde ein Drittel der Werkvertragssumme von CHF 15'369.– geltend gemacht. Diese Schlechterfüllung sei gerügt worden. Eine Nachbesserung sei nicht mehr möglich (act. 18 S. 133). Mit diesen Ausführungen kommt der Kläger einmal mehr seiner Substanziierungspflicht nicht nach.

9.5.13.2. Jedoch behauptet der Kläger selber (substanziert), dass der Mangel behoben worden sei (act. 18 S. 39 ff., S. 41 f.). Wurde aber der Mangel behoben, besteht kein Anspruch auf Minderung. Dementsprechend ist der geltend gemachte Anspruch in Höhe von CHF 5'000.– auch aus diesen Gründen abzuweisen.

9.6. Zusammenfassung nicht ausgeführte Leistungen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Kläger keinen Anspruch gegenüber der Beklagten infolge nicht ausgeführten Leistungen in Höhe von CHF 57'616.80 hat.

10. Neuer Schaden Attikawohnung Ost MFH 1

10.1. Parteivorbringen

10.1.1. Der Kläger macht geltend, dass am 28. Juni 2012 neue Wasserflecken an der Decke in der Attikawohnung Ost des MFH 1 im Bereich Wohnen vor dem Re-

duit festgestellt worden seien. Das Dach sei undicht. Das Wasser sickere durch einen Deckenriss. Mit grösster Wahrscheinlichkeit stamme das Wasser aus Undichtigkeiten bzw. aus Unterläufigkeiten in der Flachdachabdichtung. Die Beklagte sei zu verpflichten, den gerügten Mangel nachzubessern. Sodann habe ihm die Beklagte den unnötigen Aufwand für die zwei erfolgten Dichtigkeitsprüfungen der im Dach eingelegten Leitungen in Höhe von CHF 791.10 und CHF 766.80 zu ersetzen (act. 18 S. 76 ff.).

10.1.2. Die Beklagte stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass die beiden Dächer dicht seien. Die kleinen Wasserflecken hätten ihren Ursprung nicht in einer Undichtigkeit, wie Herr O._____ im Protokoll vom 9. Mai 2011 in Bezug auf analoge Feuchtigkeitsstellen in der Wohnung des Klägers festgehalten habe. Der Zustandsbeweis einer Dachundichtigkeit sei nicht erbracht und lasse sich auch nicht erbringen, da das Dach dicht sei. Dementsprechend habe nicht sie die fraglichen Rechnungen für die Dichtigkeitsprüfungen zu übernehmen, sondern der Kläger habe sie für den Aufwand für die Sondierarbeiten von CHF 1'164.25 zu entschädigen. Sodann treffe sie keine Nachbesserungsschuld (act. 22 S. 41 ff.).

10.2. Behauptungs- und Beweislast

10.2.1. Der Kläger bringt vor, die Beklagte habe sich mit der Ermittlung des Mangels, d.h. der Ursache der Undichtigkeit seit der ersten Mängelrüge vom 30. Juni 2012 geziert. Da die eingelegten Abwasserleitungen dicht seien, gebe es nur eine Ursache des Wasserschadens: Das Dach sei undicht. Wo die undichte Stelle sei, müsse die Beklagte herausfinden (act. 18 S. 81). Demgegenüber stellt sich die Beklagte auf den Standpunkt, gestützt auf Art. 179 SIA-Norm 118 treffe den Kläger die Beweislast. Einerseits sei im fraglichen Bereich während der Garantiefrist keine Mängelrüge betreffend Undichtigkeit erfolgt. Andererseits sei im fraglichen Bereich die Bitumenabdichtung während der Sanierungsmassnahmen nicht abgetragen bzw. neu verlegt worden, womit Art. 179 Abs. 5 SIA-Norm 118 greife. Der Zustandsbeweis einer Dachundichtigkeit sei nicht erbracht (act. 22 S. 42, S. 43).

10.2.2. Der Werkmangel, der die Mängelhaftung des Unternehmers begründet, besteht in einer Abweichung des Werkes vom Vertrag und ist somit ein vertragswidriger Zustand des Werkes, der darin besteht, dass dem Werk eine vertraglich geforderte Eigenschaft fehlt (Gauch, Werkvertrag, N 1355 f.). Seitens der Beklagten wird nicht bestritten, dass das Dach grundsätzlich dicht sein muss. Die Parteien sind sich einig darin, dass die von der Beklagten zu erbringende Dachabdichtung dicht sein musste. Uneinigkeit besteht jedoch hinsichtlich des Zustands. Währenddem der Kläger behauptet, dass das Dach undicht sei, stellt sich die Beklagte auf den Standpunkt, dass das Dach dicht sei. Dementsprechend ist aber nicht streitig, ob ein behaupteter Mangel (d.h. der behauptete Zustand) wirklich eine Vertragsabweichung darstellt (vgl. Art. 174 Abs. 3 und Art. 179 Abs. 3 SIA-Norm 118), sondern der behauptete Zustand (die behauptete Undichtigkeit des Dachs). Die Beweislast für den Zustand trägt auch im Anwendungsbereich der SIA-Norm 118 der Bauherr (Gauch, SIA-Kommentar, Art. 174 N 8a); Gauch, Werkvertrag, N 2696). Demnach obliegt es am Kläger, den geltend gemachten Zustand (die Undichtigkeit des Dachs) zu substantiieren und zu beweisen.

