

KASPAR · MÜLLER · NICKEL · KRAYER

RECHTSANWÄLTE

Kaspar · Müller · Nickel · Kraye Rechtsanwälte · Postfach 1455 · 56704 Mayen

Per beA
Rechtsanwälte
Busse & Miessen
Friedensplatz 1
53111 Bonn

Michael Kaspar
zugl. Fachanwalt für Arbeitsrecht
zugl. Fachanwalt für Familienrecht
Manfred Müller
zugl. Fachanwalt für Verwaltungsrecht
zugl. Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Matthias Nickel
zugl. Fachanwalt für Verkehrsrecht
Tätigkeitsschwerpunkt: Versicherungsrecht
Sebastian Kraye
Rechtsanwalt
Frank Wagner
Rechtsanwalt

In Kooperation mit:
Wolfgang Reuter
Dipl.Kfm. und Steuerberater

Mayen, den 16.12.2020

Unser Zeichen: 001107-20/11/11

Berndt ./ Herkenrath
-weitere Schadensersatzansprüche-

Sehr geehrte Herren Kollegen,

wie Sie wissen, vertreten wir die rechtlichen Interessen der Eheleute Herkenrath.

1.

Da die beiden Verfahren beim Landgericht Koblenz aufgrund der Befangenheit des Sachverständigen Nürnberg offensichtlich zeitnah nicht weitergeführt werden, sind wir von dem Mandanten beauftragt, die in diesem Schreiben weiter dargestellten

zusätzlichen Schadensersatz- bzw. Vorschussanspruche

Ihrem Mandanten gegenüber geltend zu machen.

/ 2

UNSERE BÜROS

56727 MAYEN Telefon: 02651/9857-0
Rosengasse 12 Telefax: 02651/9857-57
56743 MENDIG e-mail: service@rae-mayen.de
Poststraße 12 Steuernummer 29/220/0789/0

BANKVERBINDUNGEN

Commerzbank Mayen	IBAN	DE09 5704 0044 0255 8542 00
	BIC	COBADEFF576
Kreissparkasse Mayen	IBAN	DE75 5765 0010 0016 0016 79
	BIC	MALADE51MYN

1.1.

Als Schadensersatzansprüche auf der Basis von derzeit geforderten Nettobeträgen aufgrund vorgelegter Angebote machen wir folgende Forderungen geltend, die auf dem Umstand beruhen, dass durch die teilweise mutwilligen Fehler Ihres Mandanten am Eigentum unserer Mandanten massive Schäden entstanden sind.

1.1.1.

So hat sich bereits im bisherigen Verfahren ergeben, dass die Fußbodenheizung des Schwimmbades völlig falsch an die Heizungsanlage angeschlossen worden war und hier infolge der fehlenden Systemtrennung zunächst der bereits streitgegenständliche Schaden am Heizkessel infolge der niedrigen Temperatur des Wassers in der Fußbodenheizung sowie durch die chemische Zusammensetzung des Wassers in der Fußbodenheizung entstanden ist. Nunmehr sind weitere, sehr massive Schäden infolge der Überhitzung des Bodenaufbaus erkennbar geworden.

Wie sachverständigerseits nachgewiesen werden kann, sind durch den Betrieb der Fußbodenheizung mit einer Temperatur jenseits von + 50 °C Risse im Estrich und im Fliesenbelag des Schwimmbadbereiches entstanden, die wir Ihrem Mandanten anlasten.

Alle zur Beseitigung dieses Schadens notwendigen Aufwendungen machen wir vorläufig als Netto-Schadensersatzansprüche Ihrem Mandanten gegenüber geltend, wobei die Nachberechnung der Mehrwertsteuer nach Durchführung der Arbeiten selbstverständlich vorbehalten bleibt.

1.1.2.

Auch die Kosten für die Beseitigung der Schäden am Schaltschrank im Hausanwesen unsere Mandanten sind mittlerweile bezifferbar, sodass wir diese, jedenfalls vorläufig als Netto-Betrag gegenüber Ihrer Mandantschaft geltend machen.

1.1.3.

Zusätzlich machen wir für die Mandanten entsprechende Schadensersatzansprüche aus einem immensen Mehrverbrauch von Heizöl durch die Fehler Ihrer Mandantschaft geltend.

1.2.

Hinzu kommen Schadensersatzansprüche, die auf bereits durchgeführte Schadensersatzmaßnahmen zurückzuführen sind und die mit Rechnungen belegt werden können. Insoweit wird selbstverständlich der Bruttobetrag als Schadensersatz von Ihrem Mandanten gefordert.

Dies betrifft in erster Linie die Kosten für die Erneuerung einer vom Sachverständigen Nürnberg als defekt erkannten Umwälzpumpe sowie die Kosten für die Beschaffung einer Wärmebildkamera zur Ermittlung des Schadens am Estrich/Fliesenbelag des Schwimmbades.

1.3.

Letztlich sind unsere Mandanten mittlerweile in der Lage, die Kosten für die Beseitigung der Mängel der Werkleistung Ihrer Mandantschaft zu beziffern. Insoweit werden zusätzlich zu den bereits bislang geltend gemachten Ansprüchen noch weitere Forderungen beziffert.

2.

Im Einzelnen ist folgendes darzulegen:

2.1.

Es ist so, dass der komplette Fliesenbelag und der Estrich im Schwimmbadbereich entfernt werden müssen, weil sowohl Fliesenbelag als auch Estrich gerissen sind. Diese Risse sind deshalb entstanden, weil durch Ihre Mandantschaft die Fußbodenheizung mit einer wesentlich zu hohen Vorlauftemperatur betrieben worden ist. Alle hierdurch resultierenden Folgekosten sind daher von Ihrer Mandantschaft zu übernehmen.

Bei Fußbodenheizungen sind normal Vorlauftemperaturen von maximal 30 °C, was problemlos durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen werden kann.

Da Ihr Mandant aber in der Heizungsanlage der Mandanten keine Systemtrennung zwischen der normalen Heizung und der Fußbodenheizung vorgenommen hatte, die zwingend erforderlich gewesen wäre, ist es zu der Überhitzung der Fußbodenheizung und damit des Estrichs und der Fliesen gekommen.

Die Vorlauftemperatur der übrigen Heizung im Hausanwesen der Mandanten liegt bei mindestens 70 °C. Infolge der fehlenden Systemtrennung ist dann dieses heiße Heizungswasser auch in die Fußbodenheizung gelaufen mit der Folge, dass der Boden völlig überhitzt wurde und Estrich und die Fliesen hierdurch gesprungen sind.

Wenn nunmehr der Fliesenbelag und der Estrich erneuert werden müssen, werden bei deren Entfernung die vorhandenen Fußbodenheizungsrohre natürlich beschädigt bzw. zerstört werden, sodass eine komplett neue Fußbodenheizungsanlage in dem Schwimmbadbereich im Hausanwesen der Kläger zu montieren ist.

Bis zur Montage der Wärmepumpe durch Ihrer Mandantschaft gab es keinerlei Beschädigungen im Bereich des Estrichs oder der Fliesen. Die Fußbodenheizung war voll funktionsfähig, auch wenn sie durch unsere Mandanten infolge der guten Leistung der Warmluftheizung selten benutzt wurde.

2.1.1.

Wie oben bereits dargelegt, wurde durch die Überhitzung der Fußbodenheizung sowohl der Estrich als auch der Fliesenbelag zerstört. Es sind vielfache Risse sowohl im Estrich als auch im Fliesenbelag vorhanden.

Der komplette Estrich einschließlich des Fliesenbelages im Schwimmbad muss daher erneuert werden.

Die Kosten für das Herausstemmen der alten Fliesen, die Vorbereitung der Flächen und die Einbringung des neuen Estrichs und Fliesenbelages belaufen sich gemäß dem als **Anlage 1** beigefügten Angebot der Firma Weyand vom 02.10.2020 auf einen Gesamtbetrag in Höhe von 103.405,30 €.

Natürlich ist grundsätzlich diesem Schadensersatzbetrag ein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen.

