

Arbeitsakte

Akte: Werkvertragsstreit Pohlmann / Saalbau Rosenheim — Baumängel, BGH-Revision, Zurückverweisung

zivilprozess-werkvertragsstreit-saalbau-rosenheim-bgh-revision-pohlmann

Die ZIP-URL ist stabil und zeigt immer auf die aktuelle Version.

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 (5)
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-mandatsuebernahme-pohlmann-werkvertrag.md

01 — Mandatsübernahme Pohlmann / Werkvertragsstreit Saalbau

Kanzleinotiz — Erstgespräch und Mandatsannahme

Aktenzeichen Kanzlei: MR-2026-0312

Datum Erstgespräch: 14. Januar 2026

Bearbeiter: Dr. Mark Roosendaal, Rechtsanwalt, Rosenheim

Mandantin: Margarete Pohlmann, geb. Hofer, geb. 17.03.1961, Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim

Sachgebiet: Werkvertragsrecht, Zivilprozessrecht — Klage, einstweiliger Rechtsschutz, Berufung, Revision

Sachverhaltsaufnahme (Kurzprotokoll Erstgespräch)

Mandantin erscheint erstmals am 14.01.2026 in der Kanzlei, begleitet von ihrer Tochter Sybille Pohlmann-Fraas. Sie berichtet:

Frau Pohlmann ist Witwe seit April 2021 (Tod ihres Ehemannes Dieter Pohlmann, Steuerfachangestellter). Sie ist alleinige Eigentümerin des Grundstücks Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim, Flurstück 1742/4, Gemarkung Rosenheim-Mitte. Das Grundstück war im Jahr 2021 unbebaut; Frau Pohlmann entschloss sich nach dem Tod ihres Mannes, ein Einfamilienhaus zu errichten, um gemeinsam mit ihrer Tochter Sybille und deren Familie dauerhaft in Rosenheim zu wohnen.

Im März 2022 schloss Frau Pohlmann einen Werkvertrag (Bauwerkvertrag) mit der **Saalbau Rosenheim GmbH** (Geschäftsführer: Kurt Saalbau-Eichenmüller, Hammerstraße 4, 83022 Rosenheim) über die schlüsselfertige Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Keller und Außenanlagen zum Festpreis von **645.000 EUR** (netto), zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Fertigstellungspflicht war zum **30. September 2023** vereinbart.

Konfliktstränge (Überblick)

Strang 1 — Kontaminierter Baugrund / Bodenaustausch

Im Zuge der Erdarbeiten (April 2022) stellte das baubegleitende Ingenieurbüro Weidinger fest, dass der Untergrund erhebliche Kontaminationen aus einer ehemaligen Tankstelle auf dem Nachbargrundstück aufweist (PAK, MKW über Prüfwerten BBodSchV). Die Mandantin behauptet, die Beklagte habe trotz Kenntnis des Verdachts keine Voruntersuchung veranlasst. Die Beklagte behauptet, die Bodenuntersuchung sei Aufgabe der Bauherrin gewesen; die Mehrkosten des Bodenaustausches (ca. 112.000 EUR) seien als Nachtrag zu vergüten.

Strang 2 — Werklohnabzug und Mängelrügen

Das Haus wurde am 20. März 2024 — mit über sechsmonatiger Verzögerung — abgenommen, allerdings nur mit erheblichem Vorbehalt wegen folgender Mängel:

- Risse im Mauerwerk Kellergeschoss (zwei Querrisse, Breite bis 1,2 mm)
- Fehlender Schallschutz Trennwand Garage/Wohnhaus (Norm DIN 4109-1 unterschritten)
- Undichte Dachentwässerung Nordseite (Wassereinbruch Dezember 2023 nachgewiesen)
- Mangelhafte Wärmedämmung Kellerdecke (EnEV-Anforderungen unterschritten)

Strang 3 — Folgemängel

Infolge der undichten Dachentwässerung kam es zwischen Oktober 2024 und Februar 2025 zu Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoss (Schimmelbefall Wohnzimmer/Küche, Beschädigung Parkett ca. 42 qm, Wandbelag). Diese Folgemängel waren nicht Gegenstand der ursprünglichen Klage; die Klageerweiterung nach § 264 ZPO erfolgte im Verlauf des Verfahrens.

Strang 4 — Vollstreckungsabwehrklage

Nach Verkündung des Urteils LG Traunstein versuchte die Beklagte, aus dem titulierten Kostenerstattungsanspruch (§ 91 ZPO, 23.800 EUR) die Vollstreckung einzuleiten. Mandantin ließ Vollstreckungsabwehrklage nach § 767 ZPO vorbereiten.

Streitwert (vorläufig, Stand Klageerhebung)

Position	Betrag
Werklohnabzug (Minderung BGB § 634 Nr. 3, § 638)	210.000 EUR
Schadensersatz Bodenaustausch (Mehrkosten)	112.000 EUR
Mangelbeseitigungskosten (SV-Schätzung)	87.000 EUR
Verzögerungsschaden (Miete Übergangswohnung)	38.400 EUR
Folgemängel (Klageerweiterung)	237.000 EUR
Gesamtstreitwert	**684.400 EUR**

Der Streitwert liegt über der Zuständigkeitsgrenze des Amtsgerichts (§ 23 Nr. 1 GVG: 5.000 EUR); zuständig ist das Landgericht Traunstein (§ 71 Abs. 1 GVG: Streitwert über 5.000 EUR, örtliche Zuständigkeit nach § 29a ZPO: Ort der Belegenheit des Grundstücks).

Mandatsbeschränkung und Vollmacht

Mandantin erteilt umfassende Prozessvollmacht (§ 81 ZPO) mit Vollmacht zur:

- Klageerhebung und Klagerücknahme (§ 269 ZPO)

- Abschluss von Vergleichen
- Einlegung von Rechtsmitteln (§§ 511, 543 ZPO)
- Erwirkung und Abwendung von einstweiligen Verfügungen
- Vollstreckungsmaßnahmen

Honorar: Vergütungsvereinbarung nach RVG (Anlage separat); Vorschuss 15.000 EUR.

Nächste Schritte

1. Mahnbescheidsantrag beim Mahngericht Coburg (§ 689 ZPO) als Fristwahrungsmaßnahme — 15.01.2026
2. Aktenstudium Baugenehmigung, Bauplan, Werkvertrag, Abnahmeprotokoll
3. Sachverständigengutachten beauftragen (Baurat Zeyer, München)
4. Klageschrift LG Traunstein — Fristablauf Verjährung § 634a BGB beachten (Neubau: 5 Jahre, § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB)

Bearbeiter: **RA Dr. Mark Roosendaal**, Roosendaal Rechtsanwälte, Ludwigstraße 12, 83022 Rosenheim

Datei: 02-sachverhalt-saalbau-rosenheim.md

02 — Sachverhalt: Bauvorhaben Riegerstraße 17 und Saalbau Rosenheim GmbH

Beteiligte

Rolle	Person / Unternehmen	Anschrift
Klägerin / Mandantin	Margarete Pohlmann, geb. 17.03.1961	Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim
Beklagte	Saalbau Rosenheim GmbH	Hammerstraße 4, 83022 Rosenheim
GF Beklagte	Kurt Saalbau-Eichenmüller	ebd.
Prozessbevollmächtigter Kl.	Dr. Mark Roosendaal (RA)	Ludwigstraße 12, 83022 Rosenheim
Prozessbevollmächtigter Bekl.	RA Bernhard Scholl-Mayer	Münchner Straße 88, 83022 Rosenheim
Sachverständiger	Dipl.-Ing. Friedrich Zeyer (Baurat a.D.)	Am Kosttor 8, 80331 München
Berichterstattein LG	VRiLG Dr. Anke Willms-Faber	LG Traunstein, Bürgerstraße 22

Chronologie des Bauvorhabens

Datum	Ereignis
12.03.2022	Werkvertragsschluss Pohlmann / Saalbau Rosenheim GmbH

Datum	Ereignis
15.04.2022	Baubeginn; Erdarbeiten, erste Kontaminationsfunde
22.04.2022	Ing. Büro Weidinger meldet PAK/MKW-Befund schriftlich an Beklagte
30.04.2022	Beklagte setzt Arbeiten fort ohne Rücksprache Klägerin
01.06.2022	Klägerin erhält erstmals Kenntnis vom Bodenbefund
01.09.2022	Bodenaustausch abgeschlossen; Mehrkosten EUR 112.000 fakturiert durch Beklagte
15.11.2022	Rohbau abgeschlossen
10.12.2023	Erster Wassereinbruch Dach Nordseite
20.03.2024	Abnahme unter Vorbehalt (Protokoll 8 Seiten)
15.04.2024	Erstes Mängelrügeschreiben Klägerin
20.05.2024	Fristsetzung Nacherfüllung (4 Wochen)
25.06.2024	Ablauf Nacherfüllungsfrist ohne Reaktion
14.01.2026	Erstgespräch Kanzlei Roosendaal
15.01.2026	Mahnbescheidsantrag
10.02.2026	Widerspruch Beklagte gegen Mahnbescheid
01.03.2026	Klageschrift LG Traunstein 1 O 2188/25 (eingereicht)

Saalbau Rosenheim GmbH — Firmenprofil

Gegründet 1987; HRB 14322 AG Traunstein; Stammkapital 150.000 EUR; Gesellschafter: Kurt Saalbau-Eichenmüller (80%), Hildegard Saalbau-Eichenmüller (20%). Beklagte ist regionalbekannter Bauträger und Generalunternehmer im Landkreis Rosenheim. Umsatz laut Jahresabschluss 2023 ca. 8,4 Mio. EUR. Keine Insolvenzantragstellung bekannt.

Werkvertrag — Wesentliche Regelungen

Der Bauvertrag vom 12.03.2022 enthält folgende für das Verfahren relevante Klauseln:

§ 3 Leistungsumfang: Schlüsselfertige Errichtung EFH nach Baugenehmigung (Az. 63-B-2022-0044 Landratsamt Rosenheim) inklusive Bodenplatte, Keller, EG, OG, Dachstuhl, Dacheindeckung, Fenster, Innenausbau, Außenanlagen, Garage.

§ 5 Vergütung: Festpreis 645.000 EUR netto, zuzüglich MwSt. Nachträge bedürfen der Schriftform.

§ 6 Ausführungsfristen: Baubeginn 15.04.2022; Fertigstellung und Abnahme bis 30.09.2023; Vertragsstrafe 0,3 % des Werklohns pro Kalendertag Verzug, höchstens 5 %.

§ 8 Mängelbeseitigung: Beklagte schuldet Nacherfüllung binnen vier Wochen nach Rüge.

§ 9 Unvorhergesehenes: Zusatzleistungen infolge unvorhergesehener Bodenverhältnisse gehen zu Lasten der Bauherrin — **strittige Klausel** (AGB-Kontrolle § 305 ff. BGB).

Juristische Kernfragen

1. Ist § 9 des Werkvertrages (Zusatzleistungen bei unvorhergesehenen Bodenverhältnissen) als AGB wirksam oder wegen Verstoßes gegen § 307 BGB unwirksam?
2. Hat die Beklagte ihre Hinweis- und Untersuchungspflicht nach dem Bauvertrag (§ 631 BGB i.V.m. Treu und Glauben) verletzt, indem sie trotz Kenntnis des Kontaminationsverdachts keine Voruntersuchung veranlasste?
3. Sind die Mängel (Risse, Schallschutz, Dach, Wärmedämmung) als Sachmängel i.S.d. § 633 BGB zu qualifizieren?
4. Wie sind die Folgemängel (Schimmel, Parkett) prozessual geltend zu machen (§ 264 ZPO)?
5. Liegt ein Fall des § 543 ZPO vor (grundsätzliche Bedeutung der Revisionsfrage zur AGB-Klausel bei Bauverträgen)?

Quellen und Fundstellen

- ZPO §§ 253, 264, 269, 402 ff., 543, 563, 767 — [dejure.org](https://dejure.org/gesetze/ZPO)
- BGB §§ 631, 633, 634, 636 — [dejure.org](https://dejure.org/gesetze/BGB)
- BGH VII ZR 282/14 (Sachmangelbegriff im Werkvertragsrecht) — [bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de/DE/Entscheidung/entscheidung_node.html)

Datei: 03-vorprozessuale-korrespondenz.md

03 — Vorprozessuale Korrespondenz

Überblick

Die vorprozessuale Phase erstreckt sich von der Abnahme (20.03.2024) bis zur Klageerhebung (01.03.2026). Die wesentlichen Schreiben sind nachfolgend dokumentiert.

Schreiben 1: Mängelrüge vom 15.04.2024

Von: Margarete Pohlmann, Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim

An: Saalbau Rosenheim GmbH, z.H. Herrn Saalbau-Eichenmüller, Hammerstraße 4, 83022 Rosenheim

Betr.: Mängelrüge — Abnahme vom 20.03.2024

Sehr geehrter Herr Saalbau-Eichenmüller,

ich rüge folgende Mängel am von Ihnen errichteten Einfamilienhaus, Riegerstraße 17, Rosenheim, gemäß § 634 BGB:

1. **Risse im Kellermauerwerk:** Zwei Querrisse im Außenmauerwerk des Kellergeschosses, festgestellt im Abnahmeprotokoll, Breite bis 1,2 mm. Gefahr der Wasserunterwanderung.
2. **Schallschutzdefizit Trennwand Garage/Wohnhaus:** Messung Dezember 2023 ergab 32 dB; DIN 4109-1 fordert mindestens 40 dB. Unterschreitung 8 dB.
3. **Undichte Dachentwässerung:** Wassereintrich im Dezember 2023 belegt (Fotos, Feuerwehreinsatz-Protokoll 10.12.2023). Sanierung steht aus.

4. Wärmedämmung Kellerdecke: U-Wert gemessen 0,47 W/m²K, Anforderung gemäß GEG 2020 maximal 0,30 W/m²K.

Ich setze Ihnen eine Frist zur vollständigen Nacherfüllung (§ 635 BGB) bis zum **20.05.2024**.

Schreiben 2: Antwort Beklagte vom 30.04.2024

Die Beklagte bestreitet die Mängel zu 1., 3. und 4. als nicht vertragsrelevant und bietet eine „Kulanzreparatur“ der Dachentwässerung an. Zum Schallschutz verweist sie auf die Leistungsbeschreibung, in der kein erhöhter Schallschutz vereinbart sei.

Schreiben 3: Fristsetzungsschreiben vom 10.06.2024

Rechtsanwältin Petra Sommer-Krause (Vorgängermandat, zwischenzeitlich mandatsentlassen) setzt namens der Mandantin eine letzte Nacherfüllungsfrist bis 10.07.2024. Die Beklagte reagiert mit Schreiben vom 05.07.2024 und bestreitet abermals Verantwortlichkeit.

Schreiben 4: Kanzlei Roosendaal — Abmahnung / Vorladungsandrohung vom 22.01.2026

Von: RA Dr. Mark Roosendaal, Roosendaal Rechtsanwälte, Ludwigstraße 12, 83022 Rosenheim

An: Saalbau Rosenheim GmbH, z.H. RA Bernhard Scholl-Mayer

Betr.: Werkvertrag Riegerstraße 17, Rosenheim — Ankündigung gerichtlicher Geltendmachung

Sehr geehrter Herr Kollege Scholl-Mayer,

wir zeigen die Mandatsübernahme für Frau Margarete Pohlmann an. Unsere Mandantin beabsichtigt, ihre Ansprüche aus dem Werkvertrag vom 12.03.2022 gerichtlich durchzusetzen. Wir fordern Sie auf, bis zum **05.02.2026** zu erklären, ob Ihre Mandantin bereit ist, einen Vergleich zu schließen. Anderenfalls werden wir Klage zum Landgericht Traunstein erheben.

Streitwert: vorläufig 684.400 EUR.

Schreiben 5: Antwort Gegenseite vom 04.02.2026

RA Scholl-Mayer lehnt Vergleichsgespräche zum aktuellen Zeitpunkt ab und kündigt an, alle Ansprüche gerichtlich zu widerlegen. Er rügt insbesondere die Einbeziehung der Mehrkosten Bodenaustausch als „vertraglich auf die Bauherrin abgewälzt“ (Verweis auf § 9 des Werkvertrages).

Bewertung vorprozessuale Phase

- Fristsetzung und Ablehnungsfiktion nach § 281 BGB sind eingehalten.
- Verjährung: Abnahme 20.03.2024, Werkvertragsverjährung § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB (5 Jahre für Bauwerke); Verjährungsbeginn mit Abnahme; Ablauf 20.03.2029 — kein akuter Handlungsdruck, aber Mahnbescheidsantrag (15.01.2026) dient der Dokumentation und ggf. Hemmung (§ 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB).
- Folgemängel Oktober 2024 bis Februar 2025: Verjährung läuft gleichfalls ab Kenntnis (Schadensersatz nach § 634 Nr. 4 i.V.m. §§ 280, 281 BGB; kenntnisabhängige Verjährung §§ 195, 199 BGB: 3 Jahre ab Schluss des Jahres 2024, also 31.12.2027).

04 — Mahnbescheid (Vorläufiges Zahlungsmahnverfahren)

Mahnbescheidsantrag beim AG Coburg (Zentrales Mahngericht Bayern)

Antragstellerin: Margarete Pohlmann, Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim

Antragsgegnerin: Saalbau Rosenheim GmbH, Hammerstraße 4, 83022 Rosenheim

Forderung (zusammengefasst): 447.400 EUR (ohne Folgemängelansprüche, die zum Antragszeitpunkt noch nicht bezifferbar waren)

Eingereicht: 15.01.2026

Rechtliche Grundlage

Das Mahnverfahren nach §§ 688 ff. ZPO wurde als Fristwahrungsmaßnahme und zur Hemmung der Verjährung (§ 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB) gewählt. Es ist nach § 688 Abs. 1 ZPO zulässig für Geldleistungen, die keiner Gegenleistung unterliegen; da die Mängel bereits gerügt und Frist zur Nacherfüllung abgelaufen war, stand Geldleistung (Minderung, Schadensersatz) im Vordergrund.

Der Antrag wurde beim zentralen Mahngericht Bayern beim AG Coburg (§ 689 Abs. 1 ZPO i.V.m. bayerischer Zuständigkeitsverordnung) gestellt.

Inhalt des Mahnbescheids

Forderungsposition	Betrag
Minderungsanspruch § 638 BGB	210.000 EUR
Schadensersatz Bodenaustausch § 636, § 280 BGB	112.000 EUR
Mangelbeseitigungskosten (Voranschlag)	87.000 EUR
Verzögerungsschaden (Miete Übergangswohnung 6 Monate x 2.400 EUR)	38.400 EUR
Zwischensumme Hauptforderung	**447.400 EUR**
Zinsen 5 Prozentpunkte über Basiszinssatz ab 25.06.2024	laufend

Forderungsposition	Betrag
Verfahrenskosten	828 EUR

Verfahrensablauf Mahnverfahren

15.01.2026: Antrag beim AG Coburg

20.01.2026: Zustellung Mahnbescheid an Beklagte (AG-Protokoll)

10.02.2026: Widerspruch Beklagte innerhalb Zweiwochenfrist (§ 694 Abs. 1 ZPO) durch RA Scholl-Mayer — formwirksam

Mit Eingang des Widerspruchs wird das Verfahren nach § 696 Abs. 1 ZPO auf Antrag der Antragstellerin an das streitige Gericht — LG Traunstein — abgegeben. Antrag auf Abgabe: 18.02.2026.

Übergang ins streitige Verfahren: LG Traunstein, Az. 1 O 2188/25 (Az. bereits bei Einreichung des Mahnbescheids vorläufig vergeben).

Anmerkungen zur Verfahrenstaktik

Das Mahnverfahren hat die Funktion der Prozessvorbereitung und Hemmung der Verjährung erfüllt. Mit dem Widerspruch der Beklagten war zu rechnen; die Mandantin wurde entsprechend vorbereitet.

Wichtig: Der Mahnbescheid deckt nur die zum Antragszeitpunkt bezifferbaren Ansprüche ab. Die Folgemängelansprüche (Schimmel, Parkett, Folgeschäden) werden im streitigen Verfahren durch Klageerweiterung nach § 264 ZPO eingeführt.

Kosten Mahnverfahren

Gerichtsgebühr: 828 EUR (Streitwert 447.400 EUR, 0,5-fache Gebühr Nr. 1100 GKG-KV). Anwaltsgebühr: Verfahrensgebühