

Zu viele Mängel rechtfertigen eine komplette Erneuerung

Bauträgerrecht. Ein BHKW mit außerordentlich vielen Ausfällen ist mangelhaft. Der schlechte Zustand kann den kompletten Austausch rechtfertigen. Der Bauträger trägt die Kosten.

LG Berlin, Urteil vom 6. November 2025,
Az. 32 O 33/25

Rechtsanwalt
Christian Hippel
von WIR Wanderer
und Partner



Quelle: WIR Wanderer

DER FALL

Wohnungseigentümer streiten mit dem Bauträger wegen diverser Mängel eines Blockheizkraftwerks. Dieses sollte nach der Baubeschreibung die zentrale Wärmeversorgung sicherstellen. Als Spitzenlastausgleich war eine Gas-Brennwerttherme vorgesehen. Über Jahre hinweg kam es wiederholt zu Ausfällen und Störungen am BHKW. Die Eigentümer beanstanden

die fehlerhafte Dimensionierung, eine unzureichende Heizleistung und zu geringe Energieerzeugung. Ein Sachverständiger stellt eine technische Obsoleszenz fest, einen vorzeitigen Verschleiß von Motor, Zündung und Steuerungselektronik. Der Bauträger bestreitet die Mängel. Die Wohnungseigentümer fordern einen Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung.

DIE FOLGEN

Das Gericht spricht ihnen die Forderung zu. Jedenfalls liege eine „technische Obsoleszenz“ vor, sodass es auf die weiteren geltend gemachten Mängel nicht mehr ankam. Im Hinblick auf das eindeutige Beweisergebnis bestanden keine Zweifel an der technischen Mangelhaftigkeit des BHKW. Dieses ist mit Blick auf die häufigen Ausfälle nicht für die gewöhnliche Verwendung geeignet und weist keine Beschaffenheit auf, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann (§ 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB). Im zunächst eingeleiteten selbstständigen Beweisver-

fahren hatte der Sachverständige einen grundsätzlichen Mangel wegen einer signifikant hohen Frequenz an Störungen und Ausfällen festgestellt. So kam es zu 15 außerplanmäßigen Serviceeinsätzen wegen Störungen und Defekten in einem Zeitraum von knapp vier Jahren, somit durchschnittlich einem Störfall in drei Monaten. Die Regelwartungen waren jeweils ausgeführt worden. Zur dauerhaften Mangelbeseitigung bedurfte es – als geeignete und erforderliche Maßnahme – des kompletten Austauschs des mangelhaften BHKW gegen ein neues.

WAS IST ZU TUN?

Interessant ist die Bewertung des Gerichts, wonach der bisherige Geschehensablauf bei wertender und prognostischer Betrachtung aus Sicht der Kläger die Befürchtung rechtfertigt, dass es sich bei dem BHKW um ein Werk handelt, welches wegen seiner herstellungsbedingten Qualitätsmängel insgesamt mangelhaft ist und das auch zukünftig nicht über längere Zeit mangelfrei sein wird. Die im Kaufrecht

zum sogenannten Montagsauto ergangene BGH-Rechtsprechung sei auf den vorliegenden Fall übertragbar. Nach dieser Rechtsprechung gilt: Lässt sich der Verdacht künftiger Funktionsbeeinträchtigungen auf konkret feststellbare Tatsachen stützen, rechtfertigt bereits dies den Rücktritt vom Kaufvertrag.

(redigiert von Monika Hillemacher)