

Arbeitsakte

Akte: Baurecht — Werkmangel & kontaminierter Baugrund, Saalbau Wendelstein gGmbH / Bauer-Hoch GmbH & Co. KG

werkmangel-kontaminierter-baugrund-saalbau-rosenheim

Die ZIP-URL ist stabil und zeigt immer auf die aktuelle Version. Im Akten-ZIP ist das Gesamt-PDF mit enthalten.

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (22)
Teil 2	E-Mails (4)
Teil 3	Excel-Tabellen (2)
Teil 4	Word-Dokumente (3)
Teil 5	Bildanlagen und Screenshots (3)
Teil 6	PDF-Anhänge (Originaldokumente) (2)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: 01_mandatsaufnahme_erstgespräch.md

01 — Mandatsaufnahme und Erstgespräch

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht Dr. Henriette Niedermair Kanzleianschrift: Ludwigstraße 18, 83022 Rosenheim Tel.: 08031 / 44 77 20 — Fax: 08031 / 44 77 29

Aktenzeichen (intern): NB-2026-0318

Mandantin: Saalbau Wendelstein gGmbH, vertreten durch Geschäftsführerin Monika Ehrhardt-Vogler

Mandat angenommen: 18. März 2026

Erstgespräch: 18. März 2026, 10:00 Uhr, Kanzleiräume Rosenheim

Sachverhaltsaufnahme — Kanzleinotiz

Erschienenene Personen

- **Monika Ehrhardt-Vogler**, Geschäftsführerin Saalbau Wendelstein gGmbH, Wittelsbacherstraße 102, 83022 Rosenheim
- **Stefan Vogt**, technischer Projektleiter Saalbau Wendelstein gGmbH (anwesend ab 10:45 Uhr per Telefon)

Vertreten von: **RAin Dr. Henriette Niedermair**, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Zur Mandantin

Die **Saalbau Wendelstein gGmbH** ist eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Rosenheim. Gesellschaftszweck ist der Betrieb von Kulturveranstaltungsstätten, insbesondere des Kulturhauses Wendelstein und des dortigen Konzertsaals. Die Gesellschaft trägt mehrere kommunalnahe Veranstaltungsräume in der Region Rosenheim und versteht sich als gemeinnützige Trägerin des kommunalen Kulturlebens. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Rosenheim; Geschäftsführerin ist Monika Ehrhardt-Vogler (seit 2019).

Die gGmbH beschäftigt derzeit 34 Mitarbeiter (Festangestellte und geringfügig Beschäftigte). Jahresumsatz (2024): ca. 1,87 Mio. EUR (überwiegend aus Veranstaltungseinnahmen, Raumvermietungen und städtischen Zuschüssen).

Zum Bauvorhaben

Im Jahr 2023 fasste die Saalbau Wendelstein gGmbH den Beschluss zur Erweiterung ihres Hauptstandorts an der Wittelsbacherstraße 102, 83022 Rosenheim. Geplant war:

- **Neubau Probesaal** (ca. 420 m² BGF, eingeschossig, gedämmtes Massivdach, Holz-Akustikpaneele)

- **Neubau Werkstätten** (ca. 580 m² BGF, zweigeschossig, Erdgeschoss Metallwerkstatt/Bühnentechnik, OG Kostümwerkstatt)
- **Neubau Lagerhalle** (ca. 810 m² BGF, eingeschossig, Stahlbinder-Tragwerk, Tor-Zufahrt)

Das Baugrundstück ist das frühere Areal der **Drahtspinnerei Steinhauser GmbH & Co. KG**, die an diesem Standort von 1907 bis 1986 betrieben worden war. Die Liegenschaft wurde 1993 von der Stadt Rosenheim erworben und 2022 im Wege einer Erbbaurechtsvergabe an die Saalbau Wendelstein gGmbH für 99 Jahre übertragen. Der Kaufpreis (Einmalzahlung für Erbbaurecht) betrug 1,48 Mio. EUR.

Vertragspartner

Rolle	Unternehmen / Person	Vertragsabschluss
Generalunternehmer	Bauer-Hoch GmbH & Co. KG, Traunsteiner Straße 88, 83278 Traunstein	12.07.2023
Generalunternehmervertrag	VOB/B-Einheitsbauvertrag, Pauschalpreis 4.280.000 EUR netto	—
Architekturbüro	Maierhoffer + Streibl Architekten BDA, Maximilianstraße 44, 80538 München	05.04.2023
Architektenvertrag	LPh 1–9, Honorarzone III, §§ 34 ff. HOAI 2021	—
Tragwerksplanung	Ingenieurbüro Dr. Eschelmann, Kolpingstraße 11, 83022 Rosenheim	20.05.2023
Sachverständiger (GU-seitig)	Dipl.-Ing. Anton Brandstetter, Rosenheim	auf Anforderung
Sachverständiger (Bauherr)	Dipl.-Ing. Helmut Riedhof, Sachverständigenbüro Riedhof, Am Kirchplatz 3, 83435 Bad Reichenhall	ab Februar 2026 beauftragt

Chronologie der Ereignisse (Stand: Erstgespräch 18.03.2026)

Datum	Ereignis
05.04.2023	Architektenvertrag Maierhoffer + Streibl
12.07.2023	GU-Vertrag VOB/B mit Bauer-Hoch
15.09.2023	Baubeginn Phase 1 (Probesaal + Werkstätten)
28.01.2026	Baubeginn Phase 2 (Lagerhalle), Aushub; Bodenfund: Kontamination
30.01.2026	Aushubstopp, Benachrichtigung LRA Rosenheim Umweltamt durch Bauleitung
12.02.2026	Sanierungsanordnung LRA Rosenheim, Az. 33-Bo-2026-117
16.02.2026	Erste Risse in Bodenplatte Werkstattgebäude dokumentiert
20.02.2026	Sachverständiger Riedhof beauftragt durch Saalbau
07.03.2026	Mängelrüge Saalbau an Bauer-Hoch (erste, formlos)

Datum	Ereignis
14.04.2026	Übergabe Mängelliste 23 Positionen an Bauer-Hoch (formelle Rüge)
18.03.2026	Mandatsaufnahme bei Kanzlei Niedermair

Schilderung durch Frau Ehrhardt-Vogler

Frau Ehrhardt-Vogler schildert, dass die Bauarbeiten der Phase 1 (Probesaal und Werkstätten) im Wesentlichen planmäßig vorangeschritten seien. Der Probesaal wurde bereits im Oktober 2025 fertiggestellt und in Betrieb genommen. Das Werkstattgebäude war weitgehend bezugsfertig, als im Februar 2026 erste Risse in der Bodenplatte sichtbar wurden. Technischer Projektleiter Vogt habe sofort reagiert und Sachverständigen Riedhof eingeschaltet.

Parallel dazu habe der Baubeginn der Lagerhalle eine Schockdiagnose ausgelöst: Bei den Erdarbeiten am 28.01.2026 seien mit bloßem Auge sichtbar gefärbte Böden, teilweise mit typisch cyanidischem Geruch, angetroffen worden. Die Bauleitung habe sofort den Aushub eingestellt und das LRA Rosenheim informiert. Das Umweltamt habe eine Sanierungsanordnung erlassen, die Bauarbeiten seien seit 11 Wochen unterbrochen.

Bauer-Hoch fordere nun Abnahme des Werkstattgebäudes und Probesaals mit dem Argument, die Risse seien kein Mangel, der die Abnahme hindere, und die Kontamination falle ausschließlich in die Risikosphäre der Bauherrin. Maierhoffer + Streibl habe zudem eine Honorarrechnung gestellt, die Frau Ehrhardt-Vogler nicht nachvollziehen könne.

Mandatsumfang (vereinbart)

1. Prüfung der Mängelansprüche gegen Bauer-Hoch (§§ 13, 4 VOB/B)
2. Rechtliche Begleitung der Abnahmeverweigerung / Mängelliste
3. Klärung Kostentragung Bodenkontamination (BBodSchG, Kaufvertrag, GU-Vertrag)
4. Überprüfung HOAI-Honoraranspruch Maierhoffer + Streibl
5. VOB-Schiedsgutachten-Verfahren begleiten
6. Bauablaufverzögerung / Entschädigungsansprüche
7. Selbstständiges Beweisverfahren (in Vorbereitung)
8. Klage LG Traunstein (vorbereiten)

Vergütungsvereinbarung: Stundensatz 380 EUR netto zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, monatliche Abrechnung, Vorschuss 8.500 EUR (eingegangen 20.03.2026).

Vollmacht: erteilt und unterzeichnet am 18.03.2026.

Erste rechtliche Einschätzung (vorläufig)

Die geschilderte Rissbildung in der Bodenplatte nach nur 11 Monaten, verbunden mit dem Ausfall des Estrichheizungssystems und undichten Schächten, begründet prima facie einen **Werkmangel** gemäß § 13 Abs. 1 VOB/B bzw. § 633 BGB. Die Mangelhaftigkeit hängt nicht davon ab, ob die Abnahme bereits erklärt wurde. Entscheidend ist, ob die vereinbarte Beschaffenheit (nach Leistungsverzeichnis, DIN 18202, DIN 18560) eingehalten wurde.

Die Kontaminationsfrage ist rechtlich zweischichtig: öffentlich-rechtlich (Sanierungspflicht nach §§ 4, 9 BBodSchG, Zurechnungsfrage) und privatrechtlich (wer trägt Mehrkosten gegenüber GU? Liegt ein Risikoausschluss im GU-Vertrag vor?).

Der HOAI-Streit ist vor dem Hintergrund von BGH BauR 2022, 1596 und EuGH, Urt. v. 04.07.2019 – C-377/17 zu würdigen; die Bindung an HOAI-Mindestsätze ist für Vertragsverhältnisse nach dem 18.07.2019 nicht mehr gegeben. Die Vertragsauslegung wird entscheidend sein.

Nächste Schritte:

- Gutachten Riedhof anfordern (Entwurf liegt lt. Mandantin vor)
- Sämtliche Vertragsunterlagen (GU-Vertrag, Architektenvertrag, LV, Pläne) anfordern
- Kaufvertrag Erbbaurecht von der Stadt Rosenheim anfordern (Beschaffenhheitsklauseln prüfen)
- Mängelliste 14.04.2026 (vollständige Fassung) anfordern
- Fristsetzung an Bauer-Hoch vorbereiten

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, 18.03.2026

Datei: 02_beteiligte_und_vertragsstruktur.md

02 — Beteiligte, Vertragsstruktur und Grundstücksgeschichte

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

A. Beteiligte

Bauherrin / Mandantin

Saalbau Wendelstein gGmbH Wittelsbacherstraße 102, 83022 Rosenheim HRB 14 887, Amtsgericht Rosenheim Geschäftsführerin: Monika Ehrhardt-Vogler Technischer Projektleiter: Stefan Vogt (Dipl.-Ing.) Steuerberaterin: Kanzlei Mayr & Weindl, Rosenheim Gemeinnützigkeit: anerkannt durch FA Rosenheim, Freistellungsbescheid 2024

Gesellschafterin: Stadt Rosenheim (100 %, städtische Beteiligung) Stadtrat-Beschluss Erweiterungsbau: 14. November 2022 (einstimmig)

Generalunternehmer

Bauer-Hoch GmbH & Co. KG Traunsteiner Straße 88, 83278 Traunstein HRA 7 341, Amtsgericht Traunstein Komplementärin: Bauer-Hoch Verwaltungs-GmbH Geschäftsführer: Wolfgang Bauer (Bauleitung) und Martin Hochmeister (kaufm.) Bauleiter vor Ort: Dipl.-Ing. (FH) Klaus Wieshammer Rechtsbeistand: Rechtsanwalt Konrad Strohmayer, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Traunstein

Vertragwerk: VOB/B-Einheitsbauvertrag vom 12. Juli 2023 Pauschalpreis: 4.280.000 EUR netto (5.093.200 EUR brutto) Zahlungsstand (Stand 18.03.2026): 3.620.000 EUR netto abgerechnet, davon 3.450.000 EUR bezahlt; 170.000 EUR in Disputation.

Architekturbüro

Maierhoffer + Streibl Architekten BDA Maximilianstraße 44, 80538 München Partnerschaft: Dipl.-Ing. Josef Maierhoffer BDA (federführend) und Dr.-Ing. Renate Streibl BDA PartGmbH eingetragen beim Amtsgericht München Projektarchitektin: Simone Ecker M.Sc. Arch.

Architektenvertrag vom 05. April 2023:

- Leistungsphasen 1–9 gemäß § 34 HOAI 2021
- Honorarzone III; anrechenbare Kosten für die Berechnung gemäß § 36 HOAI 2021
- Vereinbartes Pauschalhonorar: 485.000 EUR netto (Gesamtleistung LPh 1–9)
- Davon bereits abgerechnet (LPh 1–7 abgeschlossen, LPh 8 lfd.): 412.000 EUR netto
- Zahlung durch Mandantin: 380.000 EUR netto
- Offener Streitbetrag: 32.000 EUR netto (Maierhoffer fordert Nachberechnung nach HOAI-Tabellenwerten)

Tragwerksplaner

Ingenieurbüro Dr. Eschelmann Kolpingstraße 11, 83022 Rosenheim Inhaber: Dr.-Ing. Christian Eschelmann Auftrag: Leistungsphasen 1–6 Tragwerksplanung (§§ 49 ff. HOAI 2021) Honorar vereinbart: 98.000 EUR netto (Pauschal) Status: Abschlussrechnung gestellt, bezahlt; keine aktuellen Streitigkeiten

Sachverständige

Person	Funktion	Auftraggeber
Dipl.-Ing. Helmut Riedhof, Bad Reichenhall	SV für Schäden an Gebäuden, öffentlich bestellter und vereidigter SV	Saalbau (Privatgutachten)
Prof. Dr.-Ing. Manfred Seibold, TU München	SV selbstständiges Beweisverfahren (gerichtlich bestellt, beantragt)	Gericht / neutral
Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Bachhuber, München	Kontaminationsuntersuchung Labor BayBoden GmbH	LRA Rosenheim / Bauer-Hoch

Behörden

Behörde	Sachgebiet	Ansprechpartner
Landratsamt Rosenheim, Umweltamt	Altlasten, BBodSchG, Sanierungsanordnung Az. 33-Bo-2026-117	SB Franziska Wallner
Landratsamt Rosenheim, Baurecht	Baugenehmigung (erteilt 22.05.2023)	SB Herbert Draxler
Stadt Rosenheim, Liegenschaftsamt	Erbbaurechtsvergabe, Verkäuferin Grundstück	Amtsleiter Dr. Peter Leidl

B. Vertragsstruktur

`` Saalbau Wendelstein gGmbH (Bauherrin) ■ ■■■■■ Maierhoffer + Streibl Architekten BDA ■ LPh 1–9 (Architektenvertrag 05.04.2023) ■ → Unterverhältnis: IBr Dr. Eschelmann (Tragwerk) ■ ■■■■■ Bauer-Hoch GmbH & Co. KG (GU-Vertrag VOB/B 12.07.2023) ■ ■■■■ Rohbau/Betonarbeiten: Egger Betonbau GmbH, Prien a. Chiemsee (NK) ■■■■ Estrich/Heizestrich: Rinner Estrichbau GmbH, Wasserburg (NK) ■■■■ Abdichtung/Schächte: König Abdichtung GmbH, Rosenheim

(NK) ■■■■ Erdarbeiten/Aushub: Holzner Tiefbau KG, Rosenheim (NK) ``

Wichtig: Die Saalbau Wendelstein gGmbH hat mit den Nachunternehmern (NK) keine eigene vertragliche Beziehung. Sämtliche Ansprüche gegen Nachunternehmer laufen über Bauer-Hoch als GU.

C. Grundstücksgeschichte — Drahtspinnerei Steinhauser

Industriehistorie

Die **Drahtspinnerei Steinhauser GmbH & Co. KG** betrieb von 1907 bis 1986 auf dem Areal Wittelsbacherstraße 102–110, Rosenheim, eine Drahtspinnerei und Metallverarbeitung. Der Betrieb umfasste:

- Kupferzieherei und Kupferdrahtherstellung
- Nickel- und Zinkgalvanik (bis ca. 1970)
- Lackiererei und Schmiermittelverwendung (PAK-Quellen)
- Cyanid-Härtebäder (Metallverarbeitung, bis Betriebsende 1986)

Der Betrieb wurde 1986 eingestellt; die Gebäude wurden 1988–1991 abgerissen. Die Stadtvermarktung des Grundstücks erfolgte 1993. Im Altlastenkataster des Landkreises Rosenheim war das Grundstück als **Altlastenverdachtsfläche Kat. B** (Nachsorge/Monitoring) eingetragen — nicht als Sanierungsfall.

Kaufvertrag 2022 (Erbbaurecht)

Der Erbbaurechtsvergabevertrag zwischen der Stadt Rosenheim und der Saalbau Wendelstein gGmbH vom 14. März 2022 (Notar Weinberger, Rosenheim, UR-Nr. 312/2022) enthält folgende relevante Klauseln:

§ 4 Beschaffenheitsvereinbarung: > „Das Grundstück wird verkauft, wie es liegt und steht. Der Verkäufer sichert zu, dass das Grundstück nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen bebaubar ist und keine Eintragung als Sanierungsfall im Sinne des BBodSchG vorliegt.“

§ 5 Altlastenklausel: *Fehlt vollständig.* Im Vertrag findet sich weder ein Gewährleistungsausschluss für Altlasten noch eine ausdrückliche Übernahme der Sanierungsverantwortung durch den Erwerber.

§ 8 Gewährleistungsausschluss: Standardmäßiger Ausschluss der Sachmängelhaftung des Veräußerers für Baumängel (auf das Gebäude bezogen), nicht auf Bodenbeschaffenheit.

Rechtliche Relevanz

Das Fehlen einer Altlastenklausel und die Beschaffenheitszusicherung in § 4 können bedeuten, dass die Stadt Rosenheim als Veräußerin für Folgekosten der Altlasten miteinstehen muss (§§ 433 Abs. 1, 434 Abs. 1 BGB analog Erbbaurecht, ggf. c.i.c.). Die Saalbau Wendelstein gGmbH kann daher Schadensersatz gegenüber der Stadt Rosenheim fordern. Dies ist separat zu führen von der Kostenfrage im Verhältnis Bauherrin/GU.

D. Relevante Normen (Übersicht)

Rechtsgebiet	Normen
Werkvertragsrecht	§§ 631 ff. BGB; VOB/B §§ 4, 12, 13, 16
Abnahme	§ 640 BGB; § 12 VOB/B
Mängelhaftung	§ 634 BGB; § 13 VOB/B

Rechtsgebiet	Normen
Bodenschutz	§§ 2, 4, 9 BBodSchG; BBodSchV
HOAI Honorar	§§ 7, 34 ff. HOAI 2021; EuGH C-377/17; BGH BauR 2022, 1596
VOB-Schiedsgutachten	§ 18 Nr. 2 VOB/B
Beweisverfahren	§§ 485 ff. ZPO
Bauablaufstörung	§ 6 VOB/B; § 642 BGB

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 20.03.2026

Datei: 03_werkmangel_rissbildung_bodenplatte.md

03 — Werkmangel: Rissbildung Bodenplatte Werkstattgebäude

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318 Anlage: Gutachten SV Riedhof (Az. NB-2026-0318/GU-01, Entwurf 14.03.2026)

A. Sachverhalt und Schadenserscheinung

Bauliche Ausgangssituation

Das Werkstattgebäude der Saalbau Wendelstein gGmbH (Baukörper 2 gemäß Genehmigungsplanung) ist ein zweigeschossiges Massivgebäude mit Stahlbetonbodenplatte. Nach den Planungsunterlagen des Ingenieurbüros Dr. Eschelmann ist die Bodenplatte wie folgt konzipiert:

- **Bodenplatte:** Stahlbeton C 25/30 XC2, Dicke 30 cm
- **Unterbau:** 20 cm Magerbeton-Sauberkeitsschicht auf 35 cm verdichtetem Schotterbett (Korngruppe 0/32)
- **Bewehrung:** Mattenbewehrung Q 335 A (oben und unten), zusätzliche Randstabbewehrung
- **Heizestrich:** 80 mm Heizestrich CT-F5 auf 30 mm Trennlage PE-Folie und 30 mm Dämmung EPS 035
- **Abdichtung Schächte:** Kellerersatzabdichtung nach DIN 18533, Anschluss Schachtbauwerk

Fertigstellung Rohbau: August 2025. Erster Innenausbau: September/Okttober 2025. Erste Risswahrnehmung durch Mitarbeiter: **16. Februar 2026** (nach ca. 11 Monaten Nutzung/Standzeit).

Schadensbild (lt. Gutachten Riedhof, Begehung 22.02.2026 und 01.03.2026)

Sachverständiger Dipl.-Ing. Helmut Riedhof hat nach zwei Begehungen folgende Schadenserscheinungen dokumentiert:

1. Rissbildung Bodenplatte:

- Insgesamt 14 Risse in der Bodenplatte, davon 6 durchgehende Risse (gemessen nach Bohrkernentnahme)
- Rissbreiten 0,2–1,4 mm, überwiegend in Ost-West-Richtung verlaufend (senkrecht zur Hauptspannungsrichtung)

- Risstiefe: teilweise bis 18 cm (mehr als halbe Plattendicke) nachgewiesen
- Auffälliges Muster: Risse konzentrieren sich im mittleren Drittel der Bodenplatte, Abstand Schachtreihe zu Risschwerpunkt ca. 2,1 m
- Rissöffnung nach Feuchtigkeitsdurchgang: sichtbare Feuchtflecken auf Estrichoberfläche in Bereichen mit tiefgehenden Rissen

2. Ausfall Estrich-Heizungssystem:

- Heizestrich vollständig ausgefallen in Heizkreis 3 (Raum Metallwerkstatt, ca. 180 m²): kein Durchfluss feststellbar
- Thermokamera-Aufnahme (Riedhof, 22.02.2026): kaltes Areal deckt sich mit Rissbereich
- Verdacht: Rohrbruch/Leitungsquetschung durch Rissversatz; endoskopische Untersuchung empfohlen
- Heizkreise 1, 2 und 4: betriebsbereit, jedoch Druckverlust in Kreis 1 (Undichtigkeit vermutet)

3. Undichte Schächte:

- Schacht S3 (Entwässerungsschacht Werkstatt EG): Wassereintritt von außen nach innen, ca. 0,3 L/h (gemessen Riedhof 01.03.2026)
- Schacht S7 (Kabelschacht Nordwand): Feuchtigkeitsfilm an Außenwandung, Fugenöffnung ca. 0,8 mm

B. Ursachenanalyse (Gutachten Riedhof)

Riedhof benennt folgende Ursachenkomplexe:

1. Ungenügende Verdichtung des Untergrunds

Der Sachverständige hat am 01.03.2026 vier Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 4) vorgenommen. Ergebnis: Die Lagerungsdichte des Schotterbettmaterials unter der Bodenplatte erreicht im Mittel nur **D = 0,55** (anzustreben gemäß DIN 1054 und LV: $D \geq 0,75$ für Bodenplattenlager). Der Mindestwert wird an drei von vier Sondierstellen unterschritten.

Riedhof verweist auf das Verdichtungsprotokoll der Holzner Tiefbau KG vom 18. Juli 2025: Die Protokollbögen weisen für das Schotterbett formal ausreichende Verdichtungsgrade aus, doch fehlen Belege für die vertraglich geforderten Rammsondierungskontrollen nach DIN EN ISO 22476-3. Das Prüfeningenieur-Attest zur Bodenplatte des Ingenieurbüros Dr. Eschelmann vom 28. August 2025 enthält keine eigenständige Verdichtungsprüfung — es wird auf die GU-Protokolle verwiesen.

Schlussfolgerung Riedhof: Die tatsächliche Verdichtung lag deutlich unterhalb der Anforderungen. Differenzsetzungen im Bereich von 8–12 mm (gemessen an Rissufern) sind mit der mangelhaften Verdichtung konsistent.

2. Mangelhafte Bewehrung

Die Bohrkernentnahme (BK-01 bis BK-03, Durchmesser 100 mm) vom 01.03.2026 zeigt:

- Betondeckung: gemessen im Mittel 18 mm (Anforderung nach Expose XC2: mind. 25 mm zzgl. 10 mm Toleranz = effektiv 25 mm c_{nom})
- Bewehrungsabstand: Mattenstabdurchmesser 8 mm (Mattenbewehrung Q 335 A entspricht ■ 7,8 mm — planmäßig); jedoch: Betondeckung unterschritten bedeutet, dass der Stahlquerschnitt bei auftretenden Rissen früher korrodieren kann
- Randstabbewehrung: Im Rissbereich fehlt die in Positionsplan Pos. 3.1 vorgesehene zusätzliche Randbewehrung ■ 14 mm, Abstand 15 cm im Bereich der Schachtanschlüsse

Schlussfolgerung Riedhof: Das Fehlen der Randstabbewehrung hat die Risskontrolle im kritischen Bereich der Schachtanschlüsse beeinträchtigt. Die Rissbreiten wären mit planmäßiger Bewehrung deutlich geringer geblieben.

3. Schäden an Schächten

Die Abdichtung der Schächte entspricht nicht DIN 18533 Teil 1 und 2 (Abdichtung erdberührter Bauteile). Der Anschluss des Schachtbauwerks an die Bodenplatte ist mit PCI Pecilastic beschichtet, jedoch fehlt die vorgesehene Verstärkungseinlage (Glasgittermatte 300 g/m²) im Anschlussbereich. Fugenband wurde nicht eingebaut.

C. Rechtliche Bewertung — Werkmangel

Mangeltatbestand § 13 Abs. 1 VOB/B / § 633 Abs. 2 BGB

Ein Werkangel liegt vor, wenn das Werk nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat, die vereinbarte Beschaffenheit fehlt oder das Werk sich nicht für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet.

Feststellung: Das Werkstattgebäude weist folgende Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit auf:

Nr.	Mangel	Vertragsabweichung	Norm
M-01	Bodenplatte: 14 Risse, bis 1,4 mm Rissbreite	Nicht nach DIN 18202 Tab. 3, Zeile 3 (< 0,3 mm zulässig)	DIN 18202
M-02	Schotterbett: Verdichtungsgrad D 0,55 statt 0,75	LV Pos. 4.2.1 fordert D $\geq 0,75$	DIN 1054
M-03	Fehlende Randstabbewehrung Schachtbereich	Abweichung vom Bewehrungsplan Pos. 3.1	IBr Dr. Eschelmann
M-04	Heizkreis 3 ausgefallen	Funktion nicht gegeben; LV fordert volle Betriebsfähigkeit	LV Pos. 9.4.3
M-05	Schacht S3 undicht	LV Pos. 14.2.1; DIN 18533	DIN 18533
M-06	Schacht S7 undicht	Fugenband nicht eingebaut	LV Pos. 14.2.3

Beweisführung

- Gutachten Riedhof (Privatgutachten): liefert tatsächliche Grundlage
- Gerichtliches Gutachten im selbstständigen Beweisverfahren Az. 2 OH 7/26 LG Traunstein (in Vorbereitung): wird Privatgutachten absichern
- Verdichtungsprotokolle der Holzner Tiefbau: zeigen Widersprüche zwischen protokolliertem und tatsächlichem Verdichtungsgrad
- Bewehrungspläne IBr Eschelmann vs. Bohrkernanalyse: Abweichung dokumentiert

Anspruchsgrundlagen gegen Bauer-Hoch

1. **Nacherfüllung** (§ 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B): Beseitigung der Mängel; Fristsetzung erforderlich
2. **Selbstvornahme + Kostenerstattung** (§ 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B): nach Fristablauf ohne Erfolg
3. **Minderung** (§ 13 Abs. 6 VOB/B): alternativ bei unerheblichen Mängeln (hier nicht maßgeblich, da erhebliche Mängel)
4. **Schadensersatz** (§ 13 Abs. 7 VOB/B): bei verschuldetem Mangel; Verschulden ist bei der festgestellten Abweichung von Verdichtungsvorschriften naheliegend
5. **Gewährleistungsbürgschaft**: Im GU-Vertrag vereinbarte Gewährleistungsbürgschaft i.H.v. 5 % des Pauschalpreises = 214.000 EUR (gestellt durch Volksbank Traunstein)

Verjährung

Die VOB/B-Gewährleistungsfrist beträgt gemäß § 13 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B 4 Jahre für Bauwerke. Die Abnahme ist noch nicht erklärt (Abnahme wird verweigert). Die 4-Jahresfrist beginnt erst mit Abnahme zu laufen (§ 12 VOB/B). Mängel vor Abnahme können nach §§ 4 Abs. 7, 8 Abs. 3 VOB/B verfolgt werden.

D. Schadensschätzung (vorläufig)

Maßnahme	Kostenschätzung netto
Rissanalyse + Endoskopie Heizleitung (SV)	ca. 12.000 EUR
Injektionsverpressung Bodenplatte (14 Risse)	ca. 28.000 EUR
Neuverlegung Heizkreis 3 (Estrichabriss + Neuaufbau)	ca. 85.000 EUR
Abdichtungssanierung Schächte S3 + S7	ca. 18.500 EUR
Nutzungsausfall Metallwerkstatt (11 Wochen, Mietäquivalent)	ca. 22.000 EUR
Gesamt (vorläufig)	**ca. 165.500 EUR**

Diese Schätzung basiert auf Riedhofs Kostenschätzung (Entwurf 14.03.2026) und ist als vorläufig zu behandeln; das gerichtliche Gutachten wird präzisieren.

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 22.03.2026

Datei: 04_maengelliste_und_abnahmeverweigerung.md

04 — Mängelliste und Abnahmeverweigerung

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

A. Ausgangslage Abnahme

Bauer-Hoch GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 24. März 2026 (RA Strohmayr) die förmliche Abnahme des Werkstattgebäudes und des Probesaals verlangt (§ 12 Abs. 1 VOB/B) und gleichzeitig einen Abnahmetermin auf den 14. April 2026 angesetzt. Dabei beruft sich Bauer-Hoch darauf, dass die Leistungen vollständig und mängelfrei erbracht worden seien; die festgestellten Risse seien „unvermeidliche Schwind- und Setzungsrisse innerhalb der normalen Toleranzbereiche“.

Die Saalbau Wendelstein gGmbH hat die Abnahme verweigert. Die Mängelliste wurde am 14. April 2026 übergeben.

B. Mängelliste vom 14. April 2026 (vollständige Fassung)

Erstellt durch: Dipl.-Ing. Stefan Vogt (Projektleiter) in Abstimmung mit SV Riedhof.

Nr.	Mängelposition	Gebäude/Bauteil	Priorität
1	Rissbildung Bodenplatte: 14 Risse, Breiten 0,2–1,4 mm, D urchfeuchtigungsersch einungen	Werkstattgebäude / Bodenplatte EG	Kritisch
2	Ausfall Heizkreis 3 (Metallwerkstatt, ca. 180 m²): kein Durchfluss	Werkstattgebäude / Heizestrich	Kritisch
3	Druckverlust Heizkreis 1 — Undichtigkeit vermutet	Werkstattgebäude / Heizestrich	Erheblich
4	Schacht S3 undicht, Wassereintritt von außen 0,3 L/h	Werkstattgebäude / Entwässerungsschacht	Kritisch
5	Schacht S7 undicht, Feuchtfilmschicht + Fugenöffnung 0,8 mm	Werkstattgebäude / Kabelschacht	Erheblich
6	Fehlende Schlussbeschichtung Außenfassade Achse D, Feld 3–5	Werkstattgebäude / Fassade OG	Optisch
7	Türblatt Tür T-WE-14 schließt nicht bündig; Lichtspalt sichtbar	Werkstattgebäude / EG Nordflur	Erheblich
8	Glasbruch Fenster F-WE-07 (Verbundsich erheitsglas, innere Scheibe)	Werkstattgebäude / OG Westfassade	Erheblich

Nr.	Mängelposition	Gebäude/Bauteil	Priorität
9	Estrich Oberflächengüte nicht eingehalten: Unebenheiten > 5 mm / 2m-Latte (LV: ≤ 3 mm)	Werkstattgebäude / EG Kostümwerkstatt	Erheblich
10	Fehlende Brandschutzabdichtung Kabeldurchführung KD-03	Werkstattgebäude / Technikraum	Kritisch
11	Lüftungsanlage AHU-2: Filterkasten KL Klasse F7 nicht eingebaut (nur F5 vorhanden)	Werkstattgebäude / Lüftungszentrale	Erheblich
12	Schwellenhöhe Außentür AT-WE-01 nicht barrierefrei (Schwelle 26 mm, Anforderung ≤ 20 mm)	Werkstattgebäude / Haupteingang	Erheblich
13	Parkett Boden OG Kostümwerkstatt: 18 Fehlschienen, Hohlstellen	Werkstattgebäude / OG	Optisch
14	Deckenuntersicht Probesaal: 7 Akustikpaneele nicht plangemäß verschraubt (nur geklebt)	Probesaal / Decke	Erheblich
15	Bühnenbeleuchtung: 4 Stromschienen nicht geerdet (Elektroprüfung 12.03.2026 negativ)	Probesaal / Bühne	Kritisch
16	Akustikputz Wandfläche W-PS-03 unvollständig (fehlende Fläche ca. 12 m²)	Probesaal / Nordwand	Optisch
17	Leistungsanschluss Regenwasser Fallleitung FW-3 ohne Inspektionsöffnung (LV fehlt nicht)	Werkstattgebäude / Außenwand Süd	Erheblich
18	Holzschalung Satteldach Probesaal: Aussteifungsblech fehlt bei zwei Pfetten	Probesaal / Dachkonstruktion	Erheblich

Nr.	Mängelposition	Gebäude/Bauteil	Priorität
19	Notbeleuchtung NK-4 und NK-7 nicht angeschlossen, Prüfprotokoll fehlt	Werkstattgebäude / Treppenhaus	Kritisch
20	Außenanlage: Pflasterung Zufahrt uneben, Gefälle läuft zum Gebäude hin (statt weg)	Außenanlage	Erheblich
21	Entwässerungsrinne Außenanlage: Ablauf verstopft, Gefälle unzureichend	Außenanlage	Erheblich
22	Revision Dachflächene ntwässerung: Wartungsöffnung fehlt (LV Pos. 18.4 vorgesehen)	Probesaal + Werkstattgebäude / Dach	Erheblich
23	Wartungsvertrag Heizungsanlage: von Bauer-Hoch zugesagt, nicht vorgelegt	Dokumente	Formal

Legende: Kritisch = Nutzung eingeschränkt/unmöglich; Erheblich = Beeinträchtigung der Nutzung; Optisch = kosmetisch, Wert der Leistung gemindert.

C. Rechtliche Analyse: Abnahmeverweigerung vs. Abnahme mit Vorbehalt

Option 1: Abnahmeverweigerung (gewählt)

Gemäß § 12 Abs. 3 VOB/B kann die Abnahme wegen wesentlicher Mängel verweigert werden. Ein wesentlicher Mangel liegt vor, wenn durch ihn die bestimmungsgemäße Verwendung des Werkes verhindert oder erheblich eingeschränkt wird oder dem Besteller die Abnahme aus anderen Gründen nicht zuzumuten ist.

Wesentliche Mängel im vorliegenden Fall:

- **M-01 (Risse Bodenplatte) + M-02 (Heizkreis 3 ausgefallen):** Die Metallwerkstatt kann nicht vollständig betrieben werden; Sicherheitsrisiko durch mögliche Korrosion der Bewehrung und Feuchtigkeitseintritt.
- **M-04 (Schacht S3 undicht):** Wassereintritt in Entwässerungsschacht ist ein erheblicher Mangel.
- **M-10 (Fehlende Brandschutzabdichtung):** Brandschutzrelevant; Nutzungsuntersagung durch Behörde möglich.
- **M-15 (Stromschienen nicht geerdet):** Sicherheitsrelevanter Elektromangel; VDE 0100 nicht eingehalten; Nutzung des Probesaals nicht zulässig.

- **M-19 (Notbeleuchtung nicht angeschlossen):** ArbStättV § 7, ASR A3.4/3: Pflicht zur Notbeleuchtung in Arbeitsstätten.

Die Kombination aus 6 kritischen Mängeln, davon 4 mit unmittelbarem Sicherheitsbezug, begründet die Unzumutbarkeit der Abnahme nach § 12 Abs. 3 VOB/B.

Option 2: Abnahme mit Vorbehalt (subsidiär geprüft)

Alternativ käme eine Abnahme unter Vorbehalt der aufgelisteten Mängel in Betracht (§ 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B). Dies hätte den Vorteil, dass die Vergütungsfälligkeit (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B) herbeigeführt wird und gleichzeitig Mängelansprüche erhalten bleiben.

Risiken der Abnahme mit Vorbehalt:

- Verjährungsbeginn (4 Jahre ab Abnahme, § 13 Abs. 4 VOB/B) läuft sofort an
- Gefahr, dass bestimmte Mängel als nach Abnahme entstanden behandelt werden (Beweislastumkehr)
- Bauer-Hoch könnte Restwerklohn freischalten, obwohl Mängel noch nicht behoben sind
- Kritische Sicherheitsmängel (M-10, M-15, M-19) müssen vor Abnahme beseitigt sein — behördliche Nutzungsfreigabe setzt dies voraus

Empfehlung der Kanzlei: Abnahmeverweigerung aufrechterhalten, bis zumindest die kritischen Mängel (M-01, M-02, M-04, M-10, M-15, M-19) beseitigt sind. Mängel der Kategorien „Optisch“ und „Formal“ sind bei einer späteren Abnahme mit Vorbehalt aufzunehmen.

D. Fristsetzung und weiteres Vorgehen

Mit Schreiben vom 22. April 2026 (Anlage 04-A) hat Kanzlei Niedermair im Namen der Saalbau Wendelstein gGmbH an Bauer-Hoch GmbH & Co. KG eine **Frist zur Mängelbeseitigung** gesetzt:

- **Kritische Mängel M-01, M-02, M-04, M-10, M-15, M-19:** Frist bis 30. Mai 2026
- **Erhebliche Mängel M-03, M-05, M-07–M-09, M-11–M-14, M-17, M-18, M-20–M-22:** Frist bis 15. Juni 2026
- **Optische/Formale Mängel M-06, M-13, M-16, M-23:** Frist bis 30. Juni 2026

Bauer-Hoch hat mit Schreiben von RA Strohmayer vom 29. April 2026 die Mangelrügen im Wesentlichen zurückgewiesen und erklärt, allenfalls die „unstreitigen Mängel“ (M-06, M-08, M-13, M-16) beseitigen zu wollen. Die Kernmängel M-01 bis M-05 sowie M-15 werden als nicht vorhanden bezeichnet.

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 30.04.2026

Datei: 05_kontaminierter_baugrund_bbodschg.md

05 — Kontaminierter Baugrund: BBodSchG, Sanierungsanordnung und Kostentragung

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318 Bezug: Sanierungsanordnung LRA Rosenheim, Az. 33-Bo-2026-117 vom 12.02.2026

A. Sachverhalt Bodenfund

Entdeckung am 28. Januar 2026

Am 28. Januar 2026, ca. 09:40 Uhr, stießen Mitarbeiter der Holzner Tiefbau KG beim Aushub für die Lagerhalle (Baukörper 3) auf verfärbten Boden mit auffälligem Geruch. Bauleiter Klaus Wieshammer (Bauer-Hoch) ließ den Aushub sofort einstellen und verständigte die Bauleitung Maierhoffer + Streibl sowie das Umweltamt des Landratsamts Rosenheim.

Das Umweltamt beauftragte noch am selben Tag das Labor BayBoden GmbH, Bachhuber, München, mit einer Erstbeprobung. Folgende Ergebnisse lagen am 04. Februar 2026 vor (Prüfbericht BayBoden Az. 2026-RO-0214):

Analyseergebnisse Bodenprobung (Beprobungstiefe 0,5–2,5 m)

Parameter	Einheit	Messwert (Mittel)	Maßnahmenwert BBodSchV Anh. 2 Tab. 1 (Gewerbe)	Überschreitung
Cyanid, gesamt (CN \blacksquare)	mg/kg TS	287	50	5,7-fach
Kupfer (Cu)	mg/kg TS	1.840	600	3,1-fach
Nickel (Ni)	mg/kg TS	412	200	2,1-fach
Zink (Zn)	mg/kg TS	3.620	1.000	3,6-fach
PAK (Benzo[a]pyren äquiv.)	mg/kg TS	18,4	1,0	18,4-fach
Mineralölkohlenwasser stoffe (MKW)	mg/kg TS	2.100	200	10,5-fach

Alle Werte beziehen sich auf Trockenmasse (TS). Die Maßnahmenwerte beziehen sich auf Nutzungstyp „Gewerbe/Industrie“ gemäß BBodSchV Anhang 2, Tabelle 1 (Wohnnutzung wäre strenger).

Kontaminationsvolumen (Erstschätzung BayBoden): ca. 1.800–2.400 m³ belastetes Bodenmaterial; Aushub bis max. 3,5 m Tiefe notwendig; Schadstofffahne nicht vollständig erfasst (weiteres Monitoring erforderlich).

B. Sanierungsanordnung LRA Rosenheim Az. 33-Bo-2026-117

Das Landratsamt Rosenheim, Umweltamt, erließ am 12. Februar 2026 eine **Sanierungsanordnung** gemäß §§ 9 Abs. 2, 10 Abs. 1 BBodSchG:

Tenor:

1. Die Saalbau Wendelstein gGmbH wird verpflichtet, unverzüglich mit der Detailuntersuchung (DU) gemäß § 2 Nr. 4 BBodSchV zu beginnen und das Ergebnis binnen 8 Wochen (Frist: 09. April 2026) vorzulegen.
2. Es wird angeordnet, dass der Aushubbereich Lagerhalle (Baukörper 3) gesichert bleibt und kein weiterer Erdaushub ohne behördliche Zustimmung vorgenommen wird.
3. Ein Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG ist nach Vorliegen der DU innerhalb weiterer 10 Wochen einzureichen.
4. Die Kosten der Sanierung trägt zunächst der Zustandsverantwortliche (Saalbau Wendelstein gGmbH als Erbbauberechtigte).

Rechtsgrundlage: §§ 4 Abs. 3, 9 Abs. 2, 10 Abs. 1 BBodSchG i.V.m. Art. 7 ff. BayBodSchG.

Status: Detailuntersuchung wurde durch Büro GEOplus GmbH, Rosenheim, eingeleitet (Beauftragung 18.03.2026). Ergebnis steht aus.

C. Rechtliche Analyse: Wer trägt die Kosten?

C.1 Öffentlich-rechtliche Ebene: Verantwortlichkeit nach BBodSchG

Das BBodSchG kennt mehrere Verpflichtungsadressaten (§ 4 Abs. 3 BBodSchG):

- **Verursacher** der Verunreinigung
- **Rechtsnachfolger** des Verursachers
- **Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Sachherrschaft** (Zustandsverantwortliche)

Die Drahtspinnerei Steinhauser war Verursacherin. Deren Rechtsnachfolge ist nicht vollständig aufgeklärt; Gesellschaft vermutlich liquidiert. Der aktuelle **Grundstückseigentümer ist die Stadt Rosenheim** (Erbbaurecht-Ausgeber). Der **Erbbauberechtigte** (Saalbau Wendelstein gGmbH) ist als Inhaber der tatsächlichen Sachherrschaft Zustandsverantwortlicher im Sinne des BBodSchG.

Die Sanierungsanordnung richtet sich zunächst an die Saalbau Wendelstein gGmbH — rechtlich korrekt als Zustandsverantwortliche. Die gGmbH hat jedoch Regressansprüche gegen:

1. **Stadt Rosenheim** als Eigentümerin (Sonderverantwortliche, ggf. auch Rechtsnachfolgerin des Verursachers über kommunale Grundstücksverwaltung)
2. **Bauer-Hoch GmbH & Co. KG**, soweit die Kontamination durch fehlerhafte Erdarbeiten verschlechtert wurde

C.2 Privatrechtliche Ebene: GU-Vertrag

Im GU-Vertrag vom 12. Juli 2023 findet sich in § 7 (Baugrundrisiko) folgende Klausel:

> „§ 7.1: Das Risiko des Baugrundes trägt die Bauherrin, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die der Auftragnehmer erkennen musste und angezeigt hätte anzeigen müssen.“ > > „§ 7.2: Der Auftragnehmer ist verpflichtet, bei Auffinden unerwarteter Hindernisse im Untergrund unverzüglich die Bauherrin zu unterrichten (§ 4 Abs. 3 VOB/B).“

Diese Klausel überträgt das Baugrundrisiko grundsätzlich auf die Bauherrin. Dies entspricht der VOB/B-Systematik: § 13 Abs. 4 Satz 2 VOB/B stellt klar, dass der Auftragnehmer für unvorhersehbare Bodenanforderungen nicht haftet.

Aber: Die Sanierungskosten sind nicht mit den Baugrundrisiken identisch. Das Baugrundrisiko nach § 7 GU-Vertrag erfasst die Anpassung der Bauausführung an widrige Bodenverhältnisse (z.B. Mehrkosten für Tieferaushub, Verbaumaßnahmen). Die **öffentlich-rechtlichen Sanierungskosten** nach BBodSchG sind ein davon zu unterscheidender Kostenblock.

Haftung Bauer-Hoch für Sanierungskosten: Bauer-Hoch kann für Sanierungskosten haften, soweit der GU die Kontamination durch seine Erdarbeiten ausgebreitet hat (z.B. Vermischung mit unbelastetem Material, fehlerhafte Lagerung von Aushubmaterial). Dies ist noch zu klären.

C.3 Verhältnis zur Stadt Rosenheim

Der Erbbaurechtsvergabevertrag vom 14. März 2022 enthält in § 4 eine Beschaffenheitszusicherung der Stadt Rosenheim: Das Grundstück weise nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen keine Sanierungsfalleinträge nach BBodSchG auf.

Die Frage ist, ob die Stadt Rosenheim:

- **Positive Kenntnis** von der Kontamination hatte (dann: arglistige Täuschung, § 444 BGB analog)

- **Fahrlässige Unkenntnis** hatte (dann: Haftung nach § 434 BGB — vereinbarte Beschaffenheit nicht vorhanden)
- Tatsächlich keine Kenntnis hatte und die Beschaffenheitszusage gutgläubig abgab

Laut Altlastenkataster des Landkreises war das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche Kat. B eingetragen. Dieser Eintrag war der Stadt bekannt (Liegenschaftsamt, interne Unterlagen). Im Vertrag wurde jedoch nur erklärt, es liege kein „Sanierungsfall“ vor — was technisch stimmt (Kat. B = Verdacht, kein Sanierungsfall). Dies könnte als arglistige Täuschung durch Verschweigen bewertungsrelevanter Umstände gewertet werden.

C.4 Kostenprognose Sanierung

Kostenblock	Schätzung netto
Detailuntersuchung (DU), GEOplus GmbH	ca. 45.000 EUR
Sanierungsplanung (§ 13 BBodSchG)	ca. 28.000 EUR
Bodenaushub belastetes Material (1.800–2.400 m³)	ca. 380.000–520.000 EUR
Entsorgung Sonderabfall (Deponiekosten Klasse 3)	ca. 180.000–240.000 EUR
Verfüllung und Verdichtung Neuauffüllung	ca. 65.000 EUR
Grundwassermonitoring (3 Jahre)	ca. 35.000 EUR
Sanierungsdokumentation, behördliche Abnahme	ca. 18.000 EUR
Gesamt (Bandbreite)	**ca. 751.000–951.000 EUR**

Diese Kosten sind zunächst von der Saalbau Wendelstein gGmbH vorzufinanzieren; Rückgriffsansprüche gegen Stadt Rosenheim und ggf. Bauer-Hoch werden parallel verfolgt.

D. Strategie

1. **Widerspruch gegen Sanierungsanordnung** (form- und fristgerecht): prüfen, ob die Adressierung allein an die gGmbH korrekt ist; ggf. Beteiligungserzwingung der Stadt Rosenheim als Grundstückseigentümerin beantragen
2. **Schadensersatzklage gegen Stadt Rosenheim** aus §§ 434, 280 BGB (Beschaffenheitsmängel, evtl. c.i.c.) — getrennte Klage, da Stadt nicht Partei im LG-Traunstein-Verfahren
3. **Kosten im Hauptsacheverfahren** geltend machen: als Schadensposten im Zuge der VOB-Mängelstreitigkeit nicht ohne weiteres; separate Berechnung erforderlich

4. Sicherung der Beweise (Bohrproben, Bodenprobenanalysen) im selbstständigen Beweisverfahren Az. 2 OH 7/26

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 05.05.2026

Datei: 06_hoai_honorarstreit_maierhoffer_streibl.md

06 — HOAI-Honorarstreit: Maierhoffer + Streibl Architekten BDA

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318 Bezug: Honorarrechnung Maierhoffer + Streibl Nr. 2026-047 vom 02.03.2026

A. Ausgangslage

Die Architektenpartnerschaft Maierhoffer + Streibl hat am 02. März 2026 eine **Schlussrechnung** für die Leistungsphasen 1–8 (LPh 9 noch nicht abgeschlossen) i.H.v. **476.280 EUR netto** gestellt. Nach Abzug bereits gezahlter 380.000 EUR ergibt sich eine Forderung von **96.280 EUR netto** (= 114.573 EUR brutto).

Die Saalbau Wendelstein gGmbH hält die Forderung für überhöht und hat mit Schreiben vom 18. März 2026 erklärt, nicht mehr als 32.000 EUR netto nachzuzahlen. Wesentlicher Streitpunkt: die Berechnung des Honorars nach HOAI-Tabellenwerten statt nach dem vereinbarten Pauschalhonorar.

B. Vertragsinhalt — Architektenvertrag 05.04.2023

Der Architektenvertrag enthält in § 6 folgende Honorarregelung:

> **§ 6.1 Vergütung:** > „Die Vergütung der Architektenleistungen beträgt pauschal 485.000,00 EUR netto für die Leistungsphasen 1–9 gemäß § 34 HOAI 2021, Honorarzone III. Mit dieser Pauschale sind alle in den Leistungsphasen 1–9 anfallenden Grundleistungen und die nachfolgend genannten Besonderen Leistungen abgegolten.“

> **§ 6.2 Anpassungsklausel:** > „Sollten die anrechenbaren Kosten gemäß § 36 HOAI 2021 um mehr als 10 % von den der Honorarvereinbarung zugrunde liegenden Kostenschätzung abweichen, wird das Honorar entsprechend angepasst (nach oben oder unten). Maßgeblich ist die Kostenberechnung nach DIN 276.“

> **§ 6.3 Mindestsätze:** > „Eine Unterschreitung der Mindestsätze der HOAI gilt als nicht vereinbart; eine Überschreitung der Höchstsätze gilt als nicht vereinbart.“

C. Rechtliche Analyse

C.1 Die EuGH-Entscheidung und ihre Folgen

Am 4. Juli 2019 hat der EuGH (Urt. C-377/17 — Kommission/Deutschland) entschieden, dass die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der HOAI mit der Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) unvereinbar sind. Daraufhin hat Deutschland die HOAI 2021 angepasst: Die Mindestsatz-Bindung wurde für sämtliche nach dem 18. Juli 2019 geschlossene Verträge aufgehoben.

Gemäß [BGH, Urt. v. 02.06.2022 – VII ZR 174/19 (BauR 2022, 1596)](<https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=02.06.2022&Aktenzeichen=VII%20ZR%20174%2F19>): Eine

nachträgliche Aufstockungsklage auf HOAI-Mindestsätze ist für Altverträge (vor dem 18.07.2019) nicht möglich; für Neuverträge (nach dem 18.07.2019) haben die HOAI-Mindestsätze keine Verbindlichkeit mehr.

Der hier in Rede stehende Architektenvertrag wurde am 05.04.2023 geschlossen — also nach dem Stichtag. Die HOAI-Mindestsätze sind damit für diesen Vertrag **nicht bindend**.

C.2 Inhalt der Honorarrechnung Maierhoffer + Streibl

In ihrer Schlussrechnung vom 02.03.2026 berechnet die Architektenpartnerschaft das Honorar wie folgt:

LPh	Bezeichnung	Honoraranteil % (§ 34 HOAI)	Betrag nach Tabelle (HOAI 2021 Tabellenmitten, HZ III)	Fertigungsgrad
1	Grundlagenermittlung	2 %	12.840 EUR	100 %
2	Vorplanung	7 %	44.940 EUR	100 %
3	Entwurfsplanung	15 %	96.300 EUR	100 %
4	Genehmigungsplanung	3 %	19.260 EUR	100 %
5	Ausführungsplanung	25 %	160.500 EUR	100 %
6	Vorbereitung Vergabe	10 %	64.200 EUR	100 %
7	Mitwirkung Vergabe	4 %	25.680 EUR	100 %
8	Objektüberwachung	32 %	205.440 EUR	85 % (lfd.)
LPh 1–7 + 8 (85 %) **	—	—	**546.774 EUR	—

Zugrunde gelegter Tabellenwert (HZ III): anrechenbare Kosten nach DIN 276 (Kostengruppen 200–700): 6.420.000 EUR (Maierhoffer rechnet Baukosten einschließlich Kontaminierungsfolgekosten ein).

Differenz zur Pauschale 485.000 EUR: $546.774 - 485.000 = 61.774$ EUR Mehrforderung (LPh 1–8 ungekürzt). Nach Maierhoffer ergibt sich mit Anpassungsklausel § 6.2 (anrechenbare Kosten überschritten Schätzung um ca. 18 %) eine Nachforderung von **96.280 EUR**.

C.3 Gegenposition der Saalbau Wendelstein gGmbH

Die Mandantin hält entgegen:

1. **Pauschalhonorar ist bindend:** § 6.1 des Vertrags ist eindeutig — Pauschalhonorar 485.000 EUR für LPh 1–9. Eine Abweichung ist nur über die Anpassungsklausel § 6.2 möglich.

2. **Anpassungsklausel greift nicht:** Die Kostenüberschreitung ist auf die Kontaminationsfolgekosten zurückzuführen (Sanierungskosten). Diese sind keine „anrechenbaren Kosten“ nach § 4 HOAI 2021 i.V.m. DIN 276, Kostengruppen 200–700. Sanierungskosten sind Sonderkosten außerhalb der HOAI-Berechnung.

3. HOAI-Mindestsätze nicht maßgeblich: Selbst wenn die Tabellenwerte als Maßstab herangezogen werden, sind sie für diesen Vertrag (nach dem 18.07.2019) nicht bindend (EuGH C-377/17; BGH BauR 2022, 1596). Es gilt allein die Parteivereinbarung.

4. Mindestsatz-Klausel § 6.3 ist unwirksam: Die in § 6.3 des Architektenvertrags enthaltene Klausel, wonach die Unterschreitung der HOAI-Mindestsätze „nicht vereinbart“ gilt, ist nach der EuGH-Rechtsprechung für Verträge nach dem 18.07.2019 unwirksam. Die HOAI-Mindestsätze existieren als zwingendes Recht nicht mehr; eine vertragliche Klausel, die sie fingiert, läuft ins Leere.

C.4 Gesamtbewertung

Die Honorarrechnung von Maierhoffer + Streibl ist in folgendem Umfang berechtigt:

Position	Betrag netto
Vertraglich vereinbartes Pauschalhonorar LPh 1–9	485.000 EUR
Abzgl. bereits gezahlt	./. 380.000 EUR
Offen (berechtigte Restforderung)	**105.000 EUR**
Davon fällig LPh 8 (85 % Fertigstellung)	ca. 98.400 EUR (Schätzung)
Nachforderung nach § 6.2 Anpassungsklausel	Nicht berechtigt (Sanierungskosten nicht anrechenbar)
Empfehlung Zahlung	**32.000 EUR** (nach Verhandlung; Gesamtforderung 105.000 EUR abzgl. Mängeleinbehalt für Planungsfehler Bewehrungsdetail)

Die Kanzlei empfiehlt, die berechtigte Restforderung aus dem Pauschalhonorar (LPh 8 anteilig) zu bezahlen, jedoch die Nachforderung nach § 6.2 und jeden Anspruch nach Tabellenwerten zurückzuweisen. Darüber hinaus prüft die Kanzlei, ob Maierhoffer + Streibl für den Planungsfehler (fehlende Randstabbewehrung laut Bewehrungsdetail Pos. 3.1) mitverantwortlich ist und ob Gegenforderungen (§ 280 BGB, Schadensersatz wegen Planungsmangels) bestehen.

D. Nächste Schritte

- Antwortschreiben an Maierhoffer + Streibl (Einspruch gegen Schlussrechnung)
- Prüfung Architektenvertrag auf Fehler in der Ausführungsplanung (Bewehrungsdetail)
- Gutachterliche Stellungnahme IBr Dr. Eschelmann zu Planungsverantwortung
- Verhandlung oder ggf. Klage (LG München I, Architektenrecht)

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 10.05.2026

Datei: 07_vob_schiedsgutachten_schlichtung.md

07 — VOB-Schiedsgutachten und Schlichtung

A. Schiedsvertragliche Grundlage

Der GU-Vertrag vom 12. Juli 2023 enthält in § 17 (Streitbeilegung) folgende Klausel:

> **§ 17.1 Schiedsgutachten:** > „Bei Meinungsverschiedenheiten über die technischen Ausführungsanforderungen, die Qualität der Leistungen oder die Mangelfreiheit des Werkes vereinbaren die Parteien ein Schiedsgutachterverfahren nach § 18 Nr. 2 VOB/B. Der Schiedsgutachter soll innerhalb von 4 Wochen nach seiner Bestellung sein Gutachten erstellen. Die Kosten des Verfahrens trägt die unterliegende Partei.“

> **§ 17.2 Schlichtung:** > „Vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens sind die Parteien verpflichtet, eine Schlichtung beim Schlichtungsausschuss der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau zu versuchen. Das Scheitern der Schlichtung ist durch den Schlichtungsausschuss zu bescheinigen.“

> **§ 17.3 Gerichtsstandsvereinbarung:** > „Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Traunstein.“

B. Schiedsgutachterverfahren — Bestellung und Ablauf

Ausgangssituation

Bauer-Hoch hat mit Schreiben von RA Strohmayer vom 05. Mai 2026 die Einleitung eines Schiedsgutachterverfahrens beantragt und Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Grünhagen (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Maurerhandwerk, München) als Schiedsgutachter vorgeschlagen.