10.3. Undichtigkeit des Dachs

10.3.1. Im Gegensatz zur alten zürcherischen Zivilprozessordnung haben die Parteien ihre Beweismittel im Hauptverfahren abschliessend zu nennen. Dementsprechend ist nachfolgend zu prüfen, ob dem Kläger mit den von ihm angerufenen Beweismitteln der Nachweis gelingt, dass das Dach undicht ist. Hierzu ist anzumerken, dass sich der Kläger nicht explizit für die Undichtigkeit des Dachs, jedoch hinsichtlich des geschilderten Sachverhalts, auf verschiedene Beweismittel stützt. Auf diese soll nachfolgend eingegangen werden.

10.3.2. Der Kläger führt aus, dass am 28. Juni 2012 neue Wasserflecken festgestellt worden seien. Hierfür beruft er sich auf Fotos (act. 18 S. 76; act. 19/261). Den Fotos kann nicht entnommen werden, wann sie gemacht worden sind. So-

dann sind auf den Fotos zwar Verfärbungen erkennbar, jedoch erschliesst sich nicht, ob diese Verfärbungen Grund in der schlechten Kopie haben oder Schatten oder die geltend gemachten Wasserflecken sind. Insbesondere gelingt mit diesen Fotos der Nachweis, dass das Dach undicht ist, nicht. Denn selbst wenn die darauf sichtbaren Flecken als Wasserflecken angesehen werden müssten, ergibt sich aus den Fotos nicht, woher die Wasserflecken kommen.

10.3.3. Der Kläger weist weiter auf die Mängelanzeige vom 30. Juni 2012 hin (act. 19/262). Jedoch vermag auch diese den Nachweis, dass das Dach resp. die Dachabdichtung – wie behauptet – undicht ist, nicht zu erbringen. So gibt dieses Schreiben lediglich die Ansichten von Ing. BG._____ wieder. Sodann führt dieser an, dass das Wasser mit grösster Wahrscheinlichkeit aus Undichtigkeiten, respektive aus Unterläufigkeit in der Flachdachabdichtung stamme. Hierbei handelt es sich damit lediglich um eine Vermutung.

10.3.4. Auch mit der an die Beklagte gerichteten Mängelanzeige 2 vom 8. Oktober 2012 (act. 19/269) lässt sich die Undichtigkeit des Dachs nicht nachweisen. Dieses Schreiben, wie auch das an die Versicherung gerichtete Schreiben vom selben Tag (act. 19/270), geben lediglich die Meinung des für den Kläger handelnden Ing. BG._____ wieder.

10.3.5. Weiter führt der Kläger aus, dass Ing. BG._____ bereits am 15. Oktober 2012 erneut habe melden müssen, dass die betreffende Stelle in der Wohnung des MFH 1 noch gravierender Schaden genommen habe. Die Undichtigkeit in der Abdichtung sei mittlerweile mit aller Deutlichkeit ersichtlich (act. 18 S. 78). Die hierzu angerufenen Beweismittel (act. 19/271-272: E-Mail Ing. BG._____ an CC._____ vom 15. Oktober 2012 mit angehängten Fotos) vermögen jedoch nur die behauptete erneute Mängelrüge resp. die entsprechende Mitteilung zu belegen, nicht jedoch, dass das Dach resp. die Dachabdichtung undicht ist.

10.3.6. Der eingereichte Plan (act. 19/273) vermag zu belegen, dass Ing. BG._____ die undichte Stelle in einem Plan festgehalten hat. Jedoch vermag seine Vermutung, dass an dieser Stelle das Dach undicht ist, den nötigen Nachweis für die Undichtigkeit nicht zu erbringen. Dasselbe gilt für das Schreiben von Ing.

BG._____ vom 15. Oktober 2012 (act. 19/274) und sein E-Mail vom 21. Dezember 2012 inkl. Situationsplan (act. 19/293-294).

10.3.7. Soweit der Kläger weiter auf den E-Mail-Verkehr zwischen dem 16. und 25. Oktober 2012 verweist (act. 19/275-288), ist festzuhalten, dass auch dieser den Nachweis der Undichtigkeit des Dachs nicht zu erbringen vermag. Insbesondere kann aus dem Umstand, dass sich die Beklagte bereit erklärte, eine Sondage zu machen, nicht abgeleitet werden, dass das Dach undicht ist. Mit E-Mail vom 12. November 2012 wies denn die Beklagte nach durchgeführter Sondage einmal mehr die Mängelanzeige zurück (act 19/289).

10.3.8. Schliesslich beruft sich der Kläger auf den Umstand, dass die Leitungen im Flachdach auf deren Dichtigkeit hin überprüft worden seien und keine Auffälligkeiten zu verzeichnen gewesen seien. Auch die einbetonierten Dachwasserableitungen seien dicht (act. 18 S. 80). Die angerufenen Urkunden (act. 19/290 und act. 19/292) bestätigen zwar, dass die beauftragten Unternehmen zum Schluss kamen, dass die Leitungen dicht seien. Daraus kann aber nicht mit genügender Sicherheit geschlossen werden, dass damit für den Feuchtigkeitsschaden ausschliesslich ein undichtes Dach resp. eine undichte Dachabdichtung in Frage kommt.

10.3.9. Abschliessend kann noch angemerkt werden, dass sich auch aus dem Schriftenwechsel zwischen den Rechtsvertretern der Parteien (act 19/264-268; act. 19/295-297) der Nachweis der Undichtigkeit des Dachs resp. der Dachabdichtung nicht ergibt, geben doch diese nur die – unbestrittenermassen bestehenden – unterschiedlichen Standpunkte betreffend Verantwortlichkeiten und weiterem Vorgehen wieder. Dasselbe gilt für die Terminabsprache für die – unbestrittenermassen stattgefundene – Besichtigung (act. 19/263).

10.3.10. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dem Kläger der Nachweis nicht gelang, dass das Dach resp. die Dachabdichtung undicht ist. Dementsprechend besteht kein Anspruch des Klägers auf Behebung der Undichtigkeit des Dachs des MFH 1 gegenüber der Beklagten, womit Ziffer 2 des klägerischen Begehrens abzuweisen ist. Damit besteht aber auch keine Grundlage für den geltend ge-

machten Ersatz der Auslagen im Zusammenhang mit dem eingetretenen Feuchtigkeitsschaden (act. 18 S. 81). Die entsprechende Forderung im Umfang von CHF 1'557.90 ist deshalb abzuweisen.

11. Eventualverrechnung (CHF 172'039.50)

11.1. Parteivorbringen

11.1.1. Die Beklagte bringt vor, sie sei bei den Sanierungsarbeiten vollumfänglich in die Vorleistung gegangen, obwohl die Arbeiten neben den eigentlichen (eigenen) Nachbesserungsarbeiten auch einen davon losgelösten erheblichen Aufwand umfasst habe, wie die Arbeiten ausserhalb der werkvertraglichen Zuständigkeit der Beklagten (Beitrag zu externen Mängelbehebungen) und die im Zuge der Nachbesserung ausgelösten zusätzlichen Bestellungen sowie die Ohnehinkosten. Sie habe geleistet, obwohl sich die Bauherrschaft im Umfang ihrer Mitverantwortungsquote an den Nachbesserungskosten zu beteiligen habe. Den ihr gegenüber der Bauherrschaft zustehende Anspruch von CHF 170'875.25 mache sie verrechnungsweise geltend (act. 10 S. 10 ff.). In der Duplik erhöhte sich die Verrechnungsforderung um CHF 1'164.25 auf CHF 172'039.50 (act. 22 S. 42).

11.1.2. Der Kläger bestreitet sämtliche Forderungen und Eventualverrechnungsansprüche der Beklagten (act. 18 S. 243).

11.2. Sanierung Hauptdach

11.2.1. Die Beklagte macht geltend, dass die Kosten für alle Sanierungsarbeiten auf dem Hauptdach gemäss Auftragserteilung und Protokollen gemäss Rechnung RE-090511-BAAA „Schlussrechnung Hauptdach“ total CHF 114'096.70 (inkl. MWSt.) betragen würde. Darin enthalten seien Fremdleistungen der Firma CD._____ AG (total CHF 27'207.–) und der Firma R._____ AG (total CHF 49'036.40). Ihre diesbezüglichen Eigenleistungen würden im Wesentlichen eigentliche Nachbesserungsarbeiten betreffen, wofür sie die Verantwortung auch übernommen habe. Anders verhalte es sich in Bezug auf den Zeitaufwand für die Arbeiten „Lichtkuppel Austauschen“ von 15.5 Stunden à CHF 88.–, ausmachend CHF 1'364.–, das Versetzen von Absturzsicherungen, das Installieren von zusätz-

lichen Flachdachrinnen sowie die teilweise Neugestaltung der Dachlandschaft (act. 10 S. 10 ff.).

11.2.2. Versetzen von Absturzsicherungen

11.2.2.1. Die Beklagte bringt vor, dass sie für das Versetzen von Absturzsicherungen auf dem Hauptdach Rechnung im Betrag von CHF 2'700.– gestellt habe. Für die bezüglichen Arbeiten bestehe eine Auftragsbestätigung und eine vorgängige explizite Bestätigung von Herrn BG._____ als Bauherrenvertreter, dass die bezüglichen Aufwandkosten als sog. Sowiesokosten verrechnet werden können (act. 10 S. 11).

11.2.2.2. Der Kläger bestreitet den Umfang der erbrachten Leistung nicht. Er beruft sich darauf, dass diese – auch wenn in der Ausschreibung nicht explizit enthalten – von der Beklagten zum vereinbarten Pauschalpreis hätten erbracht werden müssen (act. 18 S. 56 f., S. 244 f.).

11.2.2.3. Es blieb sodann seitens des Klägers unbestritten, dass Ing. BG._____ als Vertreter der Bauherrschaft die Beklagte beauftragte, die entsprechenden Absturzsicherungen gegen zusätzliche Entschädigung anzubringen (act. 18 S. 244 f.). Soweit sich der Kläger diesbezüglich auf einen Irrtum beruft, ist festzuhalten, dass die Planung und Ausschreibung durch den Architekten erfolgte. Nachdem in der Ausschreibung keine Geländer enthalten waren, musste die Beklagte nach Treu und Glauben nicht davon ausgehen, dass sie solche anzubringen habe, denn an wen welche Arbeiten zu vergeben sind, liegt im alleinigen Entscheid der Bauherrschaft. Somit stand es ihr auch frei, die Absturzsicherungen anderweitig zu vergeben. War nicht dies der Grund, warum die Absturzsicherungen nicht in den Ausschreibungsunterlagen enthalten waren, sondern ein Versäumnis des Architekten, muss sich die Beklagte dies nicht entgegenhalten lassen. Nach Art. 25 Abs. 3 SIA-Norm 118 muss der Unternehmer sachverständig erteilte Weisungen und Angaben des Bauherrn grundsätzlich nicht nachprüfen. Eine offensichtlich lückenhafte Ausschreibung wird seitens des Klägers nicht substantiiert dargetan.

11.2.2.4. Nachdem somit weder die Leistung als solche noch der Aufwand der Beklagten bestritten ist, hat die Beklagte Anspruch auf Entschädigung der diesbezüglichen Leistung in Höhe von CHF 2'700.– (inkl. MWSt.).

11.2.3. Zusätzliche Flachdachrinnen

11.2.3.1. Die Beklagte bringt vor, sie habe gemäss Angaben der Bauleitung auftragsgemäss zusätzliche Flachdachrinnen installiert und mit Rechnung RE085211-BAAA im Betrag von CHF 9'139.65 fakturiert. Hierbei handle es sich um so genannte Sowiesokosten (act. 10 S. 11).

11.2.3.2. Die Beklagte genügt ihrer Substanziierungspflicht mit ihren Vorbringen nicht. So legt sie insbesondere nicht dar, was der ihr erteilte Auftrag konkret umfasste und welche konkreten Leistungen sie in diesem Zusammenhang warum erbrachte. Die Beklagte kann sich nicht damit begnügen, auf Rechnung und Regierapporte zu verweisen (act. 22 S. 123). Es ist nicht Aufgabe des Gerichts in den Beilagen die für die Anspruchsbegründung relevanten Tatsachen zusammenzusuchen. Demnach ist ein Anspruch der Beklagten nicht ausgewiesen und ein Verrechnungsanspruch in Höhe von CHF 9'139.65 zu verneinen.

11.2.4. Teilweise Neugestaltung Dachlandschaft

11.2.4.1. Die Beklagte bringt vor, dass im Zuge der Hauptdachsanieuerung auch eine teilweise Neugestaltung der Dachlandschaft erfolgt sei, welche einen Mehraufwand der CD. _____ AG und von ihr von total CHF 3'786.50 (inkl. MwSt.) verursacht habe. Dieser Mehraufwand sei ihr voll zu ersetzen (act. 10 S. 12; act. 22 S. 124). Im Zuge der Sanierung seien auf dem Hauptdach neu Gartenplatten gewünscht und bestellt worden. Am 11. und 12. November 2010 seien die entsprechenden Arbeiten erfolgt, ausgewiesen durch den Arbeitsrapport vom 12. November 2010 und die Detailangaben bezüglich Mehraufwand CD. _____ AG (act. 22 S. 124).

11.2.4.2. Auch hier genügt die Beklagte ihrer Substanziierungspflicht nicht. Einmal mehr sei darauf hingewiesen, dass die Parteien ihre Vorbringen bestimmt und vollständig in den Rechtsschriften darzulegen haben und sie sich nicht damit be-

gnügen kann, sich auf den Verweis auf Beilagen und das Beweisverfahren zu beschränken. Weder den „Detailangaben bezüglich Mehraufwand“ (act. 23/25) noch dem Arbeitsrapport (act. 23/26) kann im Übrigen entnommen werden, welche konkreten Leistungen seitens der CD. _____ AG und seitens der Beklagten durch diesen neuen Wunsch konkret erforderlich wurden resp. inwiefern es sich hierbei im Vergleich zu den ursprünglich vereinbarten Leistungen um Mehraufwendungen (Bestellungsänderung) handeln soll. Hierfür wäre die Gegenüberstellung zu den ursprünglich vereinbarten Arbeiten erforderlich gewesen.

11.2.4.3. Dementsprechend ist auf die Forderung der Beklagten nicht weiter einzugehen und ein entsprechender Anspruch zu verneinen.

11.2.5. Ersatz Oblichter

11.2.5.1. Die Beklagte macht geltend, dass sie auf Geheiss der Bauherrschaft die Oblichter hinsichtlich Minergiestandard ersetzt habe. Die CE. _____ AG habe ihr hierfür Rechnung von total CHF 4'318.45 gestellt. Da sie beim Bau die bestellten Oblichter montiert habe, seien ihr diese Kosten sowie der Zeitaufwand für die Arbeiten von CHF 1'364.– (15,5 Std. à CHF 88.–) zu ersetzen. Bei der Differenz im Preis zwischen den bestellten und den im Zuge der Nachbesserungsarbeiten eingebauten Oblichter handle es sich im Übrigen so oder anders um sog. Sowiesokosten (act. 10 S. 12).

11.2.5.2. Es kann auf die Ausführungen in Ziffer 7.7.5.3.3. ff. verwiesen werden. Nachdem die Beklagte nicht die vertraglich vereinbarten Oblichter geliefert und eingebaut hatte, kann sie die im Zusammenhang mit dem Ersatz der Oblichter entstandenen Aufwendungen nicht der Bauherrschaft in Rechnung stellen. Dementsprechend ist ein Anspruch der Beklagten in Höhe von CHF 5'682.45 zu verneinen.

11.2.6. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Beklagten im Zusammenhang mit der Sanierung des Hauptdachs ein Anspruch in Höhe von CHF 2'700.– gegenüber der Bauherrschaft zusteht

11.3. Sanierung Attika-Terrassen

11.3.1. Diverse Arbeiten

11.3.1.1. Die Beklagte bringt vor, dass die Bauherrschaft zur Behebung der Bau-meistermängel sie beauftragt habe, gemäss von der Bauherrschaft unterzeichne-ter Auftragsbestätigung, wobei sie hierfür unpräjudiziell Regieansätze offeriert ha-be. Die entsprechenden Arbeiten bei den beiden MFH's hätten Demontgearbei-ten, Gefälle in Rinnen ausgleichen, Ausgleich Gefälle in Fläche und Kleinarbeiten im Umfang von CHF 45'811.45 umfasst. Nachdem all dies ausserhalb der eige-nen Nachbesserungsarbeiten erfolgt sei, schulde die Bauherrschaft ihr diesen Be-trag (act. 10 S. 12 f.).

11.3.1.2. Entgegen der Ansicht der Beklagten sind die Leistungen nicht durch die als Beilagen eingereichten Auftragsbestätigungen und Rechnung ordentlich sub-stanziiert worden (act. 22 S. 126). Wie die Beklagte selber ausführt, stimmen Auf-tragsbestätigung (act. 23/31) und Rechnung (act. 23/32) nicht überein. Die Partei-en haben ihre Ansprüche substanziiert in den Rechtsschriften darzulegen. Die Beklagte kann sich zur Substanziierung ihres Anspruchs nicht damit begnügen auf die Beilagen, insbesondere für die erbrachten Leistungen auf Auftragsbestäti-gungen und Rechnung und für den Nachweis der geleisteten Stunden auf die „de-taillierte Zeiterfassungs-Liste“ zu verweisen (act. 22 S. 13). Es ist nicht die Aufga-be des Gerichts (und der Gegenpartei) in den Beilagen die für die Anspruchsbe-gründung relevanten Tatsachen zusammenzusuchen. Das Beweisverfahren ist nicht dazu da, mangelhaftes Parteivorbringen zu ergänzen. Ein Beweisverfahren ist erst dann durchzuführen, wenn genügend konkrete Behauptungen vorliegen. Die Beklagte unterlässt es, die erbrachten Leistungen – erforderlicher Aufwand und erforderliches Material – in den Rechtsschriften zu substanziiieren. Sodann fehlen Ausführungen dazu, warum welche konkreten Leistungen erforderlich wur-den resp. zu erbringen waren. Mit dem Verweis auf Beilagen kann sie sich nicht einer Substanziierung ihres Anspruchs entledigen.

11.3.1.3. Dementsprechend kann auf Weiterungen verzichtet werden und ein Anspruch der Beklagten im Zusammenhang mit diversen Arbeiten im Rahmen der Sanierung der Attika-Terrassen ist zu verneinen.

11.3.2. Ersatz K.____-Dämmung

11.3.2.1. Die Beklagte macht weiter geltend, dass der aufgrund der Baumeistermängel notwendig gewordene Rückbau der Nuttschicht mit massiven Abbrucharbeiten verbunden gewesen sei, wodurch ein Ersatz der K.____-Dämmung (unabhängig des fehlenden Trennvlieses) so oder anders unumgänglich gewesen wäre. Es werde der Standpunkt vertreten, dass die Rückbauarbeiten ursächlich für die beschädigten Dämmplatten gewesen seien; bis hierhin seien die Attikaterassen denn auch dicht gewesen. Aus diesem Grund habe sie wiederum auf einer von der Bauherrschaft unterschriebenen Auftragsbestätigung bestanden. Die Arbeiten hätten die Demontage bestehender Dachaufbau, die Neuverlegung der K.____-Dämmplatten (neu P2 statt P1) sowie das Abdichten auf der Dämmung im Umfang von insgesamt CHF 97'255.20 umfasst, davon Materialkosten der F.____ AG von CHF 51'235.70, welche sie entgegenkommend, unpräjudiziell und im Sinne einer Schadens- und Risikominimierung bevorschusst habe. Der Nachweis der geleisteten Stunden ergebe sich wiederum aus der zu den Akten gereichten projektbezogenen detaillierten Zeiterfassungs-Liste und der Zusammenstellung im Dokument Objekt Controlling Da dieser Aufwand aufgrund der Baumeistermängel sowieso angefallen wäre bzw. sei, habe die Bauherrschaft ihr den vollen Betrag zu ersetzen, wobei es sich bei der Differenz der Kosten Dämmplatten P2 zu den Dämmplatten P1 inkl. Trennvlies um Sowiesokosten handeln würde (act. 10 S. 13 f.).

11.3.2.2. Hierzu führt der Kläger aus, dass es sich bei der von der Beklagten als Auftragsbestätigung bezeichneten Klageantwortbeilage 35 lediglich um präzisierende Ergänzungen von Ing. BG.____ handle. So sei festgehalten worden, dass die Nachbesserungsarbeiten verhältnismässig seien. Ferner sei der Umfang der Arbeiten anhand der Offerte der Beklagten bestätigt worden. Auch die Kosten gemäss Auftragsbestätigung seien anerkannt worden. Diese Fragen seien denn heute auch nicht strittig. Indessen sei ausdrücklich festgehalten worden, dass „der

Verteiler noch offen“ sei und es sei weiter festgestellt worden: „Über die Schuldanteile sowie die Kostenbeteiligung Dritter wird später entschieden.“ Die Hoffnung auf eine gütliche Einigung habe sich in der Folge zerschlagen. Die Kostenfolgen seien daher vom Gericht zu bestimmen. Es werde auf die bisherigen Ausführungen verwiesen (act. 18 S. 247).

11.3.2.3. Unbestritten blieb, dass die Bauherrschaft im Zusammenhang mit den Mängeln der Attika-Terrassen zumindest seitens des Baumeisters BM._____ einen Mängelauskaufbetrag von CHF 400'000.– erhalten hatte. Nachdem der Kläger es – obwohl unbestritten, dass entsprechende Zahlungen geflossen sind – unterlassen hat, darzulegen, für welche Kosten er seitens der verschiedenen mitinvolvierten Drittunternehmern entschädigt worden war, muss davon ausgegangen werden, dass – wie seitens der Beklagten behauptet (act. 10 S. 14) und seitens des Klägers nicht substantiiert bestritten (act. 18 S. 247) – mit dem vom Baumeister BM._____ geleisteten Betrag unter anderem die Kosten im Zusammenhang mit dem Ersatz der K._____ -Dämmung gedeckt werden sollten (vgl. Ziffer 6.2.4. ff.). Dementsprechend kann der Kläger hierfür nicht zusätzlich auch noch die Beklagte verantwortlich machen resp. der Beklagten die Bezahlung der entsprechenden Leistungen mit Verweis auf deren Verantwortlichkeit verweigern. Selbst ein teilweiser Rückgriff von der Beklagten auf den Baumeister BM._____ ist ausgeschlossen, wenn dieser dem Kläger diese Kosten bereits vollständig bezahlt hat, ansonsten der Baumeister für den gleichen Schaden zweimal in Anspruch genommen werden könnte. Soweit der Baumeister den Kläger bezahlt hat, gehen in demselben Masse dessen Rechte auf ihn über (Art. 149 Abs. 1 OR). Somit ist davon auszugehen, dass der Beklagten gegenüber der Bauherrschaft ein Anspruch in Höhe von CHF 97'255.20 zusteht.

11.3.3. Weitere Forderungen im Zusammenhang mit den Sanierungen

11.3.3.1. Soweit die Beklagte pauschal und ohne selber etwas konkretes daraus abzuleiten, geltend macht, dass sich die Kläger an den Nachbesserungskosten im Umfang ihrer Mitverantwortungsquote (anrechenbares Mit-/Selbstverschulden) zu beteiligen hätten (act. 10 S. 14), ist darauf nicht weiter einzugehen. Es wäre Sache der Beklagten gewesen, konkret darzutun, hinsichtlich welcher konkreten

Kosten sich die Bauherrschaft aufgrund welchen anrechenbaren Verhaltens zu beteiligen hat.

11.3.3.2. Sodann macht die Beklagte geltend, da der Kläger sämtliche Positionen von Drittunternehmern für Sanierungen unüblich und absprachewidrig zu normalen Konditionen geltend mache, sehe sie sich nicht an den unpräjudiziell offerierten Regieansatz für die Eigenleistungen gebunden. Damit sei auf dem fakturierten Zeitaufwand für die Terrassensanierung ein Zuschlag von 10% zu machen, ausmachend gerundet CHF 6'500.– (800 Arbeitsstunden à zusätzlich CHF 8 zuzüglich MWSt.) (act. 10 S. 15). Nachdem aber die Beklagte selber ausführt, dass sie den offerierten Regieansatz in Rechnung gestellt habe, ist nicht ersichtlich, warum sie daran nun nicht mehr gebunden sein soll, nachdem dieser Ansatz der vertraglichen Abmachung entspricht. Aus dem Umstand, dass die Bauherrschaft die Positionen von Drittunternehmern zu normalen Konditionen entschädigte, folgt kein Anspruch der Beklagten auf eine Änderung der getroffenen Abmachung zwischen ihr und der Bauherrschaft.

11.3.3.3. Schliesslich kann zur in der Duplik neu geltend gemachten weiteren Forderung von CHF 1'164.25 im Zusammenhang mit der stattgefundenen Sondierung (act. 22 S. 10, S. 42) festgehalten werden, dass diese Forderung und deren Anspruchsgrundlage nicht ansatzweise genügend substantiiert wurde, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist und der geltend gemachten Anspruch zu verneinen ist.

11.3.4. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Zusammenhang mit der Sanierung der Attikaterrassen ein Anspruch der Beklagten in Höhe von CHF 97'255.20 gegenüber der Bauherrschaft ausgewiesen ist.

11.4. Zusammenfassung Verrechnungsforderung

Gestützt auf obige Ausführungen ergibt sich, dass der Beklagten ein Anspruch in Höhe von mindestens CHF 99'955.20 (CHF 2'700.– Sanierung des Hauptdachs

und CHF 97'255.20 Sanierung Attikaterrassen) gegenüber der Bauherrschaft zu-
steht.

11.5. Verrechnung

11.5.1. Wenn zwei Personen einander Geldsummen oder andere Leistungen, die
ihrem Gegenstand nach gleichartig sind, schulden, so kann jede ihre Schuld, in-
sofern beide Forderungen fällig sind, mit ihrer Forderung verrechnen (Art. 120
Abs. 1 OR). Hinsichtlich der Fälligkeit gilt – entgegen dem engen Wortlaut – je-
doch, dass es genügt, wenn die eigene Schuld des Verrechnenden erfüllbar ist.

11.5.2. Zurecht erhebt der Kläger keine Einwände gegen die Verrechnungserklä-
rung mit Ausnahme des Anspruchs der Beklagten. Nachdem jedoch der Anspruch
der Beklagten in Höhe von CHF 99'955.20 ausgewiesen ist, steht der Beklagten
das Verrechnungsrecht zu.

11.5.3. Der ausgewiesenen Forderung des Klägers in Höhe von CHF 25'906.25
steht der Anspruch der Beklagten in Höhe von CHF 99'955.20 (CHF 2'700.– Sa-
nierung des Hauptdachs und CHF 97'255.20 Sanierung der Attikaterrassen) ge-
genüber, welche diese zur Verrechnung bringt. Durch die Verrechnungserklärung
wird die dem Kläger zuzusprechende Forderung vollständig getilgt. Damit ist die
Klage abzuweisen. Nachdem die Beklagte keine Widerklage erhoben hat, hat es
bei der Klageabweisung sein bewenden.

12. Kosten- und Entschädigungsfolgen

12.1. Der Kläger unterliegt mit seiner Klage vollständig. Demensprechend wird er
kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

12.2. Der Streitwert ist auf CHF 1'172'603.45 festzulegen. Die Gerichtsgebühr be-
stimmt sich nach der GebV OG. Die Grundgebühr beträgt CHF 32'500.– (§ 4
Abs. 1 GebV OG). Zu berücksichtigen ist, dass der unübersichtliche Aufbau der
Replik einen erheblichen, zusätzlichen Aufwand verursacht hat, was bei der Be-
messung der Gerichtsgebühr mit einem Zuschlag von 20% zu berücksichtigen ist

(§ 4 Abs. 2 GebV OG). Dementsprechend ist die Gerichtsgebühr auf CHF 39'000.– festzusetzen und dem Kläger aufzuerlegen.

12.3. Sodann ist der Kläger zu verpflichten, der Beklagten eine Prozessentschädigung von CHF 43'000.– zu bezahlen. Zur Grundgebühr ist ein Zuschlag von insgesamt 30% für die Instruktionsverhandlung und die Duplik angebracht (§ 4 und § 11 AnwGebV).

12.4. Mit Verfügung vom 24. Oktober 2013 wurde vom Parteiwechsel auf klägerischer Seite Vormerk genommen (act. 24). Findet im laufenden Prozess ein Parteiwechsel statt, so haftet die eintretende Partei für die gesamten Prozesskosten. Für die bis zum Parteiwechsel aufgelaufenen Prozesskosten haftet die ausscheidende Partei solidarisch mit (Art. 83 Abs. 2 ZPO). Die Prozesskosten umfassen die Gerichtskosten und die Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO).

12.4.1. Der Kläger hat am 29. August 2012 einen Kostenvorschuss in Höhe von CHF 36'500.– geleistet (act. 6). Damit sind die bis am 24. Oktober 2013 aufgelaufenen Gerichtskosten jedenfalls gedeckt. Einer zusätzlichen Solidarhaft bedarf es nicht.

12.4.2. Jedoch ist der aus dem Prozess ausgetretene N._____ solidarisch mit dem Kläger zu verpflichten, der Beklagten eine Prozessentschädigung in Höhe von CHF 36'400.– zu bezahlen. Der Anspruch auf die Gebühr entsteht mit der Erarbeitung der Begründung oder Beantwortung der Klage oder des Rechtsmittels. Die Gebühr deckt auch den Aufwand für die Teilnahme an der Hauptverhandlung ab. Für die Teilnahme an zusätzlichen Verhandlungen und für weitere notwendige Rechtsschriften wird ein Einzelzuschlag von je höchstens der Hälfte der Gebühr oder ein Pauschalzuschlag berechnet (§ 11 Abs. 1 und 2 AnwGebV). Der Parteiwechsel erfolgte mit der Replik und damit noch vor Erstattung der Duplik durch die Beklagte. Dementsprechend ist zur Grundgebühr von CHF 33'126.– lediglich für die noch vor dem Parteiwechsel erfolgte Instruktionsverhandlung ein Zuschlag von 10% zu machen.

Das Gericht beschliesst:

1. Auf Ziffer 3 des Rechtsbegehrens wird nicht eingetreten.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Erkenntnis.

Das Gericht erkennt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 39'000.–.
3. Die Kosten werden dem Kläger auferlegt und aus dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Für den darüber hinausgehende Betrag stellt die Obergerichtskasse Rechnung.
4. Der Kläger wird – teilweise unter solidarischer Haftung von N._____, ... [Adresse] – verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 43'000.– zu bezahlen.
5. N._____ wird solidarisch mit dem Kläger verpflichtet, der Beklagten eine Prozessentschädigung von CHF 36'400.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie im Dispositiv-Auszug von Ziffer 5 und Auszug der Erwägungen von Ziffer 12.4. bis 12.4.2. an N._____, ... [Adresse].
7. 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 1'172'603.45

Zürich, 26. November 2014

Handelsgericht des Kantons Zürich

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Peter Helm

Christian Stalder