Der Fliesenbelag stammt aus der Mitte der 1970er-Jahre. Er war vor der Zerstörung der Fußbodenheizung durch Ihre Mandantschaft ohne jeden Mangel. Fliesen sind in aller Regel bei ordnungsgemäßer Pflege, die hier vorlag, nicht kaputt zu bekommen, sodass insoweit ein Abzug „neu für alt“ von maximal 50 % in Ansatz zu bringen ist. Dieser Abzug ist absolut angemessen, weil Fliesen keinem natürlichen Verschleiß unterliegen, wenn sie, wie hier, in einem privaten Schwimmbad verbaut werden.

Unter Berücksichtigung eines Abzuges „neu für alt“ von maximal 50 % ergibt sich somit ein Schadensersatzbetrag für die Demontage von Fliesen und Estrich und die neue Montage des Estrichs und des Fliesenbelages in Höhe von (netto) **44.571,25 €.**

2.1.2.

Dann muss natürlich im Zuge der vorstehend beschriebenen Arbeiten die Fußbodenheizung im Bereich des Schwimmbades erneuert werden. Insoweit verweisen hier auf das als **Anlage 2** beigefügte Angebot der Firma Boch vom 22.09.2020 mit der Nummer 200403.

Dieses Angebot verhält sich über die Lieferung und Montage einer Fußbodenheizung mit Demontage einer Altanlage.

Aufgrund der Tatsache, dass die Fußbodenheizung voll funktionsfähig war, bevor Ihr Mandant mit seinen „Arbeiten“ begonnen hat, kann ein Abzug „neu für alt“ im Hinblick auf die Rohre der Fußbodenheizung nicht allein nach dem Zeitablauf bemessen werden kann.

Die Fußbodenheizung wurde Mitte der 1970er Jahre installiert. Die Rohre der Fußbodenheizung sind allerdings ohne nennenswerten Verschleiß, da egal, welcher Kessel angeschlossen ist, dieselben Heizrohre im Estrich weiter benutzt werden können.

Daher ist es so, dass eine Restnutzungsdauer von sicherlich mindestens 20 Jahren in Ansatz gebracht werden muss mit der Folge, dass ein Abzug „neu für alt“ von maximal 2/3 angemessen wäre.

Nach dem vorgenannten Angebot der Firma Boch vom 22.09.2020 (Nr. 200403) belaufen sich die Kosten für die Erneuerung der Fußbodenheizung auf einen Betrag in Höhe von (netto) 5.241,83 €.

Unter Berücksichtigung eines Abzuges „neu für alt“ von 2/3, d.h. in Höhe von 4.053,68 € verbleibt insoweit ein Schadensersatzanspruch in Höhe von **1.747,28 €.**

2.1.3.

Sodann überreichen wir als **Anlage 3** das Angebot der Firma Brückmann vom 27.07.2020 im Hinblick auf die Reparatur des Schaltschranks.

Insoweit hatte der gerichtlich bestellte Sachverständige Nürnberg in seinem Gutachten einen Betrag als angemessen erachtet in einer Größenordnung von etwa 1.300,00 €. Dieser Betrag ist bei Weitem zu gering.

Den Klägern liegen für die Durchführung dieser Arbeiten insgesamt zwei Angebote vor, von denen das günstigste Angebot das der Firma Brückmann vom 27.07.2020 ist. Das andere Angebot endete mit einem Betrag von etwa 6.000,00 €.

Mindestens die von der Firma Brückmann im vorgenannten Angebot ermittelten Kosten in Höhe von **3.400,00 €**

sind von Ihrem Mandanten an unsere Mandanten zu erstatten.

Ein Abzug „neu für alt“ ist hier nicht zu machen, weil es sich lediglich um eine Reparatur des vorhandenen Schaltschranks handelt.

2.1.4.

Sodann machen wir für unsere Mandanten einen Schadensersatzanspruch geltend im Hinblick auf unsinnig verbrauchtes Heizöl.

Insoweit ist darzulegen, dass die Fußbodenheizung im Schwimmbadbereich von Oktober 2014 bis zur Abschaltung durch die von den Klägern beauftragte Firma Boch am 08.07.2020 ständig mit der Vorlauftemperatur von bis zu 70 °C betrieben worden ist, ohne dass die Fußbodenheizung hätte abgeschaltet werden können und ohne dass der Betrieb der Fußbodenheizung überhaupt notwendig gewesen wäre. Dies war seitens Ihres Mandanten grob fehlerhaft, war Ihrem Mandanten doch bestens bekannt, dass das Schwimmbad erst wieder reaktiviert werden sollte, aber noch nicht reaktiviert war.

Daher ist es ein grobes Fehlverhalten Ihres Mandanten, wenn er während eines Zeitraumes von fast sechs Jahren die Fußbodenheizung ununterbrochen mitlaufen lässt, ohne dass dies notwendig ist.

Insoweit ist besonders bemerkenswert, dass von der überflüssigen Wärme, die durch die Fußbodenheizung verbraucht worden ist, letztlich nur ein geringer Bruchteil in dem Raum angekommen ist, in welchem sich das Schwimmbad befindet. Der größte Teil der Wärme ist irgendwo verloren gegangen, ohne dass die Mandanten irgendetwas hiervon gehabt hätten. Jedenfalls war es nach den Begutachtungen durch zwei Sachverständige, die die Kläger privat vor Ort hatten so, dass zwar viel Wärme in die Fußbodenheizung geflossen ist, dass aber keine nennenswerte Wärme im Raum angekommen ist, in welchem sich das Schwimmbad befindet.

Seit 2009 besitzen die Heizkessel im Hausanwesen der Mandanten Zähler für das verbrauchte Heizöl. Die Kläger haben sodann ständige Aufzeichnungen, wie der Heizöl-Verbrauch gewesen ist. In der Zeit ab Oktober 2014 bis Juli 2020 gab es einen durchschnittlichen Mehrverbrauch von etwa 11 Liter täglich, die nur dadurch zu erklären sind, dass die Fußbodenheizung ständig, d.h. sowohl im Sommer als auch im Winter lief und Heizöl hierfür verbraucht worden ist.

Unter Berücksichtigung der insgesamt erfolgten 26 Öl-Lieferungen zu einem durchschnittlichen Literpreis von 0,5263 € (netto) errechnet sich unter Ansatz der etwa 22.000 Liter Heizöl, die vergeblich verbraucht worden sind, ein weiterer Schadensersatzanspruch der Mandanten in Höhe von (netto) **13.777,83 €.**

2.1.5.

Die Zwischensumme hinsichtlich der Schadensersatzpositionen 2.1.1. bis 2.1.4. beläuft sich somit auf einen Betrag in Höhe von **63.496,36 €**

2.2.

Hinsichtlich der von unseren Mandanten bereits getätigten Schadensersatzaufwendungen ist folgendes darzulegen:

2.2.1.

So wurde seitens unserer Mandanten zwischenzeitlich der Austausch der Pumpe an der in Richtung Schwimmbad gesehen rechten Wand des Heizungskellers im Schwimmbadbereich und zwar hinter dem Multifunktionsspeicher vorgenommen. Diese Umwälzpumpe war durch den Sachverständigen Nürnberg bereits als defekt erkannt worden.

Insoweit kann auf die als **Anlage 4** beigefügte Rechnung der Firma Boch vom 21.07.2020 verwiesen werden in Höhe von **430,89 €.**

Insoweit kann Schadensersatz verlangt werden, weil die Mängel der Werkleistung Ihrer Mandantschaft tatsächlich durch einen von unserem Mandanten beauftragten Drittunternehmer beseitigt wurden

2.2.2.

Des Weiteren mussten die Mandanten Kosten für einen Elektriker aufwenden, die im Zusammenhang mit der Montage der zuvor beschriebenen Umwälzpumpe stehen. Auch dieser Betrag ist als Schadensersatz von Ihrer Mandantschaft zu erstatten, da die Kosten der Elektroinstallation im Zusammenhang mit der von ihm montierten defekten Umwälzpumpe stehen.

Für diese Leistungen hat die Firma Ackermann mit der als **Anlage 5** beigefügten Rechnung vom 14.07.2020 einen Betrag abgerechnet in Höhe von **325,21 €.**

2.2.3.

Zur Ermittlung des Schadensumfangs hinsichtlich der Fußbodenheizung hatten sich die Kläger am 19.09.2020 für zwei Tage eine Wärmebildkamera ausgeliehen. Diese war notwendig, um festzustellen, wo welche Heizungsrohre bzw. Rohre der Fußbodenheizung verlaufen und wo welche Wärme ankommt.

Die Kosten für das Ausleihen der Wärmebildkamera belaufen sich gemäß der als **Anlage 6** beigefügten Rechnung der Fa. auf einen Betrag in Höhe von **272,21 €.**

2.2.4.

Die Zwischensumme hinsichtlich der Schadensersatzpositionen 2.2.1. bis 2.2.3. beläuft sich somit auf einen Betrag in Höhe von **1.028,31 €**

2.3.

Mittlerweile sind auch weitere Kosten bezifferbar, die durch die Beseitigung der von Ihrem Mandanten zu vertretenden Mängel entstehen. Im Hinblick auf diese Aufwendungen machen wir einen Kostenvorschuss gemäß § 637 Abs. 3 BGB Ihrem Mandanten gegenüber geltend.

Im Einzelnen ist folgendes darzulegen:

2.3.1.

Zunächst müssen im Zuge der Durchführung der Nachbesserung der mangelhaften Werkleistung Ihrer Mandantschaft die Wärmepumpe mit Kälteleitung, der Pufferspeicher und die komplette Kesselanlage demontiert werden.

Hinsichtlich der hier zu erwartenden Kosten verweisen wir auf das als **Anlage 7** beigefügte Angebot der Firma Boch vom 22.09.2020 mit der Nr. 200404. Dieses Angebot verhält sich über die Demontage der Wärmepumpe mit Kälteleitung, des Pufferspeicher und der Kesselanlage.

Das Angebot endet mit einem Betrag in Höhe von **7.096,30 €.**

Dieser Betrag ist vollständig als Vorschuss zu fordern, weil hier ein Abzug „neu für alt“ nicht gerechtfertigt ist.

2.3.2.

Weiterhin ist bekanntlich die komplette Kesselanlage auszutauschen, nachdem der Kessel infolge des Fehlverhaltens Ihres Mandanten irreparabel beschädigt worden ist. Hinsichtlich der hier zu erwartenden Kosten verweisen wir auf das als **Anlage 8** beigefügte Angebot der Firma Boch vom 15.10.2020 mit der Nr. 200430 über den Austausch der Kesselanlage.

(1)

Bei dieser Kesselanlage handelt es sich um den Austausch des von Ihrem Mandanten zerstörten Kessels im Keller des Schwimmbades im Hausanwesen der Kläger, der eine Leistung von etwa 63 kW hatte. Insoweit liegen bislang die teilweisen Erkenntnisse des gerichtlich bestellten Sachverständigen Nürnberg vor, wonach der Kessel von innen korrodiert ist. Diese innere Korrosion ist darauf zurückzuführen, dass nach den Feststellungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen Nürnberg der Pufferspeicher stets an die Kesselanlage angeschlossen war und dies fehlerhaft gewesen ist. Hierdurch ist zu kühles Heizungswasser ständig durch den vorhandenen Kessel gelaufen und hat dort zur Korrosion geführt. Eine weitere Ursache für die Korrosion in diesem Kessel ist ebenfalls der Umstand, dass es eine Systemtrennung zwischen dem Heizkreislauf für die Fußbodenheizung und dem übrigen Heizkreislauf nicht gegeben hat. Hierdurch ist Wasser, welches aus der Fußbodenheizung zurücklief, unmittelbar durch den Heizkessel gelaufen und hat dort zur Korrosion geführt.

Richtig wäre es gewesen, den Heizkessel tatsächlich mit einer ständigen Vorlauftemperatur von 70 °C zu betreiben, dann wäre es zur Korrosion nicht gekommen. Die Fußbodenheizung hätte mit einer Systemtrennung (Wärmetauscher) entsprechend herunterjustiert werden können, ohne dass das Wasser aus der Fußbodenheizungsanlage unmittelbar in den Kesselkreislauf gelangt wäre.

Damit ist Ihre Mandantschaft einzig und allein für den Schaden verantwortlich und hat die hierdurch entstehenden Aufwendungen im Rahmen der Gewährleistung zu übernehmen.

(2)

Der korrodierte Kessel im Schwimmbadkeller des Hausanwesens der Mandanten stammt etwa aus dem Jahr 1993.

Bis zum Erwerb des Hausanwesens durch die Mandanten im Jahr 2008 war der Heizkessel nach den Informationen, die diesen seinerzeit erteilt worden waren, nur etwa 4 Jahre in Betrieb. Seit 2008 wurde der Heizkessel durch die Mandanten regelmäßig genutzt, sodass sich eine Laufzeit ergibt in Höhe von insgesamt 13 Jahren bis zu dem Zeitpunkt, als Ihr Mandant den Heizkessel irreparabel beschädigt hat.

Bei der Berechnung des Abzuges „neu für alt“ ist von einer mindestens 40-jährigen Nutzungsdauer eines derartigen Viessmann-Kessels auszugehen, sodass allenfalls ein Abzug „neu für alt“ von 1/3 angemessen ist.

Die Kosten für die Erneuerung dieses Kessels belaufen sich gemäß dem vorgenannten Angebot der Firma Boch vom 15.10.2020 (Nr. 200430) im Titel 1 auf einen Nettobetrag in Höhe von

30.693,57 €.

Zuzüglich der Mehrwertsteuer in Höhe von (19 %), d.h. in Höhe von **5.831,78 €**

errechnet sich ein Aufwand für den neuen Heizkessel in Höhe von **36.525,35 €.**

Hiervon ist ein Abzug „neu für alt“ von maximal 1/3 vorzunehmen, d.h. in Höhe von

12.173,90 €.

sodass sich ein weiterer Schadensersatzanspruch der Kläger gegen den Beklagten ergibt in Höhe von

24.351,45 €.

(3)

Der guten Ordnung halber ist darauf hinzuweisen, dass die weiteren Kosten in den Titeln 02 und 03 ausschließlich darauf zurückzuführen sind, dass der gerichtlich bestellte Sachverständige Nürnberg es in dem bislang laufenden Verfahren nicht geschafft hat, eine endgültige Feststellung der Schadensursachen hinsichtlich des alten Kessels zu erbringen. Daher wird der neue große Heizkessel im Keller des Hausanwesens der Kläger aufgestellt werden und es sind Verbindungsrohre bis zum Schwimmbad zusätzlich notwendig, die in den Titeln 2 und 3 abgerechnet werden.

2.3.3.

Die Zwischensumme hinsichtlich der Schadensersatzpositionen 2.3.1. bis 2.3.2. beläuft sich somit auf einen Betrag in Höhe von

34.447,75 €

3.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass wir für die Mandanten Netto-Schadensersatzansprüche gemäß den Ziffern 2.1.1 – 2.1.4 in Höhe von insgesamt **63.496,36 €** geltend machen.

Darüber hinaus haben wir Schadensersatzansprüche (brutto) beziffert aufgrund der vorgelegten Rechnungen gemäß den Ziffer 2.2.1 bis 2.2.3 in Höhe von **1.028,31 €**.

Letztlich fordern wir gemäß den Ziffern 2.3.1 und 2.3.2 einen Vorschuss gemäß § 637 Abs. 3 BGB in Höhe eines Bruttobetrages von insgesamt **34.437,75 €**.

Darüber hinaus hat Ihre Mandantschaft die Kosten unserer Inanspruchnahme zu übernehmen und dies sowohl aus dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes als auch der Gewährleistung. Unsere Kosten belaufen sich gemäß der als **Anlage 9** beigefügten Rechnung auf einen Betrag in Höhe von **2.812,77 €**

Insgesamt fordern wir hiermit Ihre Mandantschaft auf,

bis zum 28.12.2020

eingehend auf einem unserer unten angeführten Konten einen Gesamtbetrag in Höhe von insgesamt **101.785,19 €**

zu zahlen.

Im Falle fruchtlosen Fristablaufs werden wir unverzüglich gerichtliche Maßnahmen einleiten.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Manfred Müller
Rechtsanwalt