Die Saalbau Wendelstein gGmbH lehnt Grünhagen ab, da er kein Sachverständiger für Stahlbetonkonstruktionen und Estricharbeiten ist und seine Erfahrung im Bereich der Bodenplattenproblematik nicht nachgewiesen ist.

Rechtslage Schiedsgutachterbestellung

Gemäß § 18 Nr. 2 Abs. 2 VOB/B ist der Schiedsgutachter von beiden Parteien zu bestimmen. Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von 14 Werktagen, bestimmt ihn gemäß § 18 Nr. 2 Abs. 3 VOB/B auf Antrag einer Partei der Präsident des zuständigen Oberlandesgerichts — hier: der **Präsident des OLG München**.

Empfehlung der Kanzlei: Ablehnung des Vorschlags Grünhagen und Einigung auf einen der folgenden qualifizierten Sachverständigen versuchen:

1. **Prof. Dr.-Ing. Manfred Seibold**, TU München, Lehrstuhl für Baukonstruktion und Bauschadensanalyse — Spezialisierung: Stahlbetonschäden, Estrich
2. **Dipl.-Ing. Andreas Pfeiffer**, öffentlich bestellter SV für Schäden an Gebäuden und Ingenieurkonstruktionen, München
3. **Dr.-Ing. Susanne Hartl**, Sachverständige für Bauphysik und Baukonstruktion, Augsburg

Falls Einigung innerhalb von 14 Werktagen scheitert: Antrag an Präsident OLG München auf Bestellung.

Gegenstand des Schiedsgutachtens

Das Schiedsgutachten soll folgende Fragen klären:

1. Sind die im Werkstattgebäude festgestellten Risse (14 Risse, Breiten 0,2–1,4 mm) als Mängel im Sinne des GU-Vertrags und § 13 Abs. 1 VOB/B zu qualifizieren?

2. Entspricht die Bodenplattenkonstruktion der vereinbarten Beschaffenheit (Leistungsverzeichnis, Bewehrungspläne, DIN 18202, DIN 1054)?

3. Sind die Ursachen der Risse (mangelnde Verdichtung, fehlende Bewehrung) nachgewiesen?

4. Welcher Sanierungsaufwand ist zur Mängelbeseitigung erforderlich?

Bindungswirkung: Das Schiedsgutachten ist nach § 18 Nr. 2 VOB/B für beide Parteien verbindlich hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen; es ersetzt nicht die gerichtliche Entscheidung über Rechtsfragen. Arglistige Täuschung oder offenbare Unbilligkeit können zur Unverbindlichkeit führen ([BGH, Urt. v. 28.03.1985 – VII ZR 317/83, BGHZ 94, 98](<https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=28.03.1985&Aktenzeichen=VII%20ZR%20317%2F83>)).

C. Schlichtungsverfahren Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Verfahrensablauf

Die Schlichtung nach § 17.2 des GU-Vertrags ist nach der Formulierung als **Voraussetzung** für gerichtliche Verfahren vereinbart. Die Kanzlei empfiehlt, die Schlichtung unverzüglich zu beantragen, um die Gerichtszugangsvoraussetzung zu erfüllen, ohne das Hauptsacheverfahren zu verzögern.

Antragsteller: Saalbau Wendelstein gGmbH Antragsgegner: Bauer-Hoch GmbH & Co. KG

Schlichtungsstelle: Bayerische Ingenieurekammer-Bau, Schlichtungs- und Vermittlungsstelle, München

Streitgegenstand Schlichtung:

- Mängelbeseitigung Werkstattgebäude (23 Mängelpositionen)
- Kostentragung Bodensanierung (soweit GU betroffen)
- Vergütungsrückstand und Sicherheitseinbehalt

Zeitplan:

- Schlichtungsantrag: bis 20. Mai 2026
- Schlichtungstermin: voraussichtlich Juli/August 2026
- Scheiternsbescheinigung ggf. Oktober 2026
- Klageschrift LG Traunstein: nach Scheitern der Schlichtung (Ziel: Q4/2026)

D. Parallellauf: Selbstständiges Beweisverfahren

Das selbstständige Beweisverfahren (Az. 2 OH 7/26, LG Traunstein) ist vom Schiedsgutachterverfahren und der Schlichtung unabhängig; es sichert Beweise und ist nach §§ 485 ff. ZPO nicht von einer vorherigen Schlichtungsobligation abhängig ([BGH, Urt. v. 14.01.2016 – VII ZB 39/15, NZBau 2016, 350](<https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=14.01.2016&Aktenzeichen=VII%20ZB%2039%2F15>)). Das gerichtlich bestellte Gutachten (Prof. Seibold, wenn er bestellt wird) bildet dann die Grundlage für das Hauptsacheverfahren.

Koordination der Verfahren

Verfahren	Status	Ziel	Abhängigkeit
Schiedsgutachten § 18 Nr. 2 VOB/B	Beantragt von GU (05.05.2026)	Bindende Tatsachenfeststellung	Einigung auf SV
Schlichtung Ingenieurekammer	Noch zu beantragen	Scheiternsbescheinigung für Gericht	—

Verfahren	Status	Ziel	Abhängigkeit
Selbst. Beweisverfahren 2 OH 7/26	Antrag vorbereitet	Gerichtliche Beweissicherung	—
Hauptsacheklage LG Traunstein 2 O 318/26	Klage vorbereitet	Mängelansprüche durchsetzen	Schlichtung scheitern lassen

E. Verhandlungsstrategie

Die Kanzlei empfiehlt folgende Verhandlungslinie:

1. Das Schiedsgutachterverfahren ist willkommen, wenn ein qualifizierter, sachgerechter Sachverständiger bestellt wird. Der Vorschlag Grünhagen wird abgelehnt.
2. Die Schlichtung wird aktiv genutzt: Die Kanzlei wird ein detailliertes Forderungsschreiben einreichen und eine Vergleichslösung in Form eines **Mängelbeseitigungsplans mit Zeitschiene und Sicherheitsleistung** anbieten.
3. Klagevorbereitung läuft parallel weiter; Klageerhebung erfolgt unmittelbar nach Scheiternsbescheinigung.

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 12.05.2026

Datei: 08_bauablaufstoerung_verzoegerungsentschaedigung.md

08 — Bauablaufstörung und Verzögerungsentschädigung

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

A. Bauablauf und Störungseignis

Vertraglich vereinbarter Bauablauf

Gemäß GU-Vertrag vom 12.07.2023, Anlage 2 (Bauzeitenplan):

Phase	Beginn	Ende (plan)	Gewerk
Phase 1 — Probesaal	15.09.2023	30.09.2025	Rohbau, Ausbau, TGA
Phase 2 — Werkstätten	01.04.2024	15.12.2025	Rohbau, Ausbau, TGA
Phase 3 — Lagerhalle	01.11.2025	30.06.2026	Rohbau, Außenanlagen

Störungseignis: Kontaminationsfund 28.01.2026

Am 28.01.2026 wurde der Aushub der Lagerhalle eingestellt. Das LRA Rosenheim ordnete Aushubstopp und Detailuntersuchung an. Damit war Phase 3 vollständig unterbrochen.

Dauer Stillstand: 28.01.2026 bis 20.05.2026 = **82 Kalendertage = ca. 11 Wochen**

(Wiederaufnahme geplant nach Sanierungsfreigabe durch LRA Rosenheim; Stand Akteneingang: noch nicht erteilt — Stillstand hält an.)

B. Rechtliche Grundlagen der Entschädigung

B.1 § 6 Abs. 6 VOB/B — Entschädigung bei Behinderung

> „Wird die Ausführung durch Umstände, die der Auftraggeber zu vertreten hat, länger als 3 Monate verzögert, so kann der Auftragnehmer nach fruchtlosem Ablauf einer gesetzten angemessenen Frist den Vertrag kündigen (§ 9 Nr. 1 VOB/B). Wird die Behinderung innerhalb von 3 Monaten behoben, hat der Auftragnehmer Anspruch auf angemessene Entschädigung.“

Frage: Ob der Kontaminationsfund und der daraus folgende Aushubstopp vom Auftraggeber (Saalbau Wendelstein) zu vertreten sind.

Das Baugrundrisiko ist nach § 7 des GU-Vertrags grundsätzlich dem Auftraggeber auferlegt. Dies schließt nach der Rechtsprechung auch Zeitverzögerungen durch unvorhergesehene Bodenverhältnisse ein ([BGH, Urt. v. 26.04.2018 – VII ZR 122/17, BauR 2018, 1497](<https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=26.04.2018&Aktenzeichen=VII%20ZR%20122%2F17>)).

Bewertung: Die Kontamination des Baugrunds ist ein Umstand der Sphäre der Bauherrin. Der Kontaminationsfund und der behördliche Aushubstopp fallen unter die Baugrundrisikozuweisung. Bauer-Hoch kann grundsätzlich Entschädigung für den Stillstand der Lagerhallen-Arbeiten verlangen.

B.2 § 642 BGB — Annahmeverzug des Bestellers

§ 642 BGB gewährt dem Unternehmer eine Entschädigung für den Fall, dass der Besteller bei der Abnahme in Verzug gerät. Diese Norm greift, wenn der Auftraggeber die zur Vollendung des Werkes erforderliche Mitwirkungshandlung unterlässt. Das Bereitstellen mangelfreien Baugrunds ist eine Mitwirkungshandlung des Auftraggebers ([BGH, Urt. v. 26.04.2018 – VII ZR 122/17](<https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=26.04.2018&Aktenzeichen=VII%20ZR%20122%2F17>)).

B.3 Gegenansprüche der Saalbau Wendelstein gGmbH

Die Saalbau Wendelstein hat ihrerseits Gegenansprüche, die einer etwaigen Bauer-Hoch-Forderung entgegenstehen oder sie übersteigen:

- Mängelbeseitigungskosten Werkstattgebäude (ca. 165.500 EUR, Aktenstück 03)
- Nutzungsausfall Lagerhalle (entgangene Einnahmen, noch zu berechnen)
- Mehraufwand durch Kontaminationsstillstand (wird Bauer-Hoch zum Teil nicht entlasten, soweit selbst verursacht)

C. Berechnung der Verzögerungsentuschädigung (Bauer-Hoch-Perspektive)

Die folgende Berechnung dient der Vorbereitung der Verhandlung und der Einschätzung des Gegenrisikos aus einer Bauer-Hoch-Gegenforderung.

C.1 Gerätekosten (Stillstand)

Gerät	Tagessatz (Vorhaltung)	Stillstand (Tage)	Gesamt
2 x Bagger Cat 320	280 EUR/Tag/Stk	82	45.920 EUR

Gerät	Tagessatz (Vorhaltung)	Stillstand (Tage)	Gesamt
1 x Radlader Volvo L70	120 EUR/Tag	82	9.840 EUR
Verbau Material (vorgehalten)	85 EUR/Tag	82	6.970 EUR
Schalung Lagerhalle (eingelagert)	160 EUR/Tag	82	13.120 EUR
Gesamt Gerätekosten			**75.850 EUR**

C.2 Lohnkosten Vorhaltung Stammpersonal

Personal	Wochenlohn brutto inkl. Lohnnebenkosten	Wochen	Gesamt
2 x Bauführer (anteilig, 30 % Zuordnung)	2 x 3.200 EUR	11	70.400 EUR
4 x Facharbeiter Tiefbau (auf Abruf)	4 x 2.800 EUR	11	123.200 EUR
1 x Bauleiter (anteilig, 20 %)	4.100 EUR x 20 %	11	9.020 EUR
Gesamt Lohnkosten			**202.620 EUR**

C.3 Allgemeine Geschäftskosten (AGK) anteilig

AGK-Satz gemäß Urkalkulation Bauer-Hoch: 11,5 % des Einzelkostenansatzes. AGK auf (75.850 + 202.620) = 278.470 EUR: **32.024 EUR**

C.4 Wagnis und Gewinn (gemäß Urkalkulation, 3 %)

(278.470 + 32.024) x 3 % = **9.315 EUR**

C.5 Gesamtforderung Bauer-Hoch (Prognose)

Kostenblock	Betrag
Gerätekosten Vorhaltung	75.850 EUR
Lohnkosten Stammpersonal	202.620 EUR
AGK anteilig	32.024 EUR
Wagnis und Gewinn	9.315 EUR
Gesamt netto (Prognose)	**319.809 EUR**

Diese Forderung ist voraussichtlich von Bauer-Hoch angemeldet (Schreiben RA Strohmayer vom 05.05.2026 deutet Reservierung an). Die Kanzlei bestreitet die Forderung in voller Höhe, da:

1. Bauer-Hoch hat nicht nachgewiesen, dass das Stammpersonal tatsächlich im Betrieb eingesetzt werden musste und konnte (Auslastungsnachweis fehlt)
2. Die AGK-Zuordnung auf reine Stillstandszeit ist streitig (OLG Köln BauR 2019, 1044)

3. Gegenansprüche Saalbau überwiegen (165.500 EUR Mängel, zuzüglich weiterer Ansprüche)

D. Ansprüche der Saalbau Wendelstein gGmbH

Nutzungsausfall Lagerhalle

Die Lagerhalle war für Lagerung von Bühnentechnik und Kostümfundus vorgesehen. Die Saalbau muss derzeit externe Lagerräume anmieten:

- Anmietung externe Lagerhalle (Logistikzentrum Rosenheim): 4.200 EUR/Monat × 4 Monate = 16.800 EUR (bisher aufgelaufen)
- Weitere Monate bis Fertigstellung Lagerhalle: offen

Mehraufwand durch Kontaminationsmanagement

- Eigene Mitarbeiterkosten (Stefan Vogt, techn. Projektleiter, Mehraufwand 20 Stunden/Woche × 11 Wochen × 55 EUR/Stunde) = 12.100 EUR
- Koordinationskosten (externe Anwälte + Gutachter, soweit durch Kontamination verursacht, abzüglich Schlüssel): ca. 18.000 EUR

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 15.05.2026

Datei: 09_selbststaendiges_beweisverfahren_antrag.md

09 — Selbstständiges Beweisverfahren: Antrag und Strategie

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318 LG Traunstein — Az. selbst.
Beweisverfahren: 2 OH 7/26

A. Überblick

Das selbstständige Beweisverfahren nach §§ 485 ff. ZPO dient der Sicherung von Beweisen, die im Hauptsacheverfahren verloren gehen oder schwer zu beschaffen sein könnten. Im Baurecht ist es das wichtigste Instrument zur Sicherung des Mängelbeweises, insbesondere wenn Mängelbeseitigungsmaßnahmen vorgenommen werden oder die Beweislage sich verschlechtert.

Antragstellerin: Saalbau Wendelstein gGmbH, vertr. d. Monika Ehrhardt-Vogler

Antragsgegner: Bauer-Hoch GmbH & Co. KG

Verfahren: Landgericht Traunstein, Az. 2 OH 7/26 (eingereicht 28.04.2026)

Beauftragte Anwältin: RAin Dr. Henriette Niedermair

B. Beweisthemen

Die folgende Aufstellung der Beweisfragen orientiert sich an den Anforderungen des § 487 ZPO (Angabe des Beweisthemas) und der Rechtsprechung des BGH zur zulässigen Breite des selbstständigen Beweisverfahrens ([BGH, Beschl. v. 16.09.2004 – VII ZB 23/03, NJW 2004, 3775](<https://dejure.org/dienst/e/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=16.09.2004&Aktenzeichen=VII%20ZB%2023%2F03>))

)).

Beweisfrage 1: Zustand Bodenplatte Werkstattgebäude

> Welche Schäden (Risse, Feuchtigkeitsschäden) weist die Bodenplatte des Werkstattgebäudes (Baukörper 2) des Bauvorhabens Wittelsbacherstraße 102, 83022 Rosenheim, auf? In welchem Umfang sind Risse vorhanden, was sind ihre Breiten, Tiefen und räumliche Verteilung?

Beweisfrage 2: Ursache der Rissbildung

> Beruhen die Risse auf mangelhafter Verdichtung des Schotterbetts (Unterbaus) und/oder mangelhafter Bewehrung der Bodenplatte? Entspricht der Verdichtungsgrad des Schotterbetts den vertraglichen Anforderungen (Leistungsverzeichnis Pos. 4.2.1: $D \geq 0,75$ nach DIN 1054)? Entspricht die Bewehrung der Bodenplatte dem Bewehrungsplan, insbesondere hinsichtlich der Randstabbewehrung im Schachtbereich?

Beweisfrage 3: Heizungsanlage

> Ist die Fußbodenheizung des Werkstattgebäudes funktionstüchtig? In welchem Heizkreis oder in welchen Heizkreisen liegen Undichtigkeiten oder Defekte vor? Welche Ursache haben diese Defekte?

Beweisfrage 4: Schachtabdichtung

> Entspricht die Abdichtung der Entwässerungsschächte S3 und S7 den Anforderungen nach DIN 18533 und den vertraglichen Leistungsbeschreibungen (LV Pos. 14.2.1, 14.2.3)? Liegen Abdichtungsmängel vor?

Beweisfrage 5: Brandschutz und Notbeleuchtung

> Ist die Brandschutzabdichtung an der Kabeldurchführung KD-03 (Technikraum Werkstattgebäude) vorschriftsmäßig ausgeführt? Entspricht die Notbeleuchtungsanlage (NK-4, NK-7) den Anforderungen der ArbStättV und ASR A3.4/3?

Beweisfrage 6: Bodenkontamination Lagerhalle

> Welche Schadstoffe (Cyanide, Schwermetalle, PAK, MKW) sind auf dem Grundstück des Bauvorhabens, Lagerhallen-Bereich (Baukörper 3), in welchen Tiefen und Mengen vorhanden? Welches Sanierungskonzept ist nach BBodSchG erforderlich? Was ist der Stand der Kontaminationsausbreitung?

C. Antrag an das Gericht

Antragstellerin beantragt, gemäß §§ 485, 486, 487 ZPO:

1. Einen gerichtlichen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden und Baukonstruktionen zu bestellen, der die Beweisfragen 1–5 begutachtet.
2. Einen gerichtlichen Sachverständigen für Bodenkunde und Altlasten zu bestellen, der die Beweisfrage 6 begutachtet.
3. Den Antragsgegner zu verpflichten, die Begehung des Bauvorhabens zu ermöglichen und sämtliche baubegleitenden Unterlagen (Baustageberichte, Prüfprotokolle, Messprotokolle, Lieferscheine) zur Verfügung zu stellen.

Begründung der Dringlichkeit: Die Bodenplatte zeigt fortschreitende Feuchteschäden; die Beweissicherung ist dringend, da durch Mängelbeseitigungsmaßnahmen Beweise verloren gehen könnten. Die Lagerhallen-Kontamination ist durch behördlichen Aushubstopp eingefroren; das Beweissicherungsinteresse betrifft den Zustand vor Sanierungsbeginn.

D. Sachverständigenvorschläge

Die Antragstellerin schlägt vor (§ 486 Abs. 2 ZPO):

Funktion	Vorgeschlagene Person
SV Gebäudeschäden (BF 1–5)	Prof. Dr.-Ing. Manfred Seibold, TU München
SV Altlasten/Bodenkunde (BF 6)	Dr.-Ing. Dieter Schreiber, Gutachterbüro Schreiber & Partner, Augsburg

E. Prozessuale Besonderheiten

Verhältnis zum Schiedsgutachten

Das selbstständige Beweisverfahren ist von der Schiedsgutachterklausel im GU-Vertrag (§ 17.1) nicht betroffen. Die Schiedsklausel bezieht sich auf „Streitigkeiten über technische Ausführungsanforderungen“, nicht auf gerichtliche Beweissicherungsmaßnahmen. Der BGH hat klargestellt, dass Schiedsklauseln das selbstständige Beweisverfahren grundsätzlich nicht ausschließen können ([BGH, Urt. v. 14.01.2016 – VII ZB 39/15](<https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=14.01.2016&Aktenzeichen=VII%20ZB%2039%2F15>)).

Kostentragung

Im selbstständigen Beweisverfahren trägt zunächst die Antragstellerin die Kosten (Vorschuss). Im Hauptsacheverfahren können die Kosten als Teil der Verfahrenskosten erstattet verlangt werden.

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 28.04.2026

Datei: 10_gutachten_riedhof_zusammenfassung.md

10 — Sachverständigengutachten Riedhof: Zusammenfassung

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318 Gutachten: SV Dipl.-Ing. Helmut Riedhof, Az. GU-01/2026, Datum: 14.03.2026 (Entwurf); 02.04.2026 (Endfassung)

A. Auftrag und Auftragsgeber

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Helmut Riedhof Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden Sachverständigenbüro Riedhof Am Kirchplatz 3, 83435 Bad Reichenhall
Bestellung: IHK München und Oberbayern, Nr. SV-M-2014-1147

Auftraggeberin: Saalbau Wendelstein gGmbH, Rosenheim (Privatgutachten)

Auftrag erteilt: 20. Februar 2026

Begehungen: 22. Februar 2026 und 01. März 2026

Entwurf: 14. März 2026 (der Kanzlei vorliegend)

Endfassung: 02. April 2026

B. Untersuchungsgegenstand

Das Gutachten bezieht sich auf das Werkstattgebäude (Baukörper 2) des Neubauvorhabens Saalbau Wendelstein gGmbH, Wittelsbacherstraße 102, 83022 Rosenheim, Abschnitt „Neubau Werkstätten und Bühnentechnik“.

Untersuchte Bauteile:

- Bodenplatte Erdgeschoss (Werkstatt Metalltechnik, ca. 580 m²)
- Heizestrich und Fußbodenheizung (Heizkreise 1–4)
- Entwässerungsschächte S3 und S7
- Kabelschächte

C. Festgestellte Mängel (Kurzfassung)

C.1 Bodenplatte

Rissbestandsaufnahme:

- 14 dokumentierte Risse, fotografiert, gemessen und in Grundrissplan eingetragen
- Rissbreiten: 0,2–1,4 mm; mittlere Rissbreite 0,71 mm
- 6 Risse durchgehend (Bohrkern nachgewiesen, Tiefen 16–25 cm)
- Risse überwiegend in Ost-West-Richtung; Konzentrationsbereich ca. 2 m neben Schachtreihe

Verdichtungsuntersuchung:

- 4 Rammkernsondierungen (RKS 1–4) nach DIN EN ISO 22476-3
- Lagerungsdichte D: 0,48 / 0,57 / 0,61 / 0,52 (Mittel: 0,545)
- Vertragliche Anforderung: $D \geq 0,75$ — **deutlich unterschritten**

Bewehrung (Bohrkernanalyse):

- Betondeckung: gemessen 16–22 mm, Mittel 18 mm (Anforderung $c_{nom} \geq 25$ mm — **unterschritten**)
- Fehlende Randstabbewehrung ■ 14 mm im Schachtbereich (Positionsplan Pos. 3.1) — **nicht eingebaut**
- Betonqualität C 25/30 eingehalten (Würfeldruckfestigkeit Prüfkörper 01.03.2026: 34,2 N/mm²)

Kausalität: Riedhof stellt fest: Die Rissbildung ist kausal auf die mangelhafte Verdichtung des Unterbaus zurückzuführen. Differenzsetzungen von 8–12 mm (Rissufermessungen) sind mit Verdichtungsgrad D 0,55 konsistent. Das Fehlen der Randstabbewehrung hat die Risskontrolle verschlechtert. Die Betonqualität selbst ist nicht ursächlich für die Risse.

C.2 Heizestrich und Heizungsanlage

- Heizkreis 3 (Metallwerkstatt): vollständig ausgefallen; Manometer zeigt Null-Durchfluss
- Thermokamera-Untersuchung bestätigt kein Temperaturprofil im Bereich Heizkreis 3
- Verdacht Rohrbruch/-quetschung durch Rissversatz in Bodenplatte
- Heizkreis 1: Druckverlust 0,2 bar/24h (Grenzwert $< 0,1$ bar/24h — **nicht bestanden**)
- Heizkreise 2 und 4: betriebsbereit

C.3 Schachtabdichtung

- Schacht S3: Wassereintritt gemessen 0,28 L/h; fehlende Verstärkungseinlage (Glasgittermatte 300 g/m²) im Anschlussbereich
- Schacht S7: Feuchtigkeitsfilm an Außenseite, Fugenöffnung 0,8 mm; Fugenband nicht eingebaut
- Abdichtungssystem: PCI Pecilastic aufgebracht, Verstärkungseinlage fehlt → DIN 18533 Teil 2 nicht eingehalten

D. Kostenschätzung (Mängelbeseitigung)

Maßnahme	Kostenschätzung netto
Rissinjektionsverpressung (14 Risse, Epoxidinjektionen)	27.800 EUR
Bohrkern-Nachuntersuchung und Monitoring (6 Monate)	8.400 EUR
Neuverlegung Heizkreis 3: Estrichabriss (180 m²) + Neuaufbau (Estrich + Heizung)	87.200 EUR
Drucktestwiederholung und Instandsetzung Heizkreis 1	6.800 EUR
Abdichtungssanierung Schacht S3 (innen + außen)	11.400 EUR
Abdichtungssanierung Schacht S7	7.100 EUR
Sachverständigenkosten Überwachung Mängelbeseitigung	9.500 EUR
Nutzungsausfallschaden Metallwerkstatt (11 Wochen Totalausfall)	22.000 EUR
Gesamt netto (Riedhof-Schätzung)	**180.200 EUR**

E. Rechtliches Ergebnis lt. SV

Riedhof bewertet die Rissbildung und die damit verbundenen Folgeschäden als **wesentliche Werkmängel** i.S.d. § 13 Abs. 1 VOB/B:

> „Die festgestellten Schäden an der Bodenplatte, dem Heizestrich und den Schächten sind auf Ausführungsmängel zurückzuführen, die durch sachgerechte Bauüberwachung und Kontrolle hätten verhindert werden können. Die Werkstatt ist derzeit nur eingeschränkt nutzbar. Die Mängel übersteigen

das Maß unvermeidlicher Bauunvollkommenheiten erheblich."

Das Gutachten liegt als Anlage A1 zu den Akten.

F. Stellungnahme der Kanzlei zum Gutachten

Das Privatgutachten Riedhof ist methodisch solide und in der Kausalkette nachvollziehbar. Die Dokumentation (Fotos, Rissplan, Sondiererergebnisse, Bohrkerndaten) erfüllt die Anforderungen an ein gerichtsverwertbares Privatgutachten. Es wird als Basis für das selbstständige Beweisverfahren und die Klageschrift verwendet.

Die Kanzlei empfiehlt, die Kostenschätzung Riedhof (180.200 EUR) als Ausgangspunkt für die Klageforderung zu nehmen; endgültige Bezifferung erst nach gerichtlichem Sachverständigengutachten im Hauptsacheverfahren.

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 05.04.2026

Datei: 11_mängelrüge_fristsetzung.md

11 — Mängelrüge und Fristsetzung an Bauer-Hoch

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

A. Schreiben der Kanzlei vom 22. April 2026

KANZLEI NIEDERMAIR BAURECHT Dr. Henriette Niedermair — Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht Ludwigstraße 18 · 83022 Rosenheim Tel.: 08031 / 44 77 20 · Fax: 08031 / 44 77 29
henriette.niedermair@niedermair-baurecht.de

Per Telefax und Einwurf-Einschreiben

Rechtsanwalt Konrad Strohmayer Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Schrammplatz 5 83278 Traunstein Fax: 0861 / 97 44 33

Rosenheim, 22. April 2026

Betr.: Bauvorhaben Saalbau Wendelstein gGmbH, Wittelsbacherstraße 102, 83022 Rosenheim — Neubau Probesaal, Werkstätten, Lagerhalle

Unsere Mandantin: Saalbau Wendelstein gGmbH, Monika Ehrhardt-Vogler

Ihr Mandant: Bauer-Hoch GmbH & Co. KG

Ihr Zeichen: KS-2026-0412

GU-Vertrag vom: 12. Juli 2023

Mängelrüge und Fristsetzung zur Nacherfüllung gemäß § 13 Abs. 5 VOB/B

Sehr geehrter Herr Kollege Strohmayer,

die Saalbau Wendelstein gGmbH, Rosenheim — nachfolgend „Bauherrin“ —, hat uns mit der Interessenwahrnehmung gegenüber Ihrer Mandantin, der Bauer-Hoch GmbH & Co. KG — nachfolgend

„GU" —, beauftragt.

Wir zeigen die anwaltliche Vertretung an und fordern Sie auf, zukünftig sämtliche Schriftstücke und Mitteilungen ausschließlich an unsere Kanzlei zu richten.

I. Sachverhalt

Im Rahmen des oben bezeichneten Bauvorhabens hat der GU die Bauleistungen für den Neubau des Werkstattgebäudes (Baukörper 2) und des Probesaals (Baukörper 1) erbracht. Der Probesaal ist seit Oktober 2025 in Betrieb. Das Werkstattgebäude befindet sich im Innenausbau.

Im Februar 2026 wurden am Werkstattgebäude erste Risserscheinungen in der Bodenplatte festgestellt. Unsere Mandantin hat daraufhin den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Helmut Riedhof, Sachverständigenbüro Riedhof, Bad Reichenhall, beauftragt. Dieser hat am 22. Februar 2026 und 01. März 2026 Begehungen durchgeführt und unter dem 02. April 2026 sein Sachverständigengutachten erstattet (Az. GU-01/2026).

Das Gutachten stellt im Einzelnen fest (wir verweisen auf die Endfassung, die wir Ihnen als Anlage 1 übersenden):

1. Rissbildung Bodenplatte: Es wurden 14 Risse in der Bodenplatte des Werkstattgebäudes dokumentiert, mit Rissbreiten von 0,2 bis 1,4 mm, davon 6 durchgehende Risse. Der Sachverständige ermittelt als Ursachen:

- Ungenügende Verdichtung des Schotterbetts: Lagerungsdichte $D = 0,55$ (Anforderung: $D \geq 0,75$ gem. LV Pos. 4.2.1 und DIN 1054), d.h. Unterschreitung um ca. 27 %
- Fehlende Randstabbewehrung ■ 14 mm, Abstand 15 cm im Schachtbereich (vorgesehen lt. Bewehrungsplan Pos. 3.1 des IBr Dr. Eschermann)

2. Ausfall Heizkreis 3: Der Heizkreis 3 der Fußbodenheizung (Raum Metallwerkstatt, ca. 180 m²) ist vollständig ausgefallen. Ursache: wahrscheinlich Rohrbruch oder Leitungsquetschung durch Rissversatz in der Bodenplatte.

3. Undichte Schächte: Die Schächte S3 und S7 weisen Abdichtungsmängel auf: fehlende Verstärkungseinlage, kein Fugenband. Wassereintritt bei Schacht S3 von 0,28 L/h gemessen.

Diese Mängel sind in der Mängelliste vom 14. April 2026 (Anlage 2) vollständig dokumentiert.

II. Rechtliche Einordnung

Die festgestellten Baumängel begründen Ansprüche unserer Mandantin nach § 13 Abs. 5 VOB/B auf Nacherfüllung (Mängelbeseitigung). Bei wesentlichen Mängeln berechtigt § 12 Abs. 3 VOB/B zur Verweigerung der Abnahme; dies hat unsere Mandantin mit Schreiben vom 14. April 2026 erklärt und erklärt es hiermit erneut.

Ihre Mandantin ist verpflichtet, die unter Ziffer I. beschriebenen und in der Mängelliste (Anlage 2) aufgeführten Mängel zu beseitigen.

III. Fristsetzung

Wir setzen Ihrer Mandantin für die Beseitigung der Mängel folgende Fristen:

Frist 1 — Kritische Mängel (Positionen 1, 2, 4, 10, 15, 19 der Mängelliste): Beseitigung bis zum **30. Mai 2026**.

Zu den kritischen Mängeln zählen insbesondere:

- Mängelposition 1: Rissbildung Bodenplatte (Gefahr weiterer Schäden)
- Mängelposition 2: Ausfall Heizkreis 3 (Betrieb Metallwerkstatt nicht möglich)

- Mängelposition 4: Schacht S3 undicht (Wasserschaden)
- Mängelposition 10: Fehlende Brandschutzabdichtung KD-03 (Brandschutzrisiko)
- Mängelposition 15: Stromschienen Probesaal Bühne nicht geerdet (Unfallgefahr)
- Mängelposition 19: Notbeleuchtung NK-4, NK-7 nicht angeschlossen

Frist 2 — Erhebliche Mängel (Positionen 3, 5, 7–9, 11–14, 17, 18, 20–22): Beseitigung bis zum **15. Juni 2026**.

Frist 3 — Optische/formale Mängel (Positionen 6, 13, 16, 23): Beseitigung bis zum **30. Juni 2026**.

IV. Ankündigung weiterer Maßnahmen

Sollte Ihre Mandantin die gesetzten Fristen fruchtlos verstreichen lassen oder die Mängelbeseitigung verweigern, wird unsere Mandantin nach § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B die Mängelbeseitigung auf Kosten Ihrer Mandantin selbst vornehmen lassen.

Darüber hinaus wird unsere Mandantin nach Fristablauf Schadensersatzansprüche gemäß § 13 Abs. 7 VOB/B geltend machen, einschließlich der Kosten für:

- das Sachverständigengutachten Riedhof
- den Nutzungsausfall der Metallwerkstatt (Mietäquivalent 22.000 EUR bisher)
- weitere durch die Mängel verursachte Kosten

Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass ein selbstständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO) bereits beim Landgericht Traunstein eingereicht wurde (Az. 2 OH 7/26). Die Begehungen des gerichtlichen Sachverständigen sind von Ihrer Mandantin zu dulden und zu unterstützen.

V. Abnahmeverweigerung

Unsere Mandantin hält an ihrer Verweigerung der Abnahme des Werkstattgebäudes gemäß § 12 Abs. 3 VOB/B ausdrücklich fest. Die aufgeführten Mängel der Kategorien „Kritisch“ und „Erheblich“ stellen wesentliche Mängel dar, welche die Abnahme unzumutbar machen. Eine förmliche Abnahme kommt erst nach vollständiger Beseitigung der kritischen Mängel und Nachweis der Mangelfreiheit in Betracht.

VI. Sonstiges

Wir erwarten von Ihrer Mandantin, dass sie die von ihr angebotene Mängelbeseitigung der Positionen M-06, M-08, M-13, M-16 unverzüglich umsetzt (Ihr Schreiben vom 29.04.2026). Gleichzeitig machen wir nochmals darauf aufmerksam, dass die aufgeführten Kernmängel (M-01 bis M-05, M-15) nicht verhandlungsfähig sind.

Die Gewährleistungsbürgschaft der Volksbank Traunstein (Bürgschaft über 214.000 EUR, vom 12.07.2023) bleibt bis zur vollständigen Mängelbeseitigung von unserer Mandantin einbehalten.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Dr. Henriette Niedermair Rechtsanwältin Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Anlagen:

- Anlage 1: Gutachten SV Riedhof, Endfassung 02.04.2026
- Anlage 2: Mängelliste 14.04.2026 (23 Positionen)
- Anlage 3: Vollmacht der Saalbau Wendelstein gGmbH vom 18.03.2026

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, 22.04.2026

12 — Klageschrift LG Traunstein: Entwurf (Az. 2 O 318/26)

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

Entwurf — noch nicht eingereicht

KLAGESCHRIFT

An das

Landgericht Traunstein

— **Zivilkammer** — Münchener Straße 22 83278 Traunstein

Klägerin: Saalbau Wendelstein gGmbH Wittelsbacherstraße 102 83022 Rosenheim — vertreten durch Geschäftsführerin Monika Ehrhardt-Vogler —

Prozessbevollmächtigte: RAin Dr. Henriette Niedermair, Kanzlei Niedermair Baurecht, Ludwigstraße 18, 83022 Rosenheim

Beklagte: Bauer-Hoch GmbH & Co. KG Traunsteiner Straße 88 83278 Traunstein — vertreten durch Komplementärin Bauer-Hoch Verwaltungs-GmbH, diese vertreten durch Geschäftsführer Wolfgang Bauer und Martin Hochmeister —

Vorläufiger Streitwert: 480.000 EUR

KLAGEANTRAG

Die Beklagte wird verurteilt:

- 1. Mängelbeseitigung:** Die Beklagte wird verurteilt, die an dem Werkstattgebäude (Baukörper 2) des Bauvorhabens Saalbau Wendelstein gGmbH, Wittelsbacherstraße 102, 83022 Rosenheim, festgestellten Baumängel — insbesondere die Rissbildung in der Bodenplatte, den Ausfall der Fußbodenheizung Heizkreis 3, die undichten Schächte S3 und S7, die fehlende Brandschutzabdichtung KD-03 und die nicht angeschlossene Notbeleuchtung NK-4 und NK-7 — zu beseitigen.
- 2. Zahlung:** Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 180.200,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01. Juli 2026 zu zahlen, hilfsweise die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten nach Feststellung des gerichtlichen Sachverständigen.
- 3. Feststellung:** Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin alle zukünftigen Schäden zu ersetzen, die durch die Mängel der Bodenplatte, der Fußbodenheizung und der Schächte des Werkstattgebäudes entstehen.
- 4. Kosten:** Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

BEGRÜNDUNG

I. Parteien und Vertragsverhältnis

1. Die Klägerin, die Saalbau Wendelstein gGmbH, ist eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Rosenheim, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Rosenheim unter HRB 14 887. Zweck der Gesellschaft ist der Betrieb von Kulturveranstaltungsstätten. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Rosenheim.

2. Die Beklagte, die Bauer-Hoch GmbH & Co. KG, ist ein Bauunternehmen mit Sitz in Traunstein, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Traunstein unter HRA 7 341.

3. Die Parteien schlossen am 12. Juli 2023 einen Generalunternehmervertrag (GU-Vertrag) auf der Grundlage der VOB/B. Vertragsgegenstand war der schlüsselfertige Neubau von Probesaal (Baukörper 1), Werkstätten (Baukörper 2) und Lagerhalle (Baukörper 3) auf dem Grundstück Wittelsbacherstraße 102, 83022 Rosenheim.

Beweis: GU-Vertrag vom 12.07.2023 (Anlage K 1)

4. Das vereinbarte Pauschalhonorar betrug 4.280.000 EUR netto (5.093.200 EUR brutto). Die Klägerin hat bisher 3.450.000 EUR netto bezahlt.

II. Festgestellte Mängel

5. Im Februar 2026 wurden an der Bodenplatte des Werkstattgebäudes erste Risse festgestellt. Die Klägerin beauftragte den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Helmut Riedhof, der nach Begehungen am 22. Februar und 01. März 2026 sein Gutachten am 02. April 2026 erstattet hat.

Beweis: Gutachten SV Riedhof vom 02.04.2026 (Anlage K 2)

6. Das Gutachten stellt folgende Mängel fest:

a) Bodenplatte: Es wurden 14 Risse mit Rissbreiten von 0,2 bis 1,4 mm dokumentiert, davon 6 durchgehende Risse. Ursache: Verdichtungsgrad des Schotterbetts $D = 0,55$ statt vertraglich geforderter $D \geq 0,75$ (§ 4 Abs. 2 VOB/B; LV Pos. 4.2.1); fehlende Randstabbewehrung ■ 14 mm im Schachtbereich entgegen Bewehrungsplan Pos. 3.1.

Beweis: Gutachten Riedhof, S. 12–24, Rissplan Anlage 4 zum Gutachten; Sachverständiger Riedhof, zu laden c/o Sachverständigenbüro Riedhof, Am Kirchplatz 3, 83435 Bad Reichenhall

b) Fußbodenheizung: Der Heizkreis 3 (Raum Metallwerkstatt, ca. 180 m²) ist vollständig ausgefallen. Die Metallwerkstatt war in den Wintermonaten 2025/2026 nicht beheizbar.

Beweis: Gutachten Riedhof, S. 28–31; Sachverständiger

c) Schächte: Die Schächte S3 und S7 sind undicht. Die Abdichtung entspricht nicht DIN 18533. Bei Schacht S3 wurde ein Wassereintritt von 0,28 L/h gemessen.

Beweis: Gutachten Riedhof, S. 33–36; Sachverständiger

d) Brandschutz und Elektro: Kabeldurchführung KD-03 ohne Brandschutzabdichtung; Bühnen-Stromschienen nicht geerdet (Elektroprüfung 12.03.2026 negativ); Notbeleuchtung NK-4 und NK-7 nicht angeschlossen.

Beweis: Elektroprüfprotokoll vom 12.03.2026 (Anlage K 3); Notbeleuchtungsprotokoll (Anlage K 4)

III. Mängelrüge und Fristsetzung

7. Die Klägerin hat die Beklagte mit Mängelliste vom 14. April 2026 förmlich in Kenntnis gesetzt und die Abnahme verweigert.

Beweis: Mängelliste 14.04.2026 mit Übergabequittung (Anlage K 5)

8. Die Kanzlei Niedermair hat im Namen der Klägerin mit Schreiben vom 22. April 2026 Fristsetzung zur Nacherfüllung gesetzt:

- Kritische Mängel: Frist bis 30.05.2026
- Erhebliche Mängel: Frist bis 15.06.2026

9. Die Beklagte hat mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 29. April 2026 die wesentlichen Mängelrügen — insbesondere die Rissbildung, den Heizkreisausfall und die Schachtundichtigkeiten — zurückgewiesen. Lediglich die optischen Mängel M-06, M-08, M-13 und M-16 wurden anerkannt.

Beweis: Schreiben RA Strohmayer vom 29.04.2026 (Anlage K 6)

10. Die Fristen sind abgelaufen; die Beklagte hat die streitgegenständlichen Mängel nicht beseitigt.

IV. Rechtliche Grundlage

11. Der Anspruch der Klägerin auf Nacherfüllung (Mängelbeseitigung) ergibt sich aus § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B in Verbindung mit dem GU-Vertrag.

12. Der Anspruch auf Schadensersatz i.H.v. 180.200 EUR (Riedhof-Kostenschätzung) ergibt sich aus § 13 Abs. 5 Nr. 2, Abs. 7 VOB/B (Selbstvornahmerecht nach Fristablauf; Schadensersatz für Nutzungsausfall und Sachverständigenkosten). Die Klägerin hat sich entschieden, zunächst Klage auf Zahlung des zur Mängelbeseitigung erforderlichen Betrags zu erheben und die Mängelbeseitigung durch Dritte vornehmen zu lassen.

13. Die Verjährung ist gehemmt durch das selbstständige Beweisverfahren Az. 2 OH 7/26 LG Traunstein (§ 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB).

14. Der Feststellungsantrag ist nach § 256 ZPO zulässig, da nicht alle zukünftigen Schäden bezifferbar sind.

V. Gerichtsstand

15. Gemäß § 17.3 GU-Vertrag ist ausschließlicher Gerichtsstand Traunstein. Das Landgericht Traunstein ist sachlich und örtlich zuständig.

Rosenheim, [Datum Einreichung]

Dr. Henriette Niedermair Rechtsanwältin Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Anlagen:

- K 1: GU-Vertrag 12.07.2023
 - K 2: Gutachten SV Riedhof 02.04.2026
 - K 3: Elektroprüfprotokoll 12.03.2026
 - K 4: Notbeleuchtungsprotokoll
 - K 5: Mängelliste 14.04.2026 mit Übergabequittung
 - K 6: Schreiben RA Strohmayer 29.04.2026
 - K 7: Mängelrüge Kanzlei Niedermair 22.04.2026
 - K 8: Vollmacht Saalbau Wendelstein gGmbH
- *Kanzlei Niedermair Baurecht — Entwurf Stand 15.06.2026*

Datei: 13_sanierungsanordnung_lra_analyse.md

13 — Analyse Sanierungsanordnung LRA Rosenheim

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318 Bezug: Sanierungsanordnung LRA Rosenheim, Az. 33-Bo-2026-117 vom 12.02.2026

A. Die Anordnung im Wortlaut (Wesentliche Passagen)

Landratsamt Rosenheim Umwelt- und Naturschutz Wittelsbacherstraße 53 83022 Rosenheim

Aktenzeichen: 33-Bo-2026-117 Rosenheim, 12. Februar 2026

Saalbau Wendelstein gGmbH Wittelsbacherstraße 102 83022 Rosenheim

Betr.: Sanierungsanordnung nach § 10 Abs. 1 BBodSchG

Betr.: Altlastenverdachtsfläche Wittelsbacherstraße 102, Rosenheim (ehem. Drahtspinnerei Steinhauser)

Tenor (Auszug):

1. Die Saalbau Wendelstein gGmbH wird verpflichtet, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1248/3, Gemarkung Rosenheim-West (Wittelsbacherstraße 102), unverzüglich mit der Durchführung einer **Detailuntersuchung** gemäß § 2 Nr. 4 BBodSchV zu beginnen und das Ergebnis der Detailuntersuchung dem Landratsamt Rosenheim, Umweltamt, innerhalb von **acht Wochen** nach Zustellung dieser Anordnung vorzulegen (Vorlagefrist: 09. April 2026).
2. Bis zur Vorlage der Detailuntersuchung ist der Aushubbereich des Lagerhallen-Fundaments (Baukörper 3 gemäß Genehmigungsplanung) zu **sichern** und kein weiterer Erdaushub ohne schriftliche Zustimmung des Landratsamts Rosenheim vorzunehmen.
3. Nach Vorliegen der Detailuntersuchung ist innerhalb weiterer **zehn Wochen** ein **Sanierungsplan** nach § 13 BBodSchG vorzulegen, der folgende Elemente enthält:
 - a) Beschreibung des Schadstoffherd und Schadstoffausbreitung
 - b) Sanierungsziele entsprechend den Maßnahmenwerten nach Anhang 2 BBodSchV (Nutzung: Gewerbe)
 - c) Sanierungsmaßnahmen und Zeitplan
 - d) Kosten- und Finanzierungsplan
4. Die sofortige Vollziehung dieser Anordnung wird gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO angeordnet.
5. Für den Fall der Nichtbeachtung der Fristen nach Ziffer 1 und 3 wird ein Zwangsgeld von jeweils 15.000 EUR angedroht.

Begründung (Auszug):

Das Landratsamt hat durch Laboranalysen vom 04. Februar 2026 (Prüfbericht BayBoden Az. 2026-RO-0214) festgestellt, dass im Bereich der Baustelle Baukörper 3 erhebliche Schadstoffbelastungen vorliegen. Die Messwerte für Cyanide (CN \blacksquare), Kupfer (Cu), Nickel (Ni), Zink (Zn), PAK und MKW überschreiten die Maßnahmenwerte der BBodSchV Anhang 2, Tabelle 1 erheblich.

Die Saalbau Wendelstein gGmbH ist als Inhaberin der tatsächlichen Sachherrschaft (Erbbauberechtigte) Zustandsverantwortliche im Sinne von § 4 Abs. 3 BBodSchG. Sie ist daher zur Untersuchung und Sanierung verpflichtet.

Rechtsgrundlage: §§ 4 Abs. 3, 9 Abs. 2, 10 Abs. 1, 13 BBodSchG; § 2 Nr. 4 BBodSchV; Art. 7 ff. BayBodSchG.

B. Rechtliche Bewertung der Anordnung

B.1 Formelle Rechtmäßigkeit

Zuständigkeit: Das Landratsamt Rosenheim ist sachlich zuständig gemäß Art. 12 BayBodSchG (Kreisverwaltungsbehörden als Vollzugsbehörde für BBodSchG). Örtliche Zuständigkeit: gegeben (Grundstück im Landkreis Rosenheim).

Anhörung: Eine Anhörung nach Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG ist vor Erlass der Anordnung nicht erfolgt. Das Umweltamt beruft sich auf Dringlichkeit (§ 28 Abs. 2 Nr. 1 BayVwVfG). Die fehlende Anhörung kann im Widerspruchsverfahren geheilt werden (Art. 45 Abs. 1 Nr. 3 BayVwVfG).

Anordnung sofortiger Vollziehung: Die Begründung des besonderen öffentlichen Interesses an der sofortigen Vollziehung (§ 80 Abs. 3 VwGO) ist im Bescheid nur formelhaft enthalten. Dies bietet Angriffspunkte für einen Antrag auf aufschiebende Wirkung gemäß § 80 Abs. 5 VwGO.

B.2 Materielle Rechtmäßigkeit

Adressatenwahl: Die Anordnung richtet sich ausschließlich an die Saalbau Wendelstein gGmbH als Zustandsverantwortliche. Die Stadt Rosenheim als Grundstückseigentümerin und potenzielle Handlungs- und Zustandsverantwortliche (als Rechtsnachfolgerin/Behörde) wird nicht herangezogen. Dies ist angreifbar: Gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG sind mehrere Verpflichtete nebeneinander heranzuziehen; die Behörde hat Ermessen (vgl. [BVerwG, Urt. v. 16.05.2000 – 3 C 2/00, BVerwGE 111, 162](<https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BVerwG&Datum=16.05.2000&Aktenzeichen=3%20C%202%2F00>)).

Verhältnismäßigkeit: Die angeordnete Detailuntersuchung und der Sanierungsplan sind verhältnismäßig. Die Fristen (8 + 10 Wochen) sind angesichts der Schadstoffkonzentrationen nicht unangemessen kurz, aber ggf. verlängerungsfähig.

B.3 Widerspruch

Die Kanzlei hat am 28. Februar 2026 Widerspruch gegen die Sanierungsanordnung eingelegt (fristgerecht innerhalb eines Monats, Art. 70 Abs. 1 BayVwVfG). Widerspruchsgründe:

1. Verletzung des Anhörungsrechts (Art. 28 BayVwVfG)
2. Ermessensfehler bei der Adressatenauswahl (Stadt Rosenheim nicht herangezogen)
3. Mangelnde Begründung der sofortigen Vollziehung (§ 80 Abs. 3 VwGO)

Antrag auf aufschiebende Wirkung gemäß § 80 Abs. 5 VwGO: wurde am 02. März 2026 beim VG München gestellt. Das VG hat den Antrag mit Beschluss vom 20. März 2026 abgelehnt: Das öffentliche Interesse an der Bodenkontaminationsbeseitigung überwiege. Die Anordnung sofortiger Vollziehung sei ausreichend begründet.

C. Detailuntersuchung (Status)

GEOplus GmbH, Rosenheim, wurde am 18. März 2026 mit der Detailuntersuchung beauftragt. Die Vorlagefrist (09. April 2026) konnte nicht eingehalten werden — aufgrund der Komplexität der Bodenverhältnisse und notwendiger Laborzeiten wurde beim LRA Verlängerung um 6 Wochen beantragt (09. Mai 2026). Das LRA hat mit Schreiben vom 14. April 2026 eine Verlängerung bis 31. Mai 2026 gewährt.

Ergebnis der Detailuntersuchung: Steht noch aus (Stand dieser Akte).

D. Kostentragung und Regressweg

Schritt	Maßnahme	Zuständigkeit
1	Detailuntersuchung (DU)	Saalbau Wendelstein gGmbH (vorfinanziert)
2	Sanierungsplan § 13 BBodSchG	Saalbau Wendelstein gGmbH
3	Bodenaushub und Entsorgung	Saalbau Wendelstein gGmbH (vorfinanziert)
4	Regress gegen Stadt Rosenheim	Saalbau Wendelstein gGmbH (zivilrechtlich)
5	Regress gegen Bauer-Hoch	Saalbau Wendelstein gGmbH (soweit GU Kontamination ausgebreitet)

Die Saalbau Wendelstein gGmbH kann gegenüber der Stadt Rosenheim Ausgleichsansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG geltend machen (Gesamtschuldnerausgleich zwischen mehreren Verpflichteten). Dies setzt voraus, dass die Stadt tatsächlich als Verpflichtete anzusehen ist, was bei Grundstückseigentümern regelmäßig gilt.

Zusätzlich kommen zivilrechtliche Schadensersatzansprüche (§§ 433, 434, 280 BGB analog Erbbaurecht; c.i.c.) gegen die Stadt Rosenheim in Betracht.

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 01.04.2026

Datei: 14_verhandlung_schiedsgutachter_benennung.md

14 — Verhandlung Schiedsgutachterbenennung

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

A. Ausgangslage und bisheriger Schriftwechsel

Bauer-Hoch hatte mit Schreiben vom 05.05.2026 die Einleitung des Schiedsgutachterverfahrens nach § 17.1 GU-Vertrag beantragt und **Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Grünhagen** als Schiedsgutachter vorgeschlagen.

Die Kanzlei Niedermair lehnte diesen Vorschlag mit Schreiben vom 15.05.2026 ab:

> „Der Vorgeschlagene ist öffentlich bestellter Sachverständiger für das Maurerhandwerk. Die Kernfragen des Schiedsgutachtens betreffen die Verdichtungsqualität von Schotterbetten (Geotechnik/Bodenmechanik) und die Bewehrungsausführung von Stahlbetonbodenplatten (Betonbau/Baustatik). Eine ausreichende Sachkunde für diese hochspezialisierten Fragen hat Herr Grünhagen nicht dargetan.“

Bauer-Hoch reagierte am 22.05.2026 und erklärte, an Grünhagen festzuhalten, da er als allgemeiner Bausachverständiger für diese Fragen hinreichend qualifiziert sei.

B. Antrag an OLG München

Da eine Einigung nicht innerhalb von 14 Werktagen nach dem Bauer-Hoch-Antrag (05.05.2026, Frist: 23.05.2026) erzielt wurde, hat die Kanzlei Niedermair am 28.05.2026 beim **Präsidenten des OLG**

München beantragt, gemäß § 18 Nr. 2 Abs. 3 VOB/B den Schiedsgutachter zu bestellen.

Antrag an OLG München vom 28.05.2026 (Auszug)

An den

Präsidenten des Oberlandesgerichts München Prielmayerstraße 5 80335 München

Antrag auf Benennung eines Schiedsgutachters gemäß § 18 Nr. 2 Abs. 3 VOB/B

Antragstellerin: Saalbau Wendelstein gGmbH

Antragsgegner: Bauer-Hoch GmbH & Co. KG

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen, gemäß § 18 Nr. 2 Abs. 3 VOB/B einen geeigneten Schiedsgutachter zu benennen.

Die Parteien haben im GU-Vertrag vom 12.07.2023, § 17.1, ein Schiedsgutachterverfahren nach § 18 Nr. 2 VOB/B vereinbart. Bauer-Hoch hat mit Schreiben vom 05.05.2026 das Verfahren eingeleitet. Die Parteien haben sich innerhalb von 14 Werktagen nicht auf einen Schiedsgutachter geeinigt.

Die zu begutachtenden Fragen betreffen im Wesentlichen:

1. Verdichtungsqualität von Schotterbetten unter Stahlbetonbodenplatten (Bodenmechanik)
2. Bewehrungsausführung in Stahlbetonbodenplatten (Stahlbetonbau)
3. Heizestrichsysteme in Industriegebäuden
4. Schachtabdichtungen nach DIN 18533

Die Antragstellerin schlägt vor, einen öffentlich bestellten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden und Baukonstruktionen, vorzugsweise mit nachgewiesener Erfahrung in Bodenmechanik und Stahlbetonbau, zu bestellen.

Konkret schlägt die Antragstellerin vor:

1. **Prof. Dr.-Ing. Manfred Seibold**, TU München, Lehrstuhl Baukonstruktion
2. **Dipl.-Ing. Andreas Pfeiffer**, München, SV für Schäden an Gebäuden und Ingenieurkonstruktionen

Wir bitten um baldige Benennung.

Dr. Henriette Niedermair, Rechtsanwältin

C. Bescheid OLG München

Das OLG München hat mit Beschluss vom 18. Juni 2026 folgenden Schiedsgutachter bestellt:

Dipl.-Ing. Katja Rosendahl Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Schäden an Gebäuden Sachverständigenbüro Rosendahl Blumenstraße 14 80331 München

Frau Rosendahl hat Erfahrung in Baugrundproblemen und Stahlbetonkonstruktionen; ihre Bestellung wurde vom OLG München mit ihrer Eignung für die konkreten Fragestellungen begründet.

D. Beauftragung und Fragen an Sachverständige Rosendahl

Die Kanzlei Niedermair hat am 25. Juni 2026 die Sachverständige Rosendahl schriftlich kontaktiert und folgende Fragen für das Schiedsgutachten formuliert (im Einvernehmen mit RA Strohmayer für Bauer-Hoch):

Schiedsgutachtenfragen (gemeinsam abgestimmt):

1. Welchen Verdichtungsgrad (Lagerungsdichte D nach DIN 1054) weist das Schotterbett unter der Bodenplatte des Werkstattgebäudes auf? Entspricht dieser Verdichtungsgrad den Anforderungen gemäß LV Pos. 4.2.1?
2. Entspricht die Bewehrung der Bodenplatte dem Bewehrungsplan Pos. 3.1 des Ingenieurbüros Dr. Eschermann, insbesondere hinsichtlich der Randstabbewehrung im Schachtbereich?
3. Sind die festgestellten Risse (14 Risse, Breiten 0,2–1,4 mm) als Mängel im Sinne von § 13 Abs. 1 VOB/B zu qualifizieren?
4. Welche Maßnahmen sind zur Mängelbeseitigung erforderlich und welche Kosten entstehen dabei voraussichtlich?

Zeitplan laut Auftragsvergabe:

- Begehung: 15. Juli 2026
- Zwischenbericht: 15. August 2026
- Endfassung Schiedsgutachten: 15. September 2026

E. Strategische Bewertung

Das Schiedsgutachterverfahren läuft parallel zu folgenden Verfahren:

- Selbstständiges Beweisverfahren 2 OH 7/26 LG Traunstein (gerichtl. SV Prof. Seibold)
- Hauptsacheklage 2 O 318/26 LG Traunstein (in Vorbereitung)

Die Kanzlei erwartet, dass das Schiedsgutachten die Mängelfeststellungen des Privatgutachters Riedhof bestätigen wird. Im Falle einer für die Mandantin günstigen Schiedsgutachtenentscheidung (Mängel bejaht) verstärkt dies den Druck auf Bauer-Hoch zur Mängelbeseitigung oder Vergleichsbereitschaft erheblich.

Sollte das Schiedsgutachten die Mängel verneinen, ist es nach § 18 Nr. 2 VOB/B für die Tatsachenfeststellung bindend — allerdings nur, soweit es nicht offensichtlich unrichtig oder unter Berücksichtigung arglistiger Täuschung zustande gekommen ist ([BGH, Urt. v. 28.03.1985 – VII ZR 317/83](<https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=28.03.1985&Aktenzeichen=VII%20ZR%20317%2F83>)). Das Privatgutachten Riedhof und das gerichtliche Gutachten (selbstständiges Beweisverfahren) können dann zur Anfechtung des Schiedsgutachtens herangezogen werden.

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 25.06.2026

Datei: 15_hoai_gegenschreiben_maierhoffer.md

15 — HOAI-Gegenschreiben: Einspruch gegen Schlussrechnung Maierhoffer + Streibl

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

A. Schreiben der Kanzlei vom 05. Mai 2026

Per Einschreiben mit Rückschein

Maierhoffer + Streibl Architekten BDA PartGmbH z.H. Herrn Dipl.-Ing. Josef Maierhoffer Maximilianstraße 44 80538 München

Rosenheim, 05. Mai 2026

Betr.: Architektenvertrag vom 05.04.2023 — Bauvorhaben Saalbau Wendelstein gGmbH, Wittelsbacherstraße 102, Rosenheim

Betr. ferner: Einspruch gegen Schlussrechnung Nr. 2026-047 vom 02.03.2026

Sehr geehrter Herr Maierhoffer,

wir vertreten die Saalbau Wendelstein gGmbH — Bauherrin — und zeigen die anwaltliche Vertretung an.

Wir haben Ihre Schlussrechnung Nr. 2026-047 vom 02. März 2026 (Forderungssumme 476.280 EUR netto) einer eingehenden Überprüfung unterzogen. Wir erheben hiermit Einspruch gegen die Schlussrechnung in folgendem Umfang.

I. Unstreitige Position

Vertraglich vereinbartes Pauschalhonorar (§ 6.1 Architektenvertrag): LPh 1–9: 485.000 EUR netto
Davon abzüglich bereits gezahlt: 380.000 EUR netto

Offen nach Maßgabe des Vertrags: 105.000 EUR netto

Unsere Mandantin ist bereit, nach Abrechnung des tatsächlichen Fertigstellungsgrads LPh 8 und dem vereinbarten Pauschalhonorar den sich ergebenden Restbetrag zu zahlen. Auf der Grundlage des Vertragspauschalpreises und eines LPh-8-Fertigstellungsgrads von 85 % ergibt sich:

LPh	Anteil % (§ 34 HOAI)	Betrag Pauschal
1–7	61 %	295.850 EUR
8 (85 %)	$32 \% \times 85 \% = 27,2 \%$	131.920 EUR
LPh 1–8 (85 %)	88,2 %	**427.770 EUR**
abzgl. gezahlt		./ 380.000 EUR
Offener Restbetrag (unstreitig)		**47.770 EUR**

Wir bieten an, diesen Betrag (47.770 EUR netto) binnen 14 Tagen nach Zugang dieser Erklärung zu überweisen.

II. Bestrittene Position: Honorarerhöhung nach § 6.2 Anpassungsklausel

Ihre Schlussrechnung enthält einen Aufschlag auf der Grundlage eines behaupteten Anstiegs der anrechenbaren Kosten um 18 %. Dieser Aufschlag wird bestritten.

a) Sanierungskosten sind nicht anrechenbar: Die von Ihnen in die anrechenbaren Kosten einbezogenen Sanierungskosten für die Bodenkontamination (Kostenschätzung ca. 900.000 EUR) sind nach § 4 Abs. 1 HOAI 2021 i.V.m. DIN 276 keine anrechenbaren Kosten im Sinne des Architektenvertrags. Anrechenbare Kosten umfassen nur Kosten, die unmittelbar dem geplanten Bauvorhaben zuzurechnen sind (Kostengruppen 200–700 DIN 276). Sanierungsaufwendungen für

Altlasten des Baugrunds sind hiervon nicht erfasst.

b) Keine Anpassungsklausel ohne Kostenmehrung im geplanten Vorhaben: Die Anpassungsklausel § 6.2 des Architektenvertrags setzt eine Abweichung der anrechenbaren Kosten von mehr als 10 % voraus. Die tatsächlichen Baukosten für das geplante Vorhaben (ohne Sanierungskosten) betragen nach derzeitiger Kenntnis ca. 4.600.000 EUR (gegenüber geschätzten 4.280.000 EUR). Dies entspricht einer Abweichung von ca. 7,5 % — unterhalb der 10 %-Schwelle des § 6.2.

c) HOAI-Mindestsätze nicht maßgeblich: Soweit Ihre Schlussrechnung auf die Tabellenwerte der HOAI 2021 abstellt, machen wir geltend, dass die Verbindlichkeit der HOAI-Mindestsätze für nach dem 18.07.2019 abgeschlossene Verträge entfallen ist (EuGH, Urt. v. 04.07.2019 – C-377/17; BGH, Urt. v. 02.06.2022 – VII ZR 174/19). Der vorliegende Architektenvertrag wurde am 05.04.2023 abgeschlossen. Die HOAI-Tabellenwerte sind daher für die Honorarermittlung nicht zwingend; maßgeblich ist allein die Parteivereinbarung (§ 6.1 Architektenvertrag).

III. Gegenanspruch: Schadensersatz wegen Planungsmangel

Wir machen darüber hinaus einen Gegenanspruch der Saalbau Wendelstein gGmbH geltend:

Das Sachverständigengutachten Riedhof (Az. GU-01/2026, Endfassung 02.04.2026) hat ergeben, dass in der Bodenplatte des Werkstattgebäudes die vertraglich vorgesehene **Randstabbewehrung ■ 14 mm im Schachtbereich** (Positionsplan Pos. 3.1 des Ingenieurbüros Dr. Eschelmann) nicht eingebaut wurde.

Die Ausführungsplanung (LPh 5) lag in Ihrer Verantwortung. Zu den Grundleistungen der LPh 5 nach § 34 Abs. 4 HOAI 2021 gehört u.a. die Koordination der Planungsbeiträge der Fachplaner. Der Fehler in der Ausführung könnte auf einen Fehler in der Planungskoordination oder -kontrolle zurückzuführen sein.

Wir behalten uns vor, aus diesem Sachverhalt Schadensersatzansprüche gemäß § 634 Nr. 4, § 280 BGB gegen Ihre Partnerschaft zu erheben. Der Anspruch wird im Einzelnen beziffert, sobald das gerichtliche Sachverständigengutachten vorliegt (selbstständiges Beweisverfahren LG Traunstein Az. 2 OH 7/26). Vorläufige Schätzung der Planungsverantwortung: 40 % des Mängelbeseitigungsaufwands (80.080 EUR).

IV. Aufforderung

Wir fordern Sie auf, bis zum **01. Juni 2026** schriftlich zu erklären:

1. Ob Sie die Korrektheit der Schlussrechnung aufrechterhalten und welche Position Sie hinsichtlich der Honorarerhöhung einnehmen.
2. Ob Sie zur außergerichtlichen Klärung des Planungsverantwortungs-Gegenanspruchs bereit sind.

Bis zur Klärung dieser offenen Fragen besteht für unsere Mandantin kein Anlass, mehr als 47.770 EUR netto zu zahlen. Wir empfehlen eine außergerichtliche Einigung.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Dr. Henriette Niedermair Rechtsanwältin Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

B. Antwort Maierhoffer + Streibl vom 19. Mai 2026

Maierhoffer + Streibl antworteten durch Herrn Maierhoffer persönlich (kein Anwalt) und erklärten sinngemäß:

- Die Anpassungsklausel § 6.2 greife, da die Kostensteigerung durch die Kontaminationssituation objektiv eingetreten sei
- Die HOAI-Mindestsatzfrage sei strittig; sie verweisen auf die Beschlusslage ihrer Berufskammer
- Einen Planungsmangel weisen sie zurück: Die Koordination der Bewehrungsplanung obliege dem Tragwerksplaner (IBr Eschelmann); Maierhoffer + Streibl seien nur für die Grundleistungen LPh 5

zuständig, nicht für Detailkontrolle der Bewehrungspläne

Reaktion der Kanzlei: Die Kanzlei bestreitet die Zurückweisung des Planungsverantwortungs-Einwands und kündigt an, die Verantwortungsfrage in einem getrennten Verfahren zu klären. Zunächst werden die 47.770 EUR gezahlt; das Resthonorar bleibt einbehalten.

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 25.05.2026

Datei: 16_bauer_hoch_antwort_und_gegenposition.md

16 — Gegenposition Bauer-Hoch: Antwortschreiben und Erwiderung

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

A. Schreiben RA Strohmayer vom 29. April 2026

Rechtsanwalt Konrad Strohmayer Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Schranenplatz 5 · 83278 Traunstein

Per Telefax: 08031 / 44 77 29

Kanzlei Niedermair Baurecht z.H. Frau Dr. Niedermair Ludwigstraße 18 83022 Rosenheim

Traunstein, 29. April 2026

Betr.: GU-Vertrag Bauer-Hoch / Saalbau Wendelstein, Bauvorhaben Wittelsbacherstraße 102, Rosenheim

Betr. ferner: Ihre Mängelrüge vom 22.04.2026

Sehr geehrte Frau Kollegin Dr. Niedermair,

im Auftrag meiner Mandantin, der Bauer-Hoch GmbH & Co. KG, nehme ich zu Ihrer Mängelrüge vom 22.04.2026 Stellung.

Zu den geltend gemachten Mängeln:

1. Rissbildung Bodenplatte (Mängelposition 1): Die festgestellten Risse sind nach Auffassung meiner Mandantin keine Werkmängel im Sinne von § 13 Abs. 1 VOB/B, sondern unvermeidliche

Schwindungsrisse, die bei Stahlbetonbodenplatten dieser Größe (ca. 580 m²) typischerweise auftreten. Rissbreiten bis 0,3 mm sind nach DIN 18202 Tabelle 3, Zeile 4 (Sichtbetonbauwerke) zulässig.

Soweit einzelne Risse diese Toleranz überschreiten, sind sie nach Ansicht meiner Mandantin auf **unvorhersehbare Setzungsunterschiede** im Baugrund zurückzuführen, die in die Risikosphäre der Bauherrin fallen (§ 7 GU-Vertrag, Baugrundrisiko). Der Sachverständige des Privatgutachters (Riedhof) hat zwar Verdichtungsgrade gemessen, aber nicht belegt, dass diese Messungen repräsentativ und methodisch einwandfrei sind.

2. Heizkreis 3 (Mängelposition 2): Der Ausfall von Heizkreis 3 ist möglicherweise auf die unsachgemäße Nutzung des Gebäudes durch die Bauherrin zurückzuführen. Die Heizungsanlage wurde im Oktober 2025 übergeben. Es ist zu prüfen, ob zwischen dem Bezug und dem Schadenseintritt Betriebsfehler der Bauherrin vorliegen. Meine Mandantin bestreitet, dass der Heizkreisausfall auf die Bodenplattenmängel zurückzuführen ist.

3. Schächte S3 und S7 (Mängelposition 4, 5): Die Schachtabdichtung ist nach Auffassung meiner Mandantin vertragsgemäß ausgeführt. Die Messungen des Privatgutachters werden bestritten. Eine sachverständige Überprüfung durch einen neutralen Sachverständigen ist abzuwarten.

4. Brandschutz und Elektro (Mängelpositionen 10, 15, 19): Die angeführten Punkte sind nachzuprüfen. Meine Mandantin hat Bauleiter Wieshammer und den zuständigen Elektrounterbeauftragten informiert. Sollten diese Punkte tatsächlich nicht vollständig ausgeführt sein, werden sie im Rahmen der Fertigstellungspflicht bis zum 30.04.2026 nachgeleistet.

Zur Abnahme: Meine Mandantin besteht auf der Abnahme des Probesaals und des Werkstattgebäudes. Die von Ihrer Mandantin behaupteten wesentlichen Mängel liegen nach hiesiger Auffassung nicht vor. Wir fordern, dass die Abnahme unverzüglich erklärt wird.

Zur Entschädigungsforderung wegen Bauablaufstörung: Meine Mandantin behält sich ausdrücklich vor, wegen des 11-wöchigen Baustillstands der Lagerhalle Entschädigungsansprüche nach § 6 Abs. 6 VOB/B geltend zu machen. Die vorläufige Schätzung beläuft sich auf ca. 320.000 EUR netto.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Konrad Strohmayer

B. Erwiderung der Kanzlei Niedermair vom 12. Mai 2026

KANZLEI NIEDERMAIR BAURECHT

Rechtsanwalt Konrad Strohmayer Schrankenplatz 5 83278 Traunstein

Rosenheim, 12. Mai 2026

Sehr geehrter Herr Kollege Strohmayer,

wir nehmen zu Ihrem Schreiben vom 29. April 2026 wie folgt Stellung:

1. Zur Rissbildung Bodenplatte

Die Argumentation, bei den Rissen handle es sich um Schwindungsrisse innerhalb der DIN-Toleranzen, ist sachlich nicht zutreffend. Die DIN 18202 Tabelle 3 ist auf die vorliegende Bodenplatte in der Nutzungsklasse Gewerbeboden (Werkstattgebäude) mit erhöhten Anforderungen an Dichtigkeit und Ebenheit nicht mit Zeile 4, sondern mit Zeile 3 anzuwenden. Diese Zeile setzt Grenzwerte für Rissbreiten von $\leq 0,3$ mm; Risse bis 1,4 mm liegen erheblich darüber.

Die Rammkernsondierungen Riedhof (RKS 1–4) entsprechen dem Stand der Technik nach DIN EN ISO 22476-3 und wurden an repräsentativen Punkten durchgeführt. Das Ergebnis $D = 0,55$ im Mittel ist eindeutig: Die vertraglich geforderte Verdichtungsqualität ($D \geq 0,75$) wurde nicht erreicht. Ihre Mandantin ist beweispflichtig, dass ihre Protokolle korrekte Verdichtungsgrade widerspiegeln.

2. Zum Heizkreis 3

Der Vorwurf der unsachgemäßen Nutzung ist nicht belegt. Der Heizkreis 3 wurde laut Übergabeprotokoll Oktober 2025 in Betrieb genommen. Die Thermokamera-Aufnahmen des SV Riedhof vom 22.02.2026 zeigen eindeutig, dass der Heizkreis 3 im Bereich des Risssschwerpunkts kalt ist. Die räumliche Kongruenz von Rissmuster und Heizkreisausfall belegt kausal den Zusammenhang. Nutzungsfehler sind nicht ersichtlich und werden bestritten.

3. Zur Entschädigungsforderung Bauablaufstörung

Die angekündigte Entschädigungsforderung i.H.v. ca. 320.000 EUR wird dem Grunde nach bestritten. Das Baugrundrisiko liegt nach § 7 GU-Vertrag bei der Bauherrin — dies ist richtig. Allerdings umfasst das

Baugrundrisiko nicht die pauschal angesetzten Lohnkosten für Stammpersonal, das anderweitig hätte eingesetzt werden können. Ihre Mandantin hat keinen Auslastungsnachweis vorgelegt, der belegt, dass das vorgehaltene Personal tatsächlich bereitstand und nicht anderweitig eingesetzt wurde.

Darüber hinaus überwiegen die Gegenansprüche unserer Mandantin (Mängelbeseitigung ca. 180.200 EUR; Nutzungsausfall Metallwerkstatt; Sachverständigenkosten) die angekündigten Entschädigungsforderungen erheblich.

4. Zur Abnahme

An der Abnahmeverweigerung nach § 12 Abs. 3 VOB/B wird festgehalten. Wir verweisen auf unsere Mängelrüge vom 22.04.2026.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Dr. Henriette Niedermair Rechtsanwältin Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 12.05.2026

Datei: 17_regress_gegen_stadt_rosenheim.md

17 — Regressprüfung gegen die Stadt Rosenheim

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

A. Ausgangslage

Die Saalbau Wendelstein gGmbH ist als Erbbauberechtigte auf einem Grundstück tätig, das die Stadt Rosenheim ihr durch Erbbaurechtsvergabevertrag vom 14. März 2022 übertragen hat. Das Grundstück ist nach den vorliegenden Laboranalysen erheblich mit Cyanidverbindungen, Schwermetallen und PAK kontaminiert — Altlasten aus dem Betrieb der ehemaligen Drahtspinnerei Steinhauser (1907–1986).

Die Stadt Rosenheim hat in § 4 des Erbbaurechtsvergabevertrags erklärt, das Grundstück weise keine Sanierungsfall eintragung nach BBodSchG auf und sei bebaubar. Eine explizite Altlastenklausel fehlt.

B. Rechtliche Anspruchsgrundlagen gegen die Stadt Rosenheim

B.1 Kaufrechtliche Sachmängelhaftung analog (§§ 434, 437 BGB)

Das Erbbaurecht wird bei Bestellung als eigenständiges Recht übertragen; die §§ 433 ff. BGB finden auf die Erbbaurechtsbestellung entsprechende Anwendung. Eine Bodenkontamination, die die Nutzbarkeit des Grundstücks für den vereinbarten Zweck (Bau und Betrieb von Kulturveranstaltungsstätten) einschränkt oder die öffentlich-rechtliche Sanierungspflicht auslöst, ist ein Sachmangel im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB (Eignung für die vertraglich vorausgesetzte Verwendung).

§ 4 des Vertrags enthält eine positive Beschaffenheitszusicherung (Bebaubarkeit, kein Sanierungsfall). Diese Zusicherung ist unrichtig, da die Kontamination tatsächlich vorhanden war. Es liegt ein arglistiges Verschweigen in Betracht, wenn die Stadt Rosenheim von der Kontamination oder dem Altlastenverdacht wusste.

Kenntnis der Stadt Rosenheim: Das Grundstück war nach eigenen Unterlagen des Landratsamts als **Altlastenverdachtsfläche Kat. B** eingetragen. Das Liegenschaftsamt der Stadt Rosenheim hat Kenntnis von dieser Eintragung; die Unterlagen wurden im Kataster geführt. Durch bloße Formulierung „kein Sanierungsfall“ hat die Stadt die wesentliche Information (Altlastenverdacht) verschwiegen. Dies kann als

arglistiges Verschweigen nach § 123 Abs. 1 BGB bzw. als Verletzung der Aufklärungspflicht im Vorvertragsverhältnis gewertet werden.

Folge bei Arglist: Die §§ 438, 444 BGB greifen nicht; die Verjährung beträgt 3 Jahre nach Kenntnis (§ 195, § 199 BGB). Die Saalbau Wendelstein gGmbH hat erst seit dem 28. Januar 2026 Kenntnis — die Verjährungsfrist beginnt daher erst 2026 zu laufen.

B.2 Culpa in Contrahendo / Haftung für Verschulden bei Vertragsschluss (§ 311 Abs. 2, § 241 Abs. 2, § 280 BGB)

Unabhängig von § 434 BGB besteht eine Haftung aus c.i.c. (vorvertragliches Schuldverhältnis), wenn die Stadt Rosenheim es unterließ, die Saalbau Wendelstein gGmbH auf den bekannten Altlastenverdacht hinzuweisen, obwohl sie wusste, dass diese für einen Neubau plante.

Die Pflicht zur Information über altlastenrelevante Umstände besteht spätestens, wenn die Partei einen entsprechenden Informationsbedarf hatte und die andere Partei ihn kannte ([BGH, Urt. v. 21.07.2006 – V ZR 252/05, NJW 2006, 3139](<https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=21.07.2006&Aktenzeichen=V%20ZR%20252%2F05>)).

B.3 Gesamtschuldnerausgleich nach § 24 Abs. 2 BBodSchG

§ 24 Abs. 2 BBodSchG gewährt einem Verpflichteten, der die Sanierungskosten allein getragen hat, einen Ausgleichsanspruch gegen die übrigen Verpflichteten (Gesamtschuldnergemeinschaft). Die Stadt Rosenheim ist als Grundstückseigentümerin ebenfalls Zustandsverantwortliche nach § 4 Abs. 3 BBodSchG. Sie hätte gleichzeitig mit der Saalbau in die Sanierungsanordnung aufgenommen werden müssen.

Der Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG ist auf den nach der Billigkeit anzusetzenden Anteil gerichtet; bei der Bewertung spielt die jeweilige Verursachungsbeiträge (Eigentumsübergang von der Drahtspinnerei auf die Stadt) eine Rolle.

C. Beweissituation

Beweismittel	Status	Inhalt
Kaufvertrag Erbbaurecht 14.03.2022 (Notar Weinberger)	Vorhanden	§ 4 Beschaffenheitszusicherung
Altlastenkataster LK Rosenheim (Kat. B-Eintrag)	Beim LRA anforderbar	Eintrag Altlastenverdacht
Interne Unterlagen Liegenschaftsamt Stadt Rosenheim	Ggf. Akteneinsicht beantragen	Kenntnis der Belastung
Laboranalysen BayBoden (Prüfbericht 04.02.2026)	Vorhanden	Schadstoffwerte
GEOplus Detailuntersuchung (ausstehend)	Beantragt	Schadstoffausbreitung, Ursachengeschichte

D. Anspruchshöhe und Strategie

Anspruchshöhe (vorläufig):

Kostenblock	Betrag netto
Sanierungskosten (vorläufige Schätzung)	ca. 751.000–951.000 EUR
Aufwand Rechtsvertretung, Gutachterkosten	ca. 60.000 EUR
Nutzungsausfallschaden Lagerhalle (bisher)	ca. 16.800 EUR
Gesamt	**ca. 828.000–1.028.000 EUR**

Strategie:

1. Zunächst: Einvernehmliche Klärung mit der Stadt Rosenheim unter Hinweis auf den § 4-Beschaffenheitsversprechen und das arglistige Verschweigen — Brief an das Liegenschaftsamt in Vorbereitung.
2. Falls keine außergerichtliche Lösung: Klage gegen die Stadt Rosenheim (Landgericht München I oder Verwaltungsgericht; Rechtsweg nach § 40 VwGO fraglich, da privatrechtlicher Kaufvertrag im Vordergrund steht — Zivilweg wahrscheinlich richtig).
3. Parallel: Antrag auf Mitaufnahme der Stadt Rosenheim in die Sanierungsanordnung des LRA (Ausübung des Ermessens nach § 4 Abs. 3 BBodSchG).

E. Kurznotiz: Haftung der Stadt als Gesellschafterin

Die Stadt Rosenheim ist alleinige Gesellschafterin der Saalbau Wendelstein gGmbH. Es ist zu prüfen, ob diese Gesellschafterstellung einen **Haftungsausschluss** oder eine **Interessenkollision** begründet. Im Ergebnis: Die Stadt handelt beim Kaufvertrag und beim BBodSchG-Regressverhältnis in einer anderen Eigenschaft (Liegenschaftsverwaltung / öffentliche Hand als Vertragspartner) als bei ihrer Gesellschafterrolle. Ein Ausschluss der Haftung ergibt sich aus der Gesellschafterstellung nicht.

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 10.05.2026

Datei: 18_abnahme_probesaal_teilabnahme.md

18 — Abnahme des Probesaals: Teilabnahme und Vorbehaltserklärung

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

A. Sachverhalt

Der Probesaal (Baukörper 1) wurde im Oktober 2025 fertiggestellt und ist seitdem in Betrieb. Er wurde faktisch genutzt — erste Proben des Rosenheimer Philharmonischen Orchesters fanden ab November 2025 statt. Bauer-Hoch fordert die förmliche Abnahme nach § 12 Abs. 1 VOB/B.

Das Werkstattgebäude (Baukörper 2) ist Gegenstand der Abnahmeverweigerung (Aktenstück 04). Der Probesaal ist davon abzugrenzen: Hier liegen nur 3 der 23 Mängelpositionen vor, davon eine kritische (M-15: Stromschienen nicht geerdet) und eine erhebliche (M-14: Akustikpaneele nicht korrekt verschraubt) sowie eine optische (M-16: fehlender Akustikputz).

B. Rechtliche Einordnung der Nutzung

Faktische Abnahme durch Nutzung?

Gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B gilt das Werk als abgenommen, wenn der Auftraggeber das Werk in Benutzung genommen hat, ohne dass wesentliche Mängel gerügt wurden. Nach der Rechtsprechung des BGH setzt die konkludente Abnahme durch Inbenutzungnahme voraus, dass das Verhalten des Auftraggebers nach den Umständen des Falls den Schluss rechtfertigt, er wolle die Leistung als vertragsgemäß akzeptieren ([BGH, Urt. v. 25.03.2004 – VII ZR 453/02, BauR 2004, 1149](<https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=25.03.2004&Aktenzeichen=VII%20ZR%20453%2F02>)).

Bewertung für den Probesaal:

- Nutzung durch die Saalbau seit November 2025
- Keine förmliche Abnahme erklärt
- Keinerlei Mängelvorbehalt bei Inbenutzungnahme formuliert

Dies spricht zunächst für eine konkludente Abnahme durch Nutzung. Allerdings: Die Mandantin hat zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme noch keine Kenntnis von den Mängeln M-14, M-15 und M-16 gehabt (Mängelliste wurde erst am 14.04.2026 erstellt, Nutzungsaufnahme Oktober 2025). § 640 Abs. 2 BGB analog: Eine Abnahme bei unbekannten Mängeln ist schadlos für den Auftraggeber, solange er Mängel unverzüglich nach Entdeckung rügt.

Empfehlung: Förmliche Abnahme des Probesaals mit Vorbehalt der 3 bekannten Mängelpositionen erklären (§ 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B), sobald Mängelposition M-15 (Erdung Stromschienen) beseitigt ist. M-14 und M-16 sind als Vorbehalte aufzunehmen.

C. Erklärung Teilabnahme Probesaal (Entwurf)

Abnahmeerklärung mit Mängelvorbehalt (Entwurf, noch nicht abgegeben — abhängig von Beseitigung M-15)

Datum: [nach Beseitigung M-15]

Die Saalbau Wendelstein gGmbH erklärt die **förmliche Teilabnahme** der Bauleistungen für Baukörper 1 (Probesaal) des Bauvorhabens Wittelsbacherstraße 102, 83022 Rosenheim, gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B mit folgendem Mängelvorbehalt:

Nr.	Mängelposition (lt. Mängelliste 14.04.2026)	Art
M-14	Deckenuntersicht Probesaal: 7 Akustikpaneele nicht plangemäß verschraubt	Erheblich
M-16	Fehlender Akustikputz Wandfläche W-PS-03, ca. 12 m²	Optisch

Ausdrücklicher Vorbehalt aller Mängelansprüche gemäß § 13 VOB/B hinsichtlich der vorgenannten Mängelpositionen.

Der Gewährleistungszeitraum gemäß § 13 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B (4 Jahre für Bauwerke) beginnt mit dieser Abnahmeerklärung zu laufen.

D. Auswirkungen auf den Restwerklohn

Mit Abnahme des Probesaals wird der auf Baukörper 1 entfallende Restwerklohn fällig. Die Kanzlei hat berechnet:

Position	Betrag netto
Vertragsanteil Probesaal (Pauschalpreis, Schätzung ca. 35 %)	ca. 1.498.000 EUR
Abzüglich bereits bezahlt (anteilig)	ca. 1.330.000 EUR
Offen Baukörper 1	ca. 168.000 EUR
Abzüglich Mängeleinbehalt M-14 (Schätzung)	./. 14.000 EUR
Abzüglich Mängeleinbehalt M-16 (Schätzung)	./. 4.500 EUR
Zu zahlender Betrag nach Abnahme Probesaal	**ca. 149.500 EUR**

Dieser Betrag wird erst fällig, wenn:

1. M-15 vollständig beseitigt wurde (Voraussetzung für Abnahme)
2. Mängelpositionen M-14 und M-16 im Einbehalt gesichert sind

Die Gewährleistungsbürgschaft (5 % des Pauschalpreises) bleibt in voller Höhe bestehen bis zur Abnahme des Gesamtvorhabens.

E. Abgrenzung Baukörper 2 und 3

Die Abnahmeerklärung bezieht sich ausdrücklich nur auf Baukörper 1 (Probesaal). Für Baukörper 2 (Werkstätten) und Baukörper 3 (Lagerhalle) besteht weiterhin:

- Baukörper 2: Abnahmeverweigerung wegen wesentlicher Mängel (M-01 bis M-15)
- Baukörper 3: Noch nicht fertiggestellt (Bauarbeiten unterbrochen wegen Kontamination)

Das Vertragswerk ist ein einheitlicher GU-Vertrag. Die Teilabnahme ist zulässig, wenn die abzunehmenden Leistungen (Baukörper 1) tatsächlich abtrennbar sind ([BGH, Urt. v. 22.10.1981 – VII ZR 310/79, BGHZ 82, 100](<https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=22.10.1981&Aktenzeichen=VII%20ZR%20310%2F79>)). Dies ist vorliegend der Fall: Baukörper 1 ist technisch selbstständig und bereits in Betrieb.

19 — Strategie, Vergleichskorridor und Kostenprognose

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

Interne Strategienotiz — vertraulich

A. Gesamtüberblick der Streitkomplexe

Streitkomplex	Parteien	Anspruch Mandantin	Gegenrisiko	Status
1. Werkmangel Werkstattgebäude	Saalbau ↔ Bauer-Hoch	ca. 180.200 EUR	Abnahmeforderung	Fristsetzung abgelaufen, Klage in Vorbereitung
2. HOAI-Honorarstreit	Saalbau ↔ Maierhoffer + Streibl	Zurückbehaltung 57.230 EUR	Klage auf 96.280 EUR	Schreiben ausgetauscht
3. BBodSchG-Sanierung	Saalbau ↔ Bauer-Hoch / Stadt Rosenheim	ca. 828.000–1.0 28.000 EUR	Voll von Mandantin voraus- zufinanzieren	DU läuft
4. Bauablaufstörung	Bauer-Hoch ↔ Saalbau	—	Gegenforderung ca. 320.000 EUR	Ankündigung vorhanden
5. Regress Stadt Rosenheim	Saalbau ↔ Stadt	ca. 828.000–1.0 28.000 EUR	Rechtsweg offen	Brief in Vorbereitung

B. Bewertung der Verfahrensrisiken

Komplex 1: Werkmangel

Chancen: Hoch. Das Privatgutachten Riedhof ist methodisch solide; die Messwerte (D = 0,55 statt 0,75; fehlende Randstabbewehrung) sind objektiv nachweisbar. Das gerichtliche Gutachten im selbstständigen Beweisverfahren wird voraussichtlich die Mängelbeurteilung bestätigen.

Risiken: Gericht könnte (teilweise) auf Schwindungsrisse erkennen, die nicht dem GU zuzurechnen sind. Betonqualität C 25/30 ist eingehalten; dies könnte als Entlastung für Bauer-Hoch gewertet werden.

Wahrscheinlichkeit Erfolg (Kanzleieinschätzung): 75–80 % in der Hauptsache.

Komplex 2: HOAI-Streit

Chancen: Sehr hoch. Die EuGH-Entscheidung und BGH-Folgerechtsprechung stützen eindeutig die Vertragspauschalposition der Mandantin. Maierhoffer + Streibl haben keine überzeugende Grundlage für eine Anpassung nach § 6.2 (Sanierungskosten nicht anrechenbar).

Risiken: Gegenforderung aus Planungsverantwortung (Bewehrungskoordination) birgt Risiko des Gegenangriffs; IBr Eschermann könnte Verantwortung auf sich nehmen, was Maierhoffer entlastet.

Wahrscheinlichkeit Erfolg: 85 % für die Zurückweisung der Mehrforderung.

Komplex 3+5: BBodSchG / Regress Stadt

Chancen: Mittel. Arglistiges Verschweigen ist schwer zu beweisen; § 4 Erbbaurechtsvergabevertrag gibt nur Beschaffenheitszusicherung, keine Gewährleistung gegen Altlasten. § 24 Abs. 2 BBodSchG-Ausgleich ist möglich, aber Verfahren dauert lange.

Risiken: Stadt Rosenheim ist selbst Gesellschafterin der Mandantin — politische Sensibilität; Gemeinderat muss ggf. Prozessentscheidung treffen.

Wahrscheinlichkeit Erfolg anteilig: 50–60 %; außergerichtliche Einigung wahrscheinlicher.

Komplex 4: Gegenforderung Bauer-Hoch Bauablauf

Risiko: Real. Baugrundrisiko liegt bei der Bauherrin (§ 7 GU-Vertrag). Entschädigungsanspruch nach § 6 Abs. 6 VOB/B / § 642 BGB ist dem Grunde nach berechtigt.

Abwehr: Höhe (320.000 EUR) deutlich bestreitbar; Auslastungsnachweis fehlt. Realistisch: 100.000–150.000 EUR berechnete Gegenforderung.

Netto-Gesamtbild (Schätzung): Ansprüche Mandantin: 180.200 EUR (Mängel) + Regressanteil Kontamination (50 % von 900.000 EUR = 450.000 EUR) Gegenforderung Bauer-Hoch: 100.000–150.000 EUR

Nettoposition: ca. 480.000–530.000 EUR zugunsten der Mandantin

C. Vergleichskorridore

Komplex 1 (Werkmangel): Vergleichskorridor

Szenario	Ergebnis
Best Case	Bauer-Hoch beseitigt alle Mängel + zahlt SV-Kosten (12.000 EUR) + Nutzungsausfall (22.000 EUR) = ca. 34.000 EUR Zahlungsanspruch
Mittelfall	Zahlung 120.000–140.000 EUR (SV-Kosten + Mangelbeseitigung teilweise Selbstvornahme + Nutzungsausfall)
Worst Case	60.000 EUR (Gericht anerkennt nur Teilmängel)

Empfohlener Vergleichskorridorstart: 150.000 EUR Forderung; Einigung bei 100.000–120.000 EUR denkbar.

Komplex 2 (HOAI): Vergleichskorridor

Szenario	Ergebnis
Best Case	Maierhoffer akzeptiert 47.770 EUR Nachzahlung; Planungsmangel wird außergerichtlich mit 30.000 EUR abgegolten
Mittelfall	Zahlung 47.770 EUR + Aufrechnung Gegenforderung 25.000 EUR = Nettomehrbelastung 22.770 EUR
Worst Case	Klage Maierhoffer; Gericht spricht 70.000 EUR zu (Tabellenwerte tatsächlich als Anhaltspunkt)

Empfehlung: Vergleich bei Zahlung 50.000–60.000 EUR Gesamtsettlement mit Maierhoffer.

D. Zeitachse und Prozesskostenprognose

Phase	Zeitraum	Kosten (Anwaltskosten + Gerichtskosten, Schätzung)
Schiedsgutachten (SV Rosendahl)	07–09/2026	8.000 EUR
Selbst. Beweisverfahren (bis Gutachten SV Seibold)	06–12/2026	22.000 EUR
Schlichtung Ingenieurekammer	07–10/2026	6.000 EUR
Hauptsacheklage LG Traunstein (bis Urteil 1. Instanz)	11/2026–12/2027	85.000 EUR
Berufung OLG München (falls erforderlich)	2028–2029	60.000 EUR
Regress Stadt Rosenheim	2027–2028	50.000 EUR
Gesamtprozesskosten (Schätzung)		**ca. 231.000 EUR**

Dem stehen Ansprüche von ca. 480.000–530.000 EUR gegenüber. **Das Kosten-Nutzen-Verhältnis spricht für die Klage** — sofern Bauer-Hoch keinen ernsthaften Vergleich anbietet.

E. Empfehlung

1. **Schiedsgutachten:** SV Rosendahl abwarten (September 2026); günstige Feststellung als Druckmittel nutzen.
2. **Vergleichsofferte:** Nach Vorliegen Schiedsgutachten: Vergleichsgespräch mit Bauer-Hoch zu Komplex 1 und 4 (Mängel + Bauablauf); angestrebte Einigung: Bauer-Hoch beseitigt Mängel + zahlt 80.000 EUR pauschal; Mandantin verzichtet auf Nutzungsausfall.
3. **HOAI-Einigung:** Zahlung 47.770 EUR wie angeboten; Planungsmangel Maierhoffer ggf. außergerichtlich regeln.
4. **Kontamination:** Außergerichtliches Gespräch mit Stadt Rosenheim muss vor Klage versucht werden; Klage erst wenn DU-Ergebnis und Sanierungskosten feststehen.

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 28.06.2026

Datei: 20_antrag_selbst_beweisverfahren_lg_traunstein.md

20 — Antrag auf Durchführung des selbstständigen Beweisverfahrens (DOCX-Grundlage)

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

LG Traunstein Az. 2 OH 7/26 — Antrag eingereicht 28.04.2026

AN DAS LANDGERICHT TRAUNSTEIN

— Zivilkammer — Münchener Straße 22 83278 Traunstein

Antragstellerin: Saalbau Wendelstein gGmbH Wittelsbacherstraße 102, 83022 Rosenheim — vertr. d. GF Monika Ehrhardt-Vogler —

Prozessbevollmächtigte: RAin Dr. Henriette Niedermair, Kanzlei Niedermair Baurecht, Ludwigstraße 18, 83022 Rosenheim

Antragsgegner: Bauer-Hoch GmbH & Co. KG Traunsteiner Straße 88, 83278 Traunstein

ANTRAG AUF DURCHFÜHRUNG EINES SELBSTSTÄNDIGEN BEWEISVERFAHRENS

gemäß §§ 485 ff. ZPO

I. Antrag

Die Antragstellerin beantragt:

1. Es wird ein selbstständiges Beweisverfahren angeordnet.
2. Das Gericht möge einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, insbesondere Stahlbetonkonstruktionen, Bodenplatten und Heiztechnik, bestellen, der folgende Fragen beantwortet (Beweisfragen 1–5):
3. Das Gericht möge ferner einen Sachverständigen für Bodenkontamination und Altlasten bestellen, der folgende Frage beantwortet (Beweisfrage 6):
4. Der Antragsgegner ist zu verpflichten, die Begehung des Bauvorhabens zu ermöglichen, alle erforderlichen Öffnungsmaßnahmen (Kernbohrungen, Probeentnahmen) zu dulden und sämtliche baubegleitenden Unterlagen (Baustageberichte, Prüfprotokolle, Lieferscheine, Abnahmeprotokolle der Nachunternehmer) zur Einsicht zu übergeben.

II. Beweisfragen

Beweisfrage 1: Welche Schäden weist die Bodenplatte des Werkstattgebäudes (Baukörper 2) auf? Insbesondere: Welche Risse existieren, in welcher Breite, Tiefe und räumlichen Verteilung?

Beweisfrage 2: Beruhen die Risse in der Bodenplatte auf mangelhafter Verdichtung des Schotterbetts und/oder fehlender Randstabbewehrung im Schachtbereich? Welchen Verdichtungsgrad (D nach DIN 1054) weist das Schotterbett auf? Entspricht die Bewehrung dem Bewehrungsplan Pos. 3.1?

Beweisfrage 3: Ist die Fußbodenheizung des Werkstattgebäudes funktionstüchtig? In welchen Heizkreisen liegen Defekte vor? Welche Ursachen haben diese Defekte?

Beweisfrage 4: Entsprechen die Schachtabdichtungen der Schächte S3 und S7 den Anforderungen nach DIN 18533 und den vertraglichen Leistungsbeschreibungen?

Beweisfrage 5: Entsprechen die Brandschutzabdichtung Kabeldurchführung KD-03, die Erdung der Bühnenstromschienen und die Notbeleuchtung NK-4 und NK-7 den jeweils maßgeblichen Normen und dem Leistungsverzeichnis?

Beweisfrage 6: Welche Schadstoffe (Cyanide, Schwermetalle Cu/Ni/Zn, PAK, MKW) sind im Bereich der Baustelle Baukörper 3 (Lagerhalle) in welchen Tiefen und Mengen vorhanden? Wie weit erstreckt sich die Kontamination? Welches Sanierungskonzept ist nach BBodSchG und BBodSchV erforderlich, und welche Kosten verursacht es voraussichtlich?

III. Begründung

1. Zulässigkeit des Beweisverfahrens

Das selbstständige Beweisverfahren nach § 485 ZPO ist zulässig. Gemäß § 485 Abs. 2 ZPO kann auf Antrag eine Partei die Einholung eines Sachverständigengutachtens über den Zustand einer Sache beantragen, wenn ein rechtliches Interesse an der Feststellung besteht. Ein rechtliches Interesse besteht, wenn die Feststellung der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen kann oder wenn ein Beweismittelverlust droht.

Beide Voraussetzungen sind erfüllt:

- Das Schiedsgutachterverfahren ist noch nicht abgeschlossen; die Feststellungen im Beweisverfahren können zur Klärung beitragen und einen Rechtsstreit vermeiden.
- Die Bodenplatte zeigt fortschreitende Feuchtigkeitsschäden; die Beweissicherung vor Mängelbeseitigungsmaßnahmen ist dringend.

2. Bausachliche Dringlichkeit

Die Risse in der Bodenplatte entwickeln sich weiter; bei Eintritt weiterer Feuchtigkeit besteht Gefahr einer Korrosion der Bewehrung (Carbonatisierung) und damit fortschreitender Schädigung der Tragkonstruktion. Jede Mängelbeseitigungsmaßnahme würde die Beweise überlagern.

3. Gerichtsstand

Der ausschließliche Gerichtsstand nach § 17.3 GU-Vertrag ist Traunstein. Das Landgericht Traunstein ist auch für das selbstständige Beweisverfahren zuständig.

IV. Sachverständigenvorschläge

Die Antragstellerin schlägt für die Beweisfragen 1–5 vor:

- **Prof. Dr.-Ing. Manfred Seibold**, TU München, Lehrstuhl Baukonstruktion

Für Beweisfrage 6:

- **Dr.-Ing. Dieter Schreiber**, Gutachterbüro Schreiber & Partner, Augsburg

Alternativ bittet das Gericht um Bestellung eines von ihm ausgewählten Sachverständigen.

V. Kostenvorschuss

Die Antragstellerin überweist den gerichtlich festgesetzten Vorschuss innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung.

Rosenheim, 28. April 2026

Dr. Henriette Niedermair Rechtsanwältin Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Anlagen:

- Anlage A1: Gutachten SV Riedhof, Endfassung 02.04.2026
- Anlage A2: Mängelliste 14.04.2026
- Anlage A3: Elektroprüfprotokoll 12.03.2026
- Anlage A4: Laboranalyse BayBoden 04.02.2026
- Anlage A5: Sanierungsanordnung LRA Rosenheim 12.02.2026
- Anlage A6: GU-Vertrag 12.07.2023
- Anlage A7: Vollmacht

Kanzlei Niedermair Baurecht — Stand 28.04.2026

Datei: 21_schlichtungsantrag_ingenieurekammer.md

21 — Schlichtungsantrag Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318

A. Schreiben an die Schlichtungsstelle vom 20. Mai 2026

KANZLEI NIEDERMAIR BAURECHT Dr. Henriette Niedermair — Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht Ludwigstraße 18 · 83022 Rosenheim

An die

Schlichtungs- und Vermittlungsstelle

der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau Nymphenburger Straße 5 80335 München

Rosenheim, 20. Mai 2026

Betr.: Schlichtungsantrag gemäß § 17.2 GU-Vertrag vom 12.07.2023

Antragstellerin: Saalbau Wendelstein gGmbH, Rosenheim

Antragsgegner: Bauer-Hoch GmbH & Co. KG, Traunstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag unserer Mandantin, der Saalbau Wendelstein gGmbH, Rosenheim, stellen wir hiermit den **Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens** gemäß § 17.2 des GU-Vertrags vom 12. Juli 2023.

Sachverhalt (Kurzfassung)

Die Saalbau Wendelstein gGmbH hat auf ihrem Grundstück Wittelsbacherstraße 102, Rosenheim, einen Neubau (Probesaal, Werkstätten, Lagerhalle) durch die Bauer-Hoch GmbH & Co. KG als Generalunternehmer errichtet. Im Werkstattgebäude wurden erhebliche Mängel festgestellt: Rissbildung in der Bodenplatte (14 Risse, bis 1,4 mm Breite), Ausfall der Fußbodenheizung Heizkreis 3, undichte

Schächte, fehlende Brandschutzabdichtung und elektrotechnische Mängel. Insgesamt 23 Mängelpositionen wurden am 14. April 2026 schriftlich gerügt.

Darüber hinaus wurde beim Aushub der Lagerhalle (28.01.2026) eine erhebliche Bodenkontamination entdeckt (Altlasten der ehemaligen Drahtspinnerei), die zu einem 11-wöchigen Baustopp geführt hat. Die Kostentragung dieser Sanierung ist streitig.

Die Bauer-Hoch GmbH & Co. KG hat die wesentlichen Mängelrügen zurückgewiesen und Abnahme gefordert.

Streitgegenstand der Schlichtung

1. Mängel des Werkstattgebäudes: Anspruch auf Nacherfüllung und/oder Schadensersatz i.H.v. ca. 180.200 EUR (Kostenschätzung SV Riedhof)
2. Abnahmeverweigerung: Sind die festgestellten Mängel wesentliche Mängel i.S.d. § 12 Abs. 3 VOB/B?
3. Bauablaufstörung: Entschädigungsforderung Bauer-Hoch ca. 320.000 EUR wegen Baustillstand (11 Wochen)
4. Kostentragung Bodenkontamination: Anteilige Kostenbeteiligung Bauer-Hoch an Sanierungskosten soweit von GU verursacht

Ziel der Schlichtung

Die Antragstellerin ist an einer einvernehmlichen Lösung interessiert, insbesondere:

- Mängelbeseitigungsplan mit verbindlichem Zeitplan und finanzieller Absicherung (Bürgschaft)
- Einvernehmliche Regelung der Bauablaufentschädigung
- Klärung der Kostentragung für Bodensanierung

Anlagen

Wir übersenden als Anlagen:

- Anlage S1: GU-Vertrag 12.07.2023 (§ 17.2 Schlichtungsklausel)
- Anlage S2: Mängelliste 14.04.2026
- Anlage S3: Gutachten SV Riedhof 02.04.2026 (Kurzfassung)
- Anlage S4: Mängelrüge 22.04.2026
- Anlage S5: Schreiben RA Strohmayer 29.04.2026

Dr. Henriette Niedermair

B. Eingangsbestätigung der Schlichtungsstelle

Die Schlichtungsstelle der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau hat den Antrag unter dem **26. Mai 2026** bestätigt und folgende Termine anberaumt:

- **Schlichtungstermin 1:** 08. Juli 2026, 10:00 Uhr (Kammer München)
- **Schlichtungstermin 2 (falls erforderlich):** 02. September 2026

Schlichterin: Dipl.-Ing. Elisabeth Krebs, Mitglied des Schiedsausschusses der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau

C. Vorbereitung auf den Schlichtungstermin

Kernargumente für die Schlichtung

Position Saalbau Wendelstein gGmbH:

1. Mängel sind durch Privatgutachten Riedhof umfassend belegt; Schiedsgutachten läuft parallel und wird Mängel bestätigen
2. Abnahmeverweigerung ist rechtmäßig (§ 12 Abs. 3 VOB/B) wegen kritischer Sicherheitsmängel (Elektro, Brandschutz, Notbeleuchtung)
3. Bauablaufentschädigung: Höhe 320.000 EUR überhöht; Auslastungsnachweis fehlt; Gegenansprüche überwiegen
4. Bodensanierungskosten: Bauer-Hoch haftet anteilig für Ausbreitung der Kontamination durch seine Erdarbeiten

Angebot der Mandantin in der Schlichtung:

- Mängelpositionen M-06, M-08, M-13, M-16 werden nach Beseitigung nicht weiter geltend gemacht
- Zahlung von Restwerklohn Baukörper 1 (Probesaal) nach Teilabnahme: ca. 149.500 EUR
- Vergleichspaket Mängel + Bauablauf: Bauer-Hoch beseitigt alle Mängel + zahlt 40.000 EUR pauschal; Mandantin verzichtet auf Bauablaufentschädigung

BATNA (Best Alternative to Negotiated Agreement): Hauptsacheklage LG Traunstein — Chancen 75–80 % (Mängel), Kosten ca. 85.000 EUR bis Urteil 1. Instanz; bei Gesamtanspruch von 180.200 EUR vertretbar.

Vorzulegende Unterlagen beim Schlichtungstermin

- Mängelliste vollständige Fassung mit Fotodokumentation (40 Fotos aus Begehungen Riedhof)
- Grundrissplan Werkstattgebäude mit eingetragenem Rissmuster
- Rammkernsondierungs-Ergebnisse (RKS 1–4)
- Bewehrungsplan Pos. 3.1 (IBr Eschelmann) vs. Bohrkernbefund
- Kostenvoranschläge von 3 Drittfirmen für Mängelbeseitigung (einzuholen bis 25.06.2026)

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, Stand 27.05.2026

Datei: 22_verfahrensstand_und_checkliste.md

22 — Verfahrensstand und Checkliste

Kanzlei Niedermair Baurecht Rosenheim — AZ NB-2026-0318 Stand: 01. Juli 2026

A. Gesamtverfahrensstand

Verfahrensstrang	Status
Mandatsaufnahme	✓ Abgeschlossen (18.03.2026)
Gutachten SV Riedhof	✓ Endfassung 02.04.2026 vorliegend
Mängelrüge / Fristsetzung	✓ Schreiben 22.04.2026; Fristen abgelaufen

Verfahrensstrang	Status
Abnahmeverweigerung Werkstattgebäude	✓ Erklärt 14.04.2026 + 22.04.2026
Selbst. Beweisverfahren 2 OH 7/26	✓ Antrag eingereicht 28.04.2026; SV-Bestellung ausstehend
Schiedsgutachten § 18 Nr. 2 VOB/B	✓ SV Rosendahl bestellt (OLG München 18.06.2026); Begehung 15.07.2026
Schlichtung Ingenieurekammer	✓ Antrag 20.05.2026; Termin 08.07.2026
Klageschrift LG Traunstein 2 O 318/26	Entwurf fertig; Einreichung nach Schlichtungsscheiternsbescheinigung
HOAI-Einspruch Maierhoffer	✓ Schreiben 05.05.2026; Antwort erhalten; Zahlung 47.770 EUR vorbereitet
Sanierungsanordnung / Widerspruch	✓ Widerspruch 28.02.2026; abgelehnt; VG-Antrag § 80 Abs. 5 VwGO gescheitert
DU durch GEOplus GmbH	Verlängert bis 31.05.2026; Ergebnis noch ausstehend
Regress Stadt Rosenheim	Brief in Vorbereitung
Teilabnahme Probesaal	Geplant nach Beseitigung M-15

B. Offene Punkte und Fristen

Nr.	Aufgabe	Frist	Verantwortlich
1	Zahlung 47.770 EUR an Maierhoffer + Streibl	20.07.2026	Mandantin (nach Kanzleianweisung)
2	DU-Ergebnis GEOplus prüfen + SV-Stellungnahme anfordern	nach Vorlage (erwartet 15.07.2026)	RAin Niedermair
3	Brief an Liegenschaftsamt Stadt Rosenheim	15.07.2026	RAin Niedermair
4	Schlichtungstermin vorbereiten (Unterlagen, Fotos)	30.06.2026	RAin Niedermair + Vogt
5	Kostenvoranschläge Drittfirmen Mängelbeseitigung	25.06.2026	Stefan Vogt

Nr.	Aufgabe	Frist	Verantwortlich
6	Prüfung M-15 (Erdung Stromschienen) durch Elektriker	30.06.2026	Stefan Vogt
7	Antrag Ergänzung SV-Bestellung (BF 6 — Altlasten)	05.07.2026	RAin Niedermair
8	Teilabnahme Probesaal (nach M-15-Beseitigung)	abhängig	RAin Niedermair / Vogt
9	Klageschrift finalisieren	Oktober 2026 (nach Schlichtung)	RAin Niedermair

C. Beteiligte Verfahren — Aktenzeichen-Übersicht

Verfahren	Gericht / Behörde	Aktenzeichen
Selbst. Beweisverfahren	LG Traunstein	2 OH 7/26
Hauptsacheklage	LG Traunstein	2 O 318/26
Sanierungsanordnung	LRA Rosenheim Umweltamt	33-Bo-2026-117
Widerspruch Sanierungsanordnung	LRA Rosenheim	(Az. intern LRA)
VG-Antrag § 80 Abs. 5 VwGO	VG München	gescheitert 20.03.2026
Kanzleinterne AZ	Kanzlei Niedermair	NB-2026-0318

D. Beweismittelübersicht

Beweismittel	Form	Status
Gutachten SV Riedhof	Privatgutachten	Vorhanden, Anlage K 2
Rissplan Werkstattgebäude	Zeichnung (SV Riedhof)	Vorhanden
Fotodokumentation Begehungen	40 Fotos (jpg)	Vorhanden (SV Riedhof)
Rammkernsondierungsprotokolle	Laborberichte	Vorhanden
Bohrkernanalysen BK-01 bis BK-03	Laborberichte	Vorhanden
Thermokamera-Aufnahmen Heizkreis	Fotos	Vorhanden

Beweismittel	Form	Status
Elektroprüfprotokoll 12.03.2026	Protokoll	Vorhanden, Anlage K 3
Laboranalyse BayBoden	Prüfbericht	Vorhanden, Anlage A4
GU-Vertrag 12.07.2023	Vertrag	Vorhanden, Anlage K 1
Architektenvertrag 05.04.2023	Vertrag	Vorhanden
Erbbaurechtsvergabe- vertrag 14.03.2022	Notarieller Vertrag	Vorhanden
Gerichtliches SV-Gutachten (2 OH 7/26)	Gerichtsgutachten	Ausstehend
DU GEOplus GmbH	Detailuntersuchung	Ausstehend
Schiedsgutachten Rosendahl	Schiedsgutachten	Ausstehend (09/2026)

E. Kommunikationsübersicht

Datum	Von	An	Inhalt	Medium
18.03.2026	Mandantin	Kanzlei	Erstgespräch, Mandatserteilung	Persönlich
22.04.2026	Kanzlei Nidermair	RA Strohmayer (Bauer-Hoch)	Mängelrüge + Fristsetzung	Telefax + Einschreiben
29.04.2026	RA Strohmayer	Kanzlei Nidermair	Abweisung Mängelrüge	Telefax
05.05.2026	RA Strohmayer	Kanzlei Nidermair	Schiedsgutachte n-Antrag	Briefpost
05.05.2026	Kanzlei Nidermair	Maierhoffer + Streibl	Einspruch Honor arrechnung	Einschreiben
12.05.2026	Kanzlei Nidermair	RA Strohmayer	Erwiderung	Telefax
15.05.2026	Kanzlei Nidermair	RA Strohmayer	Ablehnung SV Grünhagen	Briefpost
19.05.2026	Maierhoffer	Kanzlei Nidermair	Antwort HOAI	Briefpost
20.05.2026	Kanzlei Nidermair	Schlichtungsstell e	Schlichtungsantr ag	Einschreiben
28.05.2026	Kanzlei Nidermair	Präsident OLG München	Antrag SV-Bestellung	Briefpost

Datum	Von	An	Inhalt	Medium
18.06.2026	OLG München	Kanzlei Niedermair	Bestellung SV Rosendahl	Beschluss

F. Honorarnotiz Kanzlei (Stand 01.07.2026)

Position	Stunden	Satz EUR/h	Betrag netto
Mandatsaufnahme und erste Einschätzung	8	380	3.040
Prüfung Gutachten Riedhof + Mängelliste	12	380	4.560
Schriftsätze (Mängelrüge, Erwiderung, HOAI)	18	380	6.840
Antrag selbst. Beweisverfahren	10	380	3.800
Schlichtungsantrag und Vorbereitung	8	380	3.040
OLG-München-Antrag SV-Bestellung	5	380	1.900
Strategie und interne Notizen	10	380	3.800
Auslagen (Kopien, Telefax, Porti)	—	—	480
Gesamt bisher	**71**		**27.460 EUR**

Vorschuss gezahlt: 8.500 EUR. Restforderung für erste Abrechnung: 18.960 EUR + MwSt. = 22.562 EUR brutto.

Bearbeiterin: RAin Dr. Henriette Niedermair, 01.07.2026

E-Mails

Datei: eml/2026-03-01_niedermair_an_lra_rosenheim_widerspruch.eml

Von	"Dr. Henriette Niedermair" <h.niedermair@niedermair-baurecht.de>
An	Umweltamt.LRA-RO@lra-rosenheim.de
Datum	Sat, 28 Feb 2026 16:04:11 +0100
Betreff	Widerspruch gegen Sanierungsanordnung Az. 33-Bo-2026-117 vom 12.02.2026 - Saalbau Wendelstein gGmbH

Landratsamt Rosenheim
Umwelt- und Naturschutz
Wittelsbacherstraße 53
83022 Rosenheim

Az. 33-Bo-2026-117

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag unserer Mandantin, der Saalbau Wendelstein gGmbH, Wittelsbacherstraße 102, 83022 Rosenheim, legen wir hiermit form- und fristgerecht

WIDERSPRUCH

gegen die Sanierungsanordnung vom 12. Februar 2026 (Az. 33-Bo-2026-117) ein.

****Begründung:****

****1. Verletzung des Anhörungsrechts (Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG)****

Vor Erlass der Sanierungsanordnung wurde unsere Mandantin nicht angehört. Eine Anhörung war nach Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG zwingend erforderlich. Die Berufung auf Dringlichkeit (§ 28 Abs. 2 Nr. 1 BayVwVfG) ist nicht ausreichend begründet: Eine Sanierungsanordnung mit 8-wöchiger Frist für die Detailuntersuchung erfordert keine Umgehung des Anhörungsrechts.

****2. Ermessensfehler bei der Adressatenauswahl****

Die Sanierungsanordnung richtet sich allein an unsere Mandantin als Erbbauberechtigte (Zustandsverantwortliche). Nicht einbezogen wurde die Stadt Rosenheim als Grundstückseigentümerin, die als Zustandsverantwortliche nach § 4 Abs. 3 BBodSchG gleichfalls verpflichtet ist. Die Behörde hat bei mehreren möglichen Verpflichteten Ermessen auszuüben (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.05.2000 – 3 C 2/00, BVerwGE 111, 162); dieses Ermessen wurde nicht erkennbar ausgeübt.

Darüber hinaus ist die Stadt Rosenheim möglicherweise auch Handlungsverantwortliche: Der Betrieb der Drahtspinnerei Steinhauser (1907-1986) begründete die Kontamination; die Liegenschaft ging nach Betriebsschließung in städtisches Eigentum über.

****3. Mangelhafte Begründung der sofortigen Vollziehung (§ 80 Abs. 3 VwGO)****

Die Begründung der sofortigen Vollziehung in der Anordnung beschränkt sich auf formelhafte Wendungen. Eine auf den konkreten Einzelfall zugeschnittene Begründung fehlt.

****Antrag:****

Wir beantragen:

1. Aufhebung der Sanierungsanordnung vom 12.02.2026 wegen formeller Fehler (fehlende Anhörung).

2. Hilfsweise: Aussetzung der sofortigen Vollziehung nach § 80 Abs. 4 VwGO bis zur Entscheidung über den Widerspruch.

3. Beteiligung der Stadt Rosenheim als weiterer Verantwortlicher.

Unabhängig von diesem Widerspruch erklärt unsere Mandantin, die gesetzlich gebotene Detailuntersuchung mit der gebotenen Sorgfalt durchführen zu lassen. Eine Verlängerung der Frist für die Vorlage des DU-Berichts (Frist: 09.04.2026) um mindestens 6 Wochen wird beantragt, da die Komplexität der hydrogeologischen Situation und die erforderlichen Laborzeiten die Einhaltung der 8-Wochen-Frist erschweren.

Wir bitten um Empfangsbestätigung und stehen für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Henriette Niedermair
Rechtsanwältin | Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Kanzlei Niedermair Baurecht
Ludwigstraße 18 | 83022 Rosenheim
Tel.: 08031 / 44 77 20 | Fax: 08031 / 44 77 29
h.niedermair@niedermair-baurecht.de

Anlage: Vollmacht Saalbau Wendelstein gGmbH vom 18.03.2026

Datei: eml/2026-03-18_saalbau_an_niedermair_erstanfrage.eml

Von	Monika Ehrhardt-Vogler <m.ehrhardt-vogler@saalbau-wendelstein.de>
An	"Dr. Henriette Niedermair" <h.niedermair@niedermair-baurecht.de>
Datum	Wed, 18 Mar 2026 08:42:15 +0100
Betreff	Mandatsanfrage Bauvorhaben Wittelsbacherstrasse 102 - dringend

Sehr geehrte Frau Dr. Niedermair,

wir haben Ihre Kanzlei durch Empfehlung von Herrn Stadtrat Brandlmeier bekommen. Ich benötige dringend rechtliche Beratung und Vertretung in einer Bausache, die sich für uns zu einem echten Desaster entwickelt.

Kurzbeschreibung des Problems:

1. RISSE IN DER BODENPLATTE

Im Werkstattgebäude unseres Neubaus (Wittelsbacherstraße 102, Rosenheim) sind seit Mitte Februar 2026 erhebliche Risse in der Bodenplatte aufgetreten. Wir haben einen Sachverständigen (Dipl.-Ing. Riedhof, Bad Reichenhall) beauftragt, der schwere Mängel festgestellt hat: unzureichende Verdichtung des Untergrunds und fehlende Bewehrung. Die Heizung in der Metallwerkstatt funktioniert nicht mehr. Das Gebäude ist eingeschränkt nutzbar.

2. BODENKONTAMINATION

Noch schlimmer: Beim Aushub für die Lagerhalle (28. Januar 2026) haben wir Altlasten entdeckt - das Grundstück ist mit Cyaniden, Schwermetallen und PAK belastet (ehemalige Drahtspinnerei). Das Landratsamt Rosenheim hat eine Sanierungsanordnung erlassen (Az. 33-Bo-2026-117). Die Kosten werden voraussichtlich im siebenstelligen Bereich liegen. Die Bauarbeiten an der Lagerhalle stehen seit 11 Wochen still.

3. GENERALUNTERNEHMER BAUER-HOCH

Bauer-Hoch fordert jetzt die Abnahme der Gebäude und weigert sich, die Mängel anzuerkennen. Deren

Anwalt Strohmayer schreibt uns, die Risse seien "normale Schwindungsrisse".

4. ARCHITEKTENHONORAR

Unser Architekturbüro Maierhoffer + Streibl hat eine Schlussrechnung gestellt, die wir nicht nachvollziehen können (fast 100.000 EUR über dem vereinbarten Pauschalhonorar).

Ich würde Sie gerne heute noch treffen, wenn irgend möglich. Unser Termine: ab 10:00 Uhr flexibel.

Könnten Sie mir bitte Ihren Stundensatz und die Möglichkeit einer kurzfristigen Mandatsübernahme bestätigen?

Mit freundlichen Grüßen

Monika Ehrhardt-Vogler
Geschäftsführerin
Saalbau Wendelstein gGmbH
Wittelsbacherstraße 102
83022 Rosenheim
Tel.: 08031 / 22 88 00
Mobil: 0171 / 448 82 13
m.ehrhardt-vogler@saalbau-wendelstein.de

Datei: eml/2026-04-29_niedermair_an_strohmayer_bauer_hoch.eml

Von	"Dr. Henriette Niedermair" <h.niedermair@niedermair-baurecht.de>
An	Konrad Strohmayer <k.strohmayer@strohmayer-baurecht.de>
Datum	Wed, 29 Apr 2026 14:17:33 +0200
Betreff	AW: Bauvorhaben Saalbau Wendelstein - Abnahmeverlangen Bauer-Hoch [Ihr Schreiben v. 24.03.2026]

Sehr geehrter Herr Kollege Strohmayer,

ich nehme Bezug auf Ihr Abnahmeverlangen vom 24.03.2026 sowie auf unser heutiges Telefonat. Ich bestätige hiermit schriftlich:

****Zur Abnahme:****

Meine Mandantin, die Saalbau Wendelstein gGmbH, verweigert die Abnahme des Werkstattgebäudes gemäß § 12 Abs. 3 VOB/B. Die Verweigerung ist begründet durch insgesamt 6 kritische Mängel, die die bestimmungsgemäße Nutzung des Werkstattgebäudes erheblich einschränken oder verhindern:

1. Rissbildung Bodenplatte (14 Risse, Breiten bis 1,4 mm, davon 6 durchgehend)
2. Vollständiger Ausfall Heizkreis 3 - Metallwerkstatt (180 m²) nicht beheizbar
3. Schacht S3 undicht (Wassereintritt 0,28 L/h gemessen)
4. Brandschutzabdichtung KD-03 fehlt vollständig
5. Bühnenstromschienen (4 Stück) nicht geerdet - VDE 0100 nicht erfüllt
6. Notbeleuchtung NK-4 und NK-7 nicht angeschlossen

Die Mängelrüge vom 22.04.2026 und die Mängelliste (23 Positionen) vom 14.04.2026 wurden Ihnen zugesandt; ich gehe davon aus, dass diese Ihnen vorliegen.

****Zur Fristsetzung:****

Die Fristen laufen. Kritische Mängel: Frist bis 30.05.2026. Erhebliche Mängel: Frist bis 15.06.2026. Ich empfehle Ihrer Mandantin, die Mängelbeseitigung unverzüglich einzuleiten. Eine weitere Verzögerung vergrößert nur den Schaden und das Schadensersatzrisiko.

****Zum Schiedsgutachtenverfahren:****

Das von Ihrer Mandantin beantragte Schiedsgutachterverfahren (Ihr Schreiben vom 05.04.2026) ist dem Grunde nach akzeptiert, jedoch nicht der vorgeschlagene Sachverständige Grünhagen. Wir werden Ihnen unseren Gegenvorschlag bis 15.05.2026 unterbreiten.

****Zum selbstständigen Beweisverfahren:****

Das selbstständige Beweisverfahren beim Landgericht Traunstein (Az. 2 OH 7/26) ist eingeleitet. Ihre Mandantin ist verpflichtet, die Begehungen des gerichtlichen Sachverständigen zu ermöglichen und zu unterstützen. Ich bitte Sie, Ihre Mandantin entsprechend zu instruieren.

****Zum Restwerklohn:****

Restwerklohn für das Werkstattgebäude (Baukörper 2) wird erst nach Abnahme fällig. Abnahme setzt Mängelfreiheit voraus. Der auf Baukörper 1 (Probesaal) entfallende Restwerklohn kann nach erfolgter Teilabnahme fällig werden - dies setzt aber voraus, dass der elektrische Mangel (nicht geerdete Bühnenstromschienen) vorher behoben wird.

****Vorschlag für Gespräch:****

Ich bin bereit, nach Vorliegen des Schiedsgutachten-Ergebnisses (September 2026) ernsthaft über eine einvernehmliche Lösung zu sprechen. Bis dahin läuft das selbstständige Beweisverfahren.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Dr. Henriette Niedermair
Rechtsanwältin | Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Kanzlei Niedermair Baurecht
Ludwigstraße 18 | 83022 Rosenheim
Tel.: 08031 / 44 77 20 | Fax: 08031 / 44 77 29
h.niedermair@niedermair-baurecht.de

Datei: eml/2026-05-05_niedermair_an_maierhoffer_hoi.eml

Von	"Dr. Henriette Niedermair" <h.niedermair@niedermair-baurecht.de>
An	Josef Maierhoffer <j.maierhoffer@maierhoffer-streibl.de>
Datum	Tue, 05 May 2026 10:28:44 +0200
Betreff	Einspruch gegen Schlussrechnung Nr. 2026-047 vom 02.03.2026 - Architektenvertrag Saalbau Wendelstein gGmbH

Sehr geehrter Herr Maierhoffer,
sehr geehrte Frau Dr. Streibl,

ich vertrete die Saalbau Wendelstein gGmbH und zeige hiermit die anwaltliche Vertretung in Sachen Architektenvertrag vom 05. April 2023 an.

Bitte richten Sie zukünftig alle Schreiben an meine Kanzlei.

Gegenstand dieses Schreibens ist Ihr Einspruch gegen die Schlussrechnung Nr. 2026-047 vom 02.03.2026, Forderungssumme 476.280 EUR netto.

****I. Berechtigte Restforderung****

Nach Maßgabe des Architektenvertrags vom 05.04.2023 (§ 6.1, Pauschalhonorar 485.000 EUR netto für LPh 1-9) berechnet sich der berechtigte Restbetrag wie folgt:

- LPh 1-7 und LPh 8 (85 % Fertigstellung): ca. 427.770 EUR (88,2 % des Pauschalpreises)
- Abzüglich bereits gezahlt: 380.000 EUR
- Berechtigte Restforderung: 47.770 EUR

Meine Mandantin ist bereit, diesen Betrag binnen 14 Tagen nach Eingang Ihrer schriftlichen Bestätigung zu zahlen.

****II. Zurückweisung der Honorarerhöhung****

Die in Ihrer Schlussrechnung enthaltene Nachforderung auf der Grundlage gestiegener anrechenbarer Kosten (ca. 96.280 EUR) wird zurückgewiesen.

Begründung:

1. Die Anpassungsklausel § 6.2 des Architektenvertrags ist nicht einschlägig. Die von Ihnen als Kostensteigerung eingerechneten Sanierungskosten für die Bodenkontamination (Altlasten) sind keine "anrechenbaren Kosten" im Sinne von § 4 HOAI 2021 i.V.m. DIN 276 (Kostengruppen 200-700). Sanierungsaufwendungen für Altlasten sind Sonderkosten außerhalb der HOAI-Berechnung.
2. Die tatsächlichen Baukosten des geplanten Vorhabens (ohne Sanierungskosten) übersteigen den Schätzansatz um weniger als 10 %, so dass die Anpassungsklausel § 6.2 nicht greift.
3. Die HOAI-Mindestsätze sind für Verträge, die nach dem 18. Juli 2019 geschlossen wurden, nicht mehr verbindlich (EuGH, Urt. v. 04.07.2019, Az. C-377/17; BGH, Urt. v. 02.06.2022, Az. VII ZR 174/19, BauR 2022, 1596). Ihr Architektenvertrag wurde am 05. April 2023 geschlossen. Maßgeblich ist allein das vereinbarte Pauschalhonorar.

****III. Vorbehalt Gegenanspruch****

Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass im Rahmen des Sachverständigengutachtens Riedhof (Az. GU-01/2026, 02.04.2026) festgestellt wurde, dass die Randstabbewehrung im Schachtbereich der Bodenplatte (Positionsplan Pos. 3.1) nicht eingebaut wurde. Diese Abweichung vom Bewehrungsplan könnte auf eine mangelhafte Planungscoordination in LPh 5 zurückzuführen sein.

Wir behalten uns Schadensersatzansprüche gemäß § 634 Nr. 4, § 280 BGB vor. Die Bezifferung erfolgt nach Vorliegen des gerichtlichen Sachverständigengutachtens (SBV Az. 2 OH 7/26 LG Traunstein).

****IV. Bitte um Stellungnahme****

Bitte teilen Sie uns bis zum 01. Juni 2026 mit, ob Sie die Zahlung von 47.770 EUR als Erledigungsgrundlage akzeptieren oder ob Sie an Ihrer Schlussrechnung festhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Henriette Niedermair
Rechtsanwältin | Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Kanzlei Niedermair Baurecht
Ludwigstraße 18 | 83022 Rosenheim
Tel.: 08031 / 44 77 20
h.niedermair@niedermair-baurecht.de

Excel-Tabellen

Datei: xlsx/bauablaufstoerung_verzoegerungstabelle.xlsx

Tabellenblatt: Bauablaufstoerung

	Bauablaufstörung — Stillstand Lagerhalle (Baukörper 3)								
	Saalbau Wendelstein GmbH · GU Baue r-Hoch GmbH & Co. KG · Stillstand 28.01.20 26 – 20.0 5.2026 (82 Kalen dertage = 11 Wochen)								
	A. Zeitver lauf des Stillstand s								
	Woche	Zeitraum	Kalendert age (kum.)	Ereignis / Status	Geräteko sten EUR/Tag netto	Lohnkost en EUR/Tag netto	Gesamtk osten EU R/Woche	Gesamtk osten kumuliert EUR	Bemerku ng
	1	28.01.–0 3.02.202 6	7	Aushubst opp; LRA -Benachri chtigung; Erstbepro bung Bay Boden	6468	17283	23751	23751	Notfallstill stand
	2	04.02.–1 0.02.202 6	14	Labor-Er gebnisse erwartet; Geräte k onservier t	6468	17283	23751	47502	Warten auf Labor bericht

3	11.02.–17.02.2026	21	Sanierungsanordnung LRA 12.02.2026; Widerspruch vorbereitet	6468	17283	23751	71253	Behördlicher Stillstand bestätigt
4	18.02.–24.02.2026	28	Widerspruch eingebracht 28.02.2026; GU fordert Entschädigung	6468	17283	23751	95004	Rechtsstreit angedeutet
5	25.02.–03.03.2026	35	GEOplus GmbH mit DU beauftragt; Felderkundung läuft	6468	17283	23751	118755	Detailuntersuchung beginnt
6	04.03.–10.03.2026	42	Bodensondierungen GEOplus (Rammkerndierungen RKS 5–12)	6468	17283	23751	142506	Aktive Untersuchungsphase
7	11.03.–17.03.2026	49	Labor GEOplus; Maschinen eingelagert; Lohnkosten laufen weiter	6468	17283	23751	166257	Höchstbelastungsphase
8	18.03.–24.03.2026	56	Mandatsaufnahme Kanzlei Niedermair; VG-Antrag § 80 Abs. 5	6468	17283	23751	190008	Juristische Eskalation
9	25.03.–31.03.2026	63	VG-Antrag gescheitert 20.03.; DU-Verlängerung beantragt	6468	17283	23751	213759	Weiter Stillstand

	10	01.04.–07.04.2026	70	DU-Verlängerung genehmigt bis 31.05.; Gutachten Riedhof	6468	17283	23751	237510	Kein Baubeginn absehbar
	11	08.04.–20.05.2026	82	Restliche 12 Tage (bis 20.05.2026 Schätzung Wiederaufnahme)	11088	29628	40716	278226	Anteilig 12 Tage
	GESAMT FORDERUNG BAUER-HOCH (Prognose) — 82 Kalendertage			75768	202620				
	B. Kosten aufschlüsselung Bauer-Hoch Gegenforderung (Prognose)								
	Kostenblock	Basis	Menge	Einheitspreis	Gesamt netto (EUR)	Bestreitbarkeit			
	Bagger Cat 320 (2 Stück) Vorhaltung	Gerätekosten	82 Tage × 2	280 EUR/Tag/Stk	45920	Teilweise; Eigenverwendung möglich			
	Radlader Volvo L70 Vorhaltung	Gerätekosten	82 Tage	120 EUR/Tag	9840	Teilweise bestreitbar			
	Verbaumaterial (vorgehalten)	Gerätekosten	82 Tage	85 EUR/Tag	6970	Bestreitbar (Alternativnutzung)			
	Schalung Lagerhalle (eingelagert)	Gerätekosten	82 Tage	160 EUR/Tag	13120	Bestreitbar			
	Subtotal Gerätekosten				75850				

	Bauführer (2 x 30 % Zuordnung)	Lohnkosten	11 Wochen x 2	3.200 EUR/Woche	70400	Hoch bestreitbar (anderweitig einsetzbar)			
	Facharbeiter Tiefbau (4 Stück)	Lohnkosten	11 Wochen x 4	2.800 EUR/Woche	123200	Hoch bestreitbar			
	Bauleiter (20 % Zuordnung)	Lohnkosten	11 Wochen	820 EUR/Woche	9020	Bestreitbar			
	Subtotal Lohnkosten				202620				
	AGK-Zuschlag 11,5 %	Allg. GK	auf EK 278.470 EUR	11,5 %	32024	Bestreitbar (Stillstand ≠ Leistung)			
	Wagnis und Gewinn 3 %	Kalkulation	auf 310.494 EUR	3 %	9315	Fraglich bei Entscheidung			
	GESAMT FORDERUNG BAUER-HOCH (netto)				319809	Realistisch anerkannt: ca. 100.000–150.000 EUR			
	C. Gegenansprüche der Saalbau Wendelstein gGmbH								
	Anspruch	Grundlagen	Betrag netto (EUR)	Status					
	Mängelbeseitigung Werkstattgebäude	§ 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B; Riedhof-Kostenschätzung	180200	Geltend gemacht					
	Nutzungsausfall Metallwerkstatt (11 Wochen)	§ 13 Abs. 7 VOB/B (Mietäquivalent)	22000	Geltend gemacht					
	Sachverständigenkosten Riedhof	§ 13 Abs. 7 VOB/B	12000	Geltend gemacht					

	Externe Lagerhalle Miete (4 Monate)	§ 6 Abs. 6 VOB/B / § 280 BGB	16800	Laufend					
	Koordinationsaufwand (Projektleiter Vogt)	§ 280 BGB	12100	Laufend					
	GESAMT GEGENANSPRÜCHE		242100	Vorläufig					
	Nettobilanz: Gegenansprüche Saalbau (242.100 EUR) vs. Gegenforderung Bauer-Hoch (realistisch: 100.000–150.000 EUR) = Überschuss Saalbau ca. 92.000–142.000 EUR. Bitte beachten: Angaben sind Prognosen; endgültige Bezifferung nach Schiedsgutachten.								

Datei: xlsx/maengelliste_kostenschaetzung.xlsx

Tabellenblatt: Mängelliste

	Mängelliste — Bauvorhaben Saalbau Wendelstein gGmbH								
--	-----------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

	Wittelsbacherstraße 102, 83022 Rosenheim · GU-Vertrag VOB/B 12.07.2023 · Stand: 14. April 2026							
	Nr.	Mängelposition	Gebäude / Bauteil	Priorität	Kostenschätzung (EUR netto)	Verantwortung GU	Frist	Status
	1	Rissbildung Bodenplatte: 14 Risse (Breiten 0,2–1,4 mm), 6 durchgehend; Feuchteintrag	Werkstatt / Bodenplatte EG	KRITISCH	116000	Bauer-Hoch (NK Egger Betonbau)	30.05.2026	Bestritten
	2	Ausfall Heizkreis3 (Metallwerkstatt, ca. 180 m²): kein Durchfluss	Werkstatt / Heizestrich EG	KRITISCH	94000	Bauer-Hoch (NK Rinner Estrichbau)	30.05.2026	Bestritten
	3	Druckverlust Heizkreis 1 — Undichtigkeit	Werkstatt / Heizestrich EG	ERHEBLICH	6800	Bauer-Hoch (NK Rinner Estrichbau)	15.06.2026	Bestritten
	4	Schacht S3 undicht — Wassereintritt 0,28 L/h	Werkstatt / Entwässerungsschacht	KRITISCH	11400	Bauer-Hoch (NK König Abdichtung)	30.05.2026	Bestritten
	5	Schacht S7 undicht — Feuchtheitsfilm, Fugenöffnung 0,8 mm	Werkstatt / Kabelschacht	ERHEBLICH	7100	Bauer-Hoch (NK König Abdichtung)	15.06.2026	Bestritten
	6	Fehlende Schlussbeschichtung Außenfassade Achse D, Feld 3–5	Werkstatt / Fassade OG	OPTISCH	3200	Bauer-Hoch	30.06.2026	Anerkannt

7	Türblatt T-WE-14 schließt nicht bündig; Lichtspalt	Werkstatt / EG Nordflur	ERHEBLI CH	1800	Bauer-Hoc h	15.06.202 6	Prüfung offen
8	Glasbruch Fenster F-WE-07 (VSG, innere Scheibe)	Werkstatt / OG Westf assade	ERHEBLI CH	2400	Bauer-Hoc h	15.06.202 6	Anerkannt
9	Estrich Un ebenheite n > 5 mm / 2m-Latte (Soll: ≤ 3 mm)	Werkstatt / EG Kostü mwerkstatt	ERHEBLI CH	8500	Bauer-Hoc h (NK Rinner Est richbau)	15.06.202 6	Bestritten
10	Fehlende Brandschu tzabdichtu ng Kabel durchführu ng KD-03	Werkstatt / Technikra um	KRITISCH	2800	Bauer-Hoc h	30.05.202 6	Prüfung offen
11	Lüftungsan lage AHU-2: Filter F5 statt F7	Werkstatt / Lüftungsze ntrale	ERHEBLI CH	1200	Bauer-Hoc h	15.06.202 6	Bestritten
12	Außentür AT-WE-01 nicht barrierefrei (Schwelle 26 mm > 20 mm)	Werkstatt / Haupteing ang	ERHEBLI CH	3500	Bauer-Hoc h	15.06.202 6	Bestritten
13	Parkett OG Kostü mwerkstatt : 18 Fehlsc hienen, Ho hlstellen	Werkstatt / OG	OPTISCH	4200	Bauer-Hoc h	30.06.202 6	Anerkannt
14	Akustikpan eele Probe saal-Deck e: 7 Stück nur geklebt, nicht versc hraubt	Probesaal / Decke	ERHEBLI CH	5600	Bauer-Hoc h	15.06.202 6	Prüfung offen
15	Bühnenstr omschiene n (4 Stück) nicht geerdet — VDE 0100	Probesaal / Bühne	KRITISCH	3800	Bauer-Hoc h	30.05.202 6	Prüfung offen

16	Akustikputz W-PS-03 unvollständig — fehlende Fläche ca. 12 m²	Probesaal / Nordwand	OPTISCH	2900	Bauer-Hoch	30.06.2026	Anerkannt
17	Regenwasser Fallleitung FW-3 ohne Inspektionsoffnung	Werkstatt / Außenwand Süd	ERHEBLICH	1500	Bauer-Hoch	15.06.2026	Bestritten
18	Holzschalung Satteldach Probesaal: Aussteifungsblech fehlt (2 Pfetten)	Probesaal / Dachkonstruktion	ERHEBLICH	2200	Bauer-Hoch	15.06.2026	Bestritten
19	Notbeleuchtung NK-4 und NK-7 nicht angeschlossen; Prüfprotokoll fehlt	Werkstatt / Treppenhaus	KRITISCH	4100	Bauer-Hoch	30.05.2026	Prüfung offen
20	Außenpflasterung: Gefälle läuft zum Gebäude (Wassereinfluss)	Außenanlage	ERHEBLICH	9800	Bauer-Hoch	15.06.2026	Bestritten
21	Entwässerungsrinne Außenanlage: Ablauf verstopft, Gefälle unzureichend	Außenanlage	ERHEBLICH	3400	Bauer-Hoch	15.06.2026	Bestritten
22	Dachflächenentwässerung: Wartungsoffnung fehlt (LV Pos. 18.4)	Probesaal + Werkstatt / Dach	ERHEBLICH	2800	Bauer-Hoch	15.06.2026	Bestritten

	23	Wartungsv ertrag Heiz ungsanlag e: zugesagt, nicht vorgelegt	Dokument e	FORMAL	0	Bauer-Hoc h	30.06.202 6	Offen
	GESAMTK OSTEN M ÄNGELBE SEITIGUN G (Kosten schätzung SV Riedhof, netto)							
	Zusamme nfassung nach Priorität							
	Priorität	Anzahl	Kosten netto (EUR)	Frist				
	KRITISCH	6	232100	30.05.202 6				
	ERHEBLI CH	12	56600	15.06.202 6				
	OPTISCH	4	10300	30.06.202 6				
	FORMAL	1	0	30.06.202 6				
	Quelle: Mä ngelliste Saalbau W endelstein gGmbH vom 14.04 .2026; Kos tenschätzu ngen: SV Dipl.-Ing. Helmut Riedhof, Gutachten Az. GU-01 /2026, End fassung 02 .04.2026. Alle Angaben netto ohne USt.							

Word-Dokumente

Datei: docx/antrag_selbststaendiges_beweisverfahren_2_OH_7_26.docx

AN DAS LANDGERICHT TRAUNSTEIN

— Zivilkammer —

Münchener Straße 22

83278 Traunstein

Antragstellerin: Saalbau Wendelstein gGmbH, Wittelsbacherstrasse 102, 83022 Rosenheim

Antragsgegner: Bauer-Hoch GmbH & Co. KG, Traunsteiner Straße 88, 83278 Traunstein

Aktenzeichen: 2 OH 7/26 (LG Traunstein)

ANTRAG AUF DURCHFÜHRUNG EINES SELBSTÄNDIGEN BEWEISVERFAHRENS

gemäß §§ 485 ff. ZPO

I. Antrag

Die Antragstellerin beantragt: Das Gericht möge ein selbständiges Beweisverfahren anordnen und (1) einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, insbesondere Stahlbetonkonstruktionen, Bodenplatten und Heiztechnik, bestellen, der die Beweisfragen 1–5 beantwortet; sowie (2) einen Sachverständigen für Bodenkontamination und Altlasten bestellen, der Beweisfrage 6 beantwortet. Der Antragsgegner ist zu verpflichten, die Begehung des Bauvorhabens zu ermöglichen und sämtliche baubegleitenden Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

II. Beweisfragen

Beweisfrage 1: Welche Schäden weist die Bodenplatte des Werkstattgebäudes (Baukörper 2) auf? Insbesondere: Welche Risse existieren, in welcher Breite, Tiefe und räumlichen Verteilung?

Beweisfrage 2: Beruhen die Risse auf mangelhafter Verdichtung des Schotterbetts und/oder fehlender Randstabbewehrung im Schachtbereich? Welchen Verdichtungsgrad (D nach DIN 1054) weist das Schotterbett auf? Entspricht die Bewehrung dem Bewehrungsplan Pos. 3.1?

Beweisfrage 3: Ist die Fußbodenheizung des Werkstattgebäudes funktionstüchtig? In welchen Heizkreisen liegen Defekte vor? Welche Ursachen haben diese?

Beweisfrage 4: Entsprechen die Schachtabdichtungen S3 und S7 den Anforderungen nach DIN 18533 und dem Leistungsverzeichnis?

Beweisfrage 5: Entsprechen Brandschutzabdichtung KD-03, Erdung der Bühnenstromschienen und Notbeleuchtung NK-4/NK-7 den maßgeblichen Normen und dem Leistungsverzeichnis?

Beweisfrage 6: Welche Schadstoffe (Cyanide, Schwermetalle Cu/Ni/Zn, PAK, MKW) sind im Bereich des Baukörpers 3 (Lagerhalle) in welchen Tiefen und Mengen vorhanden? Wie weit erstreckt sich die Kontamination? Welches Sanierungskonzept ist nach BBodSchG erforderlich und welche Kosten entstehen voraussichtlich?

III. Begründung

Das selbständige Beweisverfahren nach § 485 ZPO ist zulässig. Gemäß § 485 Abs. 2 ZPO kann eine Partei die Einholung eines Sachverständigengutachtens über den Zustand einer Sache beantragen, wenn ein rechtliches Interesse an der Feststellung besteht. Ein solches besteht hier in doppelter Hinsicht:

Erstens zeigt die Bodenplatte fortschreitende Feuchtigkeitsschäden, so dass Beweismittelverlust droht. Zweitens kann eine gerichtliche Feststellung zur Vermeidung des Hauptsacheverfahrens beitragen.

Die Dringlichkeit ist gegeben: Die Rissbildung entwickelt sich weiter; bei fortschreitendem Feuchtigkeitseintrag droht Korrosion der Bewehrung. Jede Mängelbeseitigungsmaßnahme würde die Beweise überlagern. Für Beweisfrage 6 (Bodenkontamination): Die Sanierungsanordnung LRA Rosenheim (Az. 33-Bo-2026-117) verpflichtet zur Detailuntersuchung; eine gerichtliche Beweissicherung sichert den Zustand vor Sanierungseinleitung ab.

Die Schiedsklausel im GU-Vertrag (§ 17.1) steht dem selbständigen Beweisverfahren nicht entgegen. Schiedsklauseln können das gerichtliche Beweissicherungsverfahren grundsätzlich nicht ausschließen (BGH, Urt. v. 14.01.2016 – VII ZB 39/15, NZBau 2016, 350).

IV. Sachverständigenvorschläge

Für Beweisfragen 1–5: Prof. Dr.-Ing. Manfred Seibold, TU München, Lehrstuhl Baukonstruktion; alternativ Dipl.-Ing. Andreas Pfeiffer, München, öffentlich bestellter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Ingenieurkonstruktionen.

Für Beweisfrage 6: Dr.-Ing. Dieter Schreiber, Gutachterbüro Schreiber & Partner, Augsburg; alternativ ein vom Gericht ausgewählter Sachverständiger für Bodenkontamination und Altlasten.

V. Vorschuss

Die Antragstellerin erklärt sich bereit, den gerichtlich festgesetzten Kostenvorschuss innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung zu zahlen.

Rosenheim, 28. April 2026

Dr. Henriette Niedermair

Rechtsanwältin · Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Anlagen: A1: Gutachten Riedhof 02.04.2026 · A2: Mängelliste 14.04.2026 · A3: Elektroprüfprotokoll 12.03.2026 · A4: Laboranalyse BayBoden 04.02.2026 · A5: Sanierungsanordnung LRA 12.02.2026 · A6: GU-Vertrag 12.07.2023 · A7: Vollmacht

Datei: docx/klageschrift_lg_traunstein_2_O_318_26.docx

AN DAS LANDGERICHT TRAUNSTEIN

— Zivilkammer —

Münchener Straße 22

83278 Traunstein

Eingereicht durch: RAin Dr. Henriette Niedermair, Kanzlei Niedermair Baurecht, Rosenheim

Klägerin: Saalbau Wendelstein gGmbH, Wittelsbacherstrasse 102, 83022 Rosenheim

Beklagte: Bauer-Hoch GmbH & Co. KG, Traunsteiner Straße 88, 83278 Traunstein

Aktenzeichen: 2 O 318/26 (LG Traunstein)

Vorläufiger Streitwert: 480.000 EUR

KLAGESCHRIFT

Klageantrag

Die Beklagte wird verurteilt:

1. Mängelbeseitigung: Die Beklagte wird verurteilt, die an dem Werkstattgebäude (Baukörper 2) des Bauvorhabens Saalbau Wendelstein gGmbH, Wittelsbacherstrasse 102, 83022 Rosenheim, festgestellten Baumängel zu beseitigen, insbesondere die Rissbildung in der Bodenplatte (14 Risse, Breiten bis 1,4 mm), den Ausfall der Fußbodenheizung Heizkreis 3, die undichten Schächte S3 und S7, die fehlende Brandschutzabdichtung KD-03 sowie die nicht angeschlossene Notbeleuchtung NK-4 und NK-7.
2. Zahlung: Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 180.200,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01. Juli 2026 zu zahlen.
3. Feststellung: Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin alle zukünftigen Schäden zu ersetzen, die durch die Mängel der Bodenplatte, der Fußbodenheizung und der Schächte des Werkstattgebäudes entstehen.
4. Kosten: Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

I. Parteien und Vertragsverhältnis

Die Klägerin, die Saalbau Wendelstein gGmbH, ist eine gemeinnützige GmbH mit Sitz in Rosenheim (HRB 14 887 AG Rosenheim). Zweck der Gesellschaft ist der Betrieb von Kulturveranstaltungsstätten (Kulturhaus Wendelstein, Konzertsaal). Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Rosenheim. Die Beklagte, die Bauer-Hoch GmbH & Co. KG, ist ein Bauunternehmen mit Sitz in Traunstein (HRA 7 341 AG Traunstein).

Die Parteien schlossen am 12. Juli 2023 einen Generalunternehmervertrag (GU-Vertrag) auf der Grundlage der VOB/B. Vertragsgegenstand war der sch■üsselfertige Neubau von Probesaal (BK 1), Werkstätten (BK 2) und Lagerhalle (BK 3) auf dem Grundstück Wittelsbacherstrasse 102, 83022 Rosenheim. Pauschalpreis: 4.280.000 EUR netto (Anlage K 1). Die Klägerin hat bisher 3.450.000 EUR netto bezahlt.

II. Festgestellte Mängel

Im Februar 2026 wurden an der Bodenplatte des Werkstattgebäudes erste Risse festgestellt. Die Klägerin beauftragte Dipl.-Ing. Helmut Riedhof, der nach Begehungen am 22.02. und 01.03.2026 sein Gutachten am 02.04.2026 erstattete (Anlage K 2). Das Gutachten stellt 14 Risse mit Breiten bis 1,4 mm fest, davon 6 durchgehend. Ursache: Verdichtungsgrad $D = 0,55$ statt vertraglicher $D \geq 0,75$ sowie fehlende Randstabbewehrung $\varnothing 14$ mm im Schachtbereich (Abweichung von Bewehrungsplan Pos. 3.1). Zusätzlich: Ausfall Heizkreis 3, Schächte S3 und S7 undicht, Brandschutzabdichtung KD-03 fehlt, Stromschienen nicht geerdet, Notbeleuchtung NK-4/NK-7 nicht angeschlossen.

Beweis: Gutachten SV Riedhof (Anlage K 2); Sachverständiger Riedhof; Sachverständiger Prof. Dr. Seibold (gerichtlich bestellt Az. 2 OH 7/26); Augenschein; Elektroprüfprotokoll 12.03.2026 (Anlage K 3); Mängelliste 14.04.2026 (Anlage K 5).

III. Mängelrüge und Fristsetzung

Die Klägerin hat mit Schreiben der Kanzlei Niedermair vom 22.04.2026 Fristsetzung zur Nacherfüllung gesetzt. Die kritischen Mängel waren bis 30.05.2026 zu beseitigen. Die Beklagte hat mit Schreiben ihres Rechtsanwalts vom 29.04.2026 die wesentlichen Mängelrügen zurückgewiesen (Anlage K 6). Die Fristen sind abgelaufen; die Mängel wurden nicht beseitigt.

IV. Rechtliche Grundlage

Der Anspruch auf Mängelbeseitigung ergibt sich aus § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B. Der Zahlungsanspruch (Schadensersatz statt Mängelbeseitigung, § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B) beträgt 180.200 EUR netto gemäß Kostenschätzung SV Riedhof. Die Verjährung ist gehemmt durch das selbständige Beweisverfahren Az. 2 OH 7/26 LG Traunstein (§ 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB). Der Feststellungsantrag ist nach § 256 ZPO zulässig, da nicht alle zukünftigen Schäden bezifferbar sind. Gerichtsstand Traunstein nach § 17.3 GU-Vertrag.

V. Beweis

Beweis: Gutachten SV Riedhof (Anlage K 2); SV Riedhof; SV Prof. Dr. Seibold (gerichtlich bestellt); Augenschein; Elektroprüfprotokoll (K 3); Mängelliste (K 5); Mängelrüge (K 7); Parteivernehmung Ehrhardt-Vogler; Urkunden.

Rosenheim, [Datum Einreichung]

Dr. Henriette Niedermair

Rechtsanwältin · Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Anlagen: K 1: GU-Vertrag 12.07.2023 · K 2: Gutachten Riedhof 02.04.2026 · K 3: Elektroprüfprotokoll · K 4: Notbeleuchtungsprotokoll · K 5: Mängelliste 14.04.2026 · K 6: Antwort Strohmayer 29.04.2026 · K 7: Mängelrüge 22.04.2026 · K 8: Vollmacht

Datei: docx/maengelruege_fristsetzung_bauer_hoch.docx

KANZLEI NIEDERMAIR BAURECHT

Dr. Henriette Niedermair · Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Ludwigstraße 18 · 83022 Rosenheim · Tel. 08031/44 77 20 · Fax 08031/44 77 29

Per Telefax und Einwurf-Einschreiben

Rechtsanwalt Konrad Strohmayer

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Schrannenplatz 5

83278 Traunstein

Fax: 0861 / 97 44 33

Rosenheim, 22. April 2026

Betr.: Bauvorhaben Saalbau Wendelstein gGmbH, Wittelsbacherstrasse 102, 83022 Rosenheim

Neubau Probesaal, Werkstätten, Lagerhalle — GU-Vertrag VOB/B 12.07.2023

Unsere Mandantin: Saalbau Wendelstein gGmbH, Monika Ehrhardt-Vogler

Ihr Mandant: Bauer-Hoch GmbH & Co. KG

AZ Gericht: LG Traunstein 2 O 318/26 / 2 OH 7/26

Mängelrüge und Fristsetzung zur Nacherfüllung gemäß § 13 Abs. 5 VOB/B

Sehr geehrter Herr Kollege Strohmayer,

die Saalbau Wendelstein gGmbH — nachfolgend Bauherrin — hat uns mit der Interessenwahrnehmung gegenüber Ihrer Mandantin, der Bauer-Hoch GmbH & Co. KG — nachfolgend GU — beauftragt. Wir zeigen die anwaltliche Vertretung an und fordern Sie auf, zukünftig sämtliche Schriftstücke und Mitteilungen ausschließlich an unsere Kanzlei zu richten.

I. Sachverhalt

Im Rahmen des oben bezeichneten Bauvorhabens hat der GU die Bauleistungen für den Neubau des Werkstattgebäudes (Baukörper 2) und des Probesaals (Baukörper 1) erbracht. Der Probesaal ist seit Oktober 2025 in Betrieb. Das Werkstattgebäude befindet sich im Innenausbau. Im Februar 2026 wurden am Werkstattgebäude erste Risserscheinungen in der Bodenplatte festgestellt. Unsere Mandantin hat daraufhin den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Helmut Riedhof, Sachverständigenbüro Riedhof, Bad Reichenhall, beauftragt. Dieser hat am 22. Februar 2026 und 01.

März 2026 Begehungen durchgeführt und unter dem 02. April 2026 sein Sachverständigengutachten erstattet (Az. GU-01/2026).

Das Gutachten stellt im Einzelnen fest (wir verweisen auf die Endfassung, Anlage 1):

1. Rissbildung Bodenplatte: Es wurden 14 Risse in der Bodenplatte des Werkstattgebäudes dokumentiert, mit Rissbreiten von 0,2 bis 1,4 mm, davon 6 durchgehende Risse. Der Sachverständige ermittelt als Ursachen: Ungenügende Verdichtung des Schotterbetts (Lagerungsdichte $D = 0,55$; Anforderung: $D \geq 0,75$ gem. LV Pos. 4.2.1 und DIN 1054, d.h. Unterschreitung um ca. 27 %) sowie fehlende Randstabbewehrung $\varnothing 14$ mm im Schachtbereich (Positionsplan Pos. 3.1 des IBr Dr. Eschelmann).

2. Ausfall Heizkreis 3: Der Heizkreis 3 der Fußbodenheizung (Raum Metallwerkstatt, ca. 180 m²) ist vollständig ausgefallen. Ursache: wahrscheinlich Rohrbruch oder Leitungsquetschung durch Rissversatz in der Bodenplatte.

3. Undichte Schächte: Die Schächte S3 und S7 weisen Abdichtungsmängel auf. Bei Schacht S3 wurde ein Wassereintritt von 0,28 L/h gemessen. Fehlende Verstärkungseinlage und kein Fugenband.

4. Brandschutz und Elektro: Kabeldurchführung KD-03 ohne Brandschutzabdichtung; Bühnenstromschienen (4 Stück) nicht geerdet (Elektroprof 12.03.2026 negativ); Notbeleuchtung NK-4 und NK-7 nicht angeschlossen (ArbStättV, ASR A3.4/3).

Diese und weitere Mängel sind in der Mängelliste vom 14. April 2026 (Anlage 2, 23 Positionen) vollständig dokumentiert.

II. Rechtliche Einordnung

Die festgestellten Baumängel begründen Ansprüche unserer Mandantin nach § 13 Abs. 5 VOB/B auf Nacherfüllung (Mängelbeseitigung). Bei wesentlichen Mängeln berechtigt § 12 Abs. 3 VOB/B zur Verweigerung der Abnahme. Dies hat unsere Mandantin mit Schreiben vom 14. April 2026 erklärt und erklärt es hiermit erneut. Die Wesentlichkeit ergibt sich insbesondere aus den sicherheitsrelevanten Mängeln (Brandschutz, VDE 0100, ArbStättV) und dem vollständigen Ausfall der Heizung in der Metallwerkstatt (Betrieb eingeschränkt). Ihre Mandantin ist verpflichtet, die aufgeführten Mängel zu beseitigen.

III. Fristsetzung

Wir setzen Ihrer Mandantin für die Beseitigung der Mängel folgende Fristen:

Frist 1 — Kritische Mängel (Positionen 1, 2, 4, 10, 15, 19 der Mängelliste): Beseitigung bis zum 30. Mai 2026. Darunter fallen: Rissbildung Bodenplatte, Ausfall Heizkreis 3, Schacht S3 undicht, fehlende Brandschutzabdichtung KD-03, nicht geerdete Bühnenstromschienen, Notbeleuchtung NK-4/NK-7 nicht angeschlossen.

Frist 2 — Erhebliche Mängel (Positionen 3, 5, 7–9, 11–14, 17, 18, 20–22): Beseitigung bis zum 15. Juni 2026.

Frist 3 — Optische/formale Mängel (Positionen 6, 13, 16, 23): Beseitigung bis zum 30. Juni 2026.

IV. Ankündigung weiterer Maßnahmen

Sollte Ihre Mandantin die gesetzten Fristen fruchtlos verstreichen lassen oder die Mängelbeseitigung verweigern, wird unsere Mandantin nach § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B die Mängelbeseitigung auf Kosten Ihrer Mandantin selbst vornehmen lassen. Darüber hinaus wird unsere Mandantin Schadensersatzansprüche gemäß § 13 Abs. 7 VOB/B geltend machen (vorläufige Schätzung nach Gutachten Riedhof: 180.200 EUR netto). Ein selbständiges Beweisverfahren wurde beim Landgericht Traunstein eingereicht (Az. 2 OH 7/26). Die Begehungen des gerichtlichen Sachverständigen sind von Ihrer Mandantin zu dulden und zu unterstützen. Die Gewährleistungsbürgschaft der Volksbank Traunstein (214.000 EUR) bleibt bis zur vollständigen Mängelbeseitigung einbehalten.

V. Abnahmeverweigerung

Unsere Mandantin hält an ihrer Verweigerung der Abnahme des Werkstattgebäudes gemäß § 12 Abs. 3 VOB/B ausdrücklich fest. Eine förmliche Abnahme kommt erst nach vollständiger Beseitigung der kritischen Mängel und Nachweis der Mangelfreiheit in Betracht.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Dr. Henriette Niedermair

Rechtsanwältin · Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Anlagen: Anlage 1: Gutachten SV Riedhof 02.04.2026 · Anlage 2: Mängelliste 14.04.2026 · Anlage 3: Vollmacht

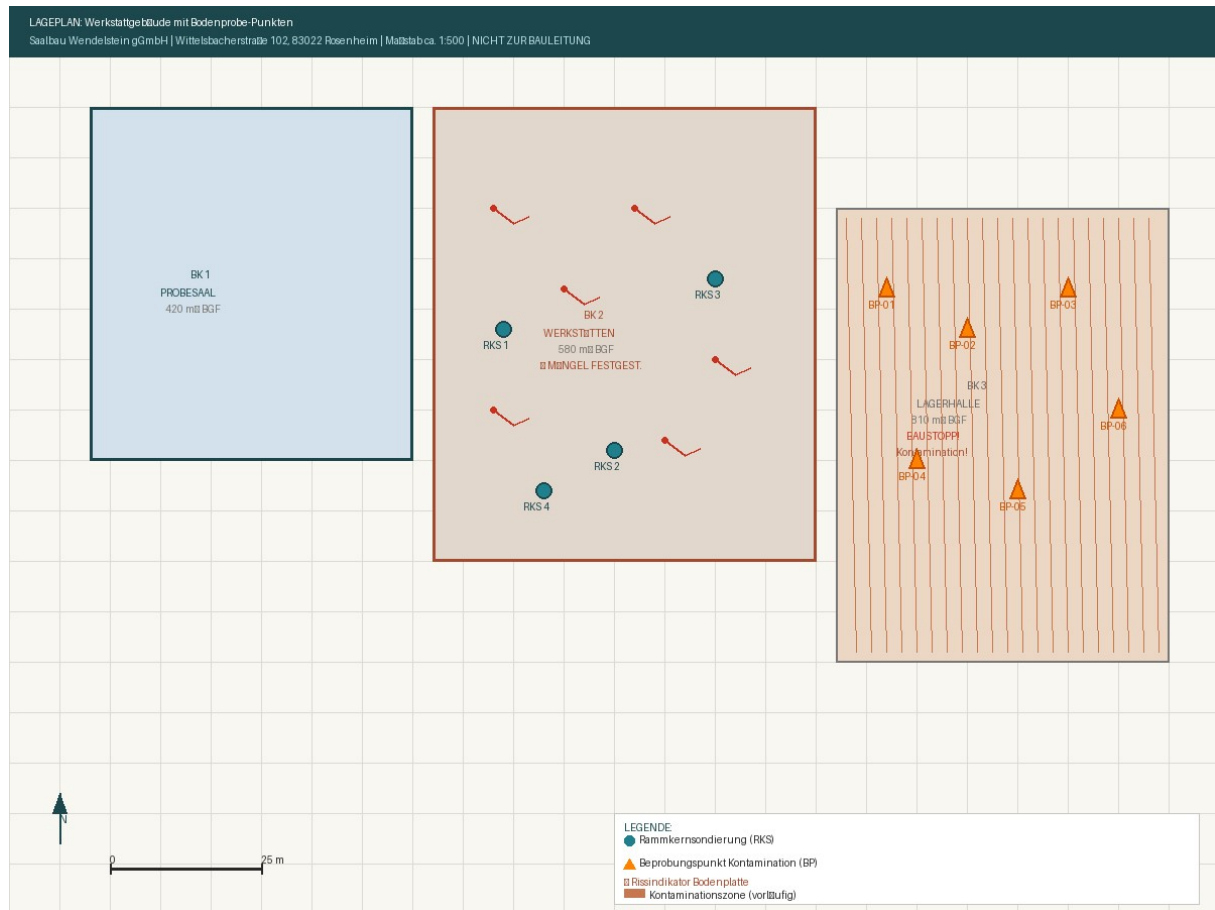
Bildanlagen und Screenshots

Datei: jpg/aushubstelle_kontamination_lagerhalle.jpg



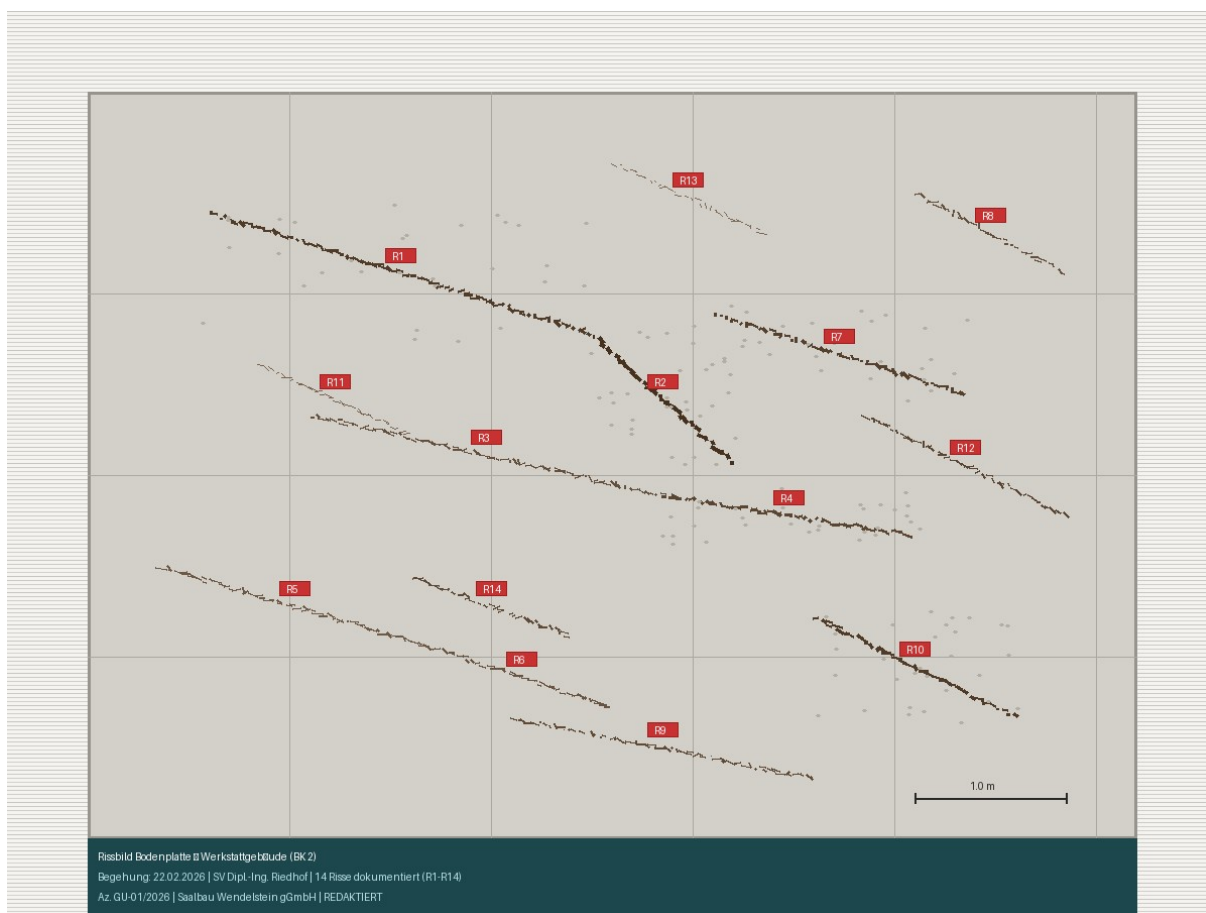
Bilddatei: aushubstelle_kontamination_lagerhalle.jpg

Datei: jpg/lageplan_werkstattgebaeude_bodenproben.jpg



Bilddatei: lageplan_werkstattgebäude_bodenproben.jpg

Datei: jpg/rissbild_bodenplatte_werkstatt.jpg



Bilddatei: rissbild_bodenplatte_werkstatt.jpg

PDF-Anhang: pdfs/sanierungsanordnung_lra_rosenheim_redacted.pdf

Datei: sanierungsanordnung_lra_rosenheim_redacted.pdf

LANDRATSAMT ROSENHEIM

Umwelt- und Naturschutz | Wittelsbacherstraße 53 | 83022 Rosenheim

SANIERUNGSANORDNUNG (REDAKTIERTE FASSUNG)

Az.: 33-Bo-2026-117 | 12. Februar 2026

Adressat (REDAKTIERT):

[GESCHWÄRZT / REDACTED]

[GESCHWÄRZT / REDACTED]

Betr.: Altlastenverdachtsfläche Wittelsbacherstraße 102, Rosenheim (ehem. Drahtspinnerei Steinhauser)

TENOR

- Die [REDAKTIERT] wird verpflichtet, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1248/3, Gemarkung Rosenheim-West, unverzüglich mit der Durchführung einer Detailuntersuchung gemäß § 2 Nr. 4 BBodSchV zu beginnen und das Ergebnis binnen 8 Wochen nach Zustellung vorzulegen (Vorlagefrist: 09. April 2026).
- Bis zur Vorlage der Detailuntersuchung ist der Aushubbereich (Baukörper 3) zu sichern; kein weiterer Erdaushub ohne schriftliche Zustimmung des Landratsamts.
- Nach Vorliegen der DU ist innerhalb weiterer 10 Wochen ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG vorzulegen (Sanierungsziele, Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsplan).
- Die sofortige Vollziehung wird gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO angeordnet.
- Für den Fall der Nichtbeachtung der Fristen nach Ziff. 1 und 3 wird ein Zwangsgeld von je 15.000 EUR angedroht.

BEGRÜNDUNG (AUSZUG)

Aufgrund der Laboranalysen vom 04. Februar 2026 (Prüfbericht BayBoden Az. 2026-RO-0214) wurden folgende Schadstoffbelastungen festgestellt:

Parameter	Einheit	Messwert (Mittelwert)	Maßnahmenwert (Gewerbegebiet)	Überschreitung
Cyanid, gesamt (CN ^{III})	mg/kg TS	287	50	5,7-fach
Kupfer (Cu)	mg/kg TS	1.840	600	3,1-fach
Nickel (Ni)	mg/kg TS	412	200	2,1-fach
Zink (Zn)	mg/kg TS	3.620	1.000	3,6-fach
PAK (B[a]P äquiv.)	mg/kg TS	18,4	1,0	18,4-fach
MKW	mg/kg TS	2.100	200	10,5-fach

Die [REDAKTIERT] ist als Inhaberin der tatsächlichen Sachherrschaft (Erbbauberechtigte) Zustandsverantwortliche im Sinne von § 4 Abs. 3 BBodSchG. Die Anordnung ergeht nach §§ 4 Abs. 3, 9 Abs. 2, 10 Abs. 1, 13 BBodSchG i.V.m. Art. 7 ff. BayBodSchG.

RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landratsamt Rosenheim eingelegt werden. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs entfällt, da die sofortige Vollziehung angeordnet wurde (§ 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO).

Rosenheim, 12. Februar 2026 | Franziska Wallner, Sachbearbeiterin Umweltamt | Landratsamt Rosenheim

HINWEIS: Redaktierte Fassung für Testzwecke. Personenbezogene Daten geschwärzt. Rechtsgrundlagen:
dejure.org/gesetze/BBodSchG

PDF-Anhang: pdfs/sv_gutachten_riedhof_redacted.pdf

Datei: sv_gutachten_riedhof_redacted.pdf

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Az. GU-01/2026 (REDAKTIERTE FASSUNG — PERSONENBEZOGENE DATEN
GESCHWÄRZT)

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Helmut Riedhof

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Sachverständigenbüro Riedhof, Am Kirchplatz 3, 83435 Bad Reichenhall

Bestellung: IHK München und Oberbayern, Nr. SV-M-2014-1147

Auftraggeberin (REDAKTIERT):

[GESCHWÄRZT / REDACTED]

Auftrag erteilt: 20. Februar 2026

Begehungen: 22. Februar 2026 und 01. März 2026

Endfassung: 02. April 2026

A. UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND

Das Gutachten bezieht sich auf das Werkstattgebäude (Baukörper 2) des Neubauvorhabens [REDAKTIERT], Standort [REDAKTIERT], Rosenheim. Untersuchte Bauteile: Bodenplatte EG, Heizestrich und Fußbodenheizung (Heizkreise 1–4), Entwässerungsschächte S3 und S7, Kabelschächte.

B. FESTGESTELLTE SCHÄDEN (KURZFASSUNG)

Pos.	Schadensbefund	Messwert	Sollwert
1	Verdichtungsgrad Schotterbett (Mittel 4 RKS)	D = 0,55	D ≥ 0,75
2	Risse in Bodenplatte (Anzahl)	14 Risse	0
3	Max. Rissbreite gemessen	1,4 mm	< 0,3 mm (DIN 18202)
4	Betondeckung (Mittel)	18 mm	25 mm (cnom)
5	Randstabbewehrung Schachtbereich	fehlt	■ 14 mm, e=15 cm
6	Heizkreis 3 — Durchfluss	0 (ausgefallen)	Betriebsbereit
7	Schacht S3 — Wassereintritt	0,28 L/h	0 L/h

C. KAUSALITÄT UND URSÄCHLICHKEIT

Der Sachverständige stellt fest, dass die Rissbildung in der Bodenplatte kausal auf die mangelhafte Verdichtung des Schotterbetts zurückzuführen ist. Differenzsetzungen von 8–12 mm (gemessen an Rissufern) sind mit einem Verdichtungsgrad D = 0,55 konsistent. Das Fehlen der Randstabbewehrung hat die Risskontrolle im kritischen Bereich der Schachtanschlüsse beeinträchtigt. Die Betonqualität C 25/30 ist eingehalten (Würfeldruckfestigkeit: 34,2 N/mm²) und

damit nicht ursächlich für die Risse.

D. KOSTENSCHÄTZUNG MÄNGELBESEITIGUNG

Maßnahme	Kostenschätzung netto
Rissinjektionsverpressung (14 Risse, Epoxidinjektionen)	27.800 EUR
Bohrkern-Nachuntersuchung + Monitoring (6 Monate)	8.400 EUR
Neuverlegung Heizkreis 3: Estrichabriss + Neuaufbau (180 m²)	87.200 EUR
Drucktestwiederholung + Instandsetzung Heizkreis 1	6.800 EUR
Abdichtungssanierung Schacht S3	11.400 EUR
Abdichtungssanierung Schacht S7	7.100 EUR
SV-Kosten Überwachung Mängelbeseitigung	9.500 EUR
Nutzungsausfallschaden Metallwerkstatt (11 Wochen)	22.000 EUR
GESAMTKOSTEN (netto)	180.200 EUR

E. RECHTLICHES ERGEBNIS

Der Sachverständige bewertet die Rissbildung und die damit verbundenen Folgeschäden als wesentliche Werkmängel im Sinne von § 13 Abs. 1 VOB/B. Die Werkstatt ist derzeit nur eingeschränkt nutzbar. Die Mängel übersteigen das Maß unvermeidlicher Bauunvollkommenheiten erheblich.

Bad Reichenhall, 02. April 2026 — Dipl.-Ing. Helmut Riedhof, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

HINWEIS: Dies ist eine redaktierte Fassung des Gutachtens zum Zweck der Verwendung als Testdatei.
Personenbezogene Daten wurden unkenntlich gemacht. Quelle Rechtsprechung: dejure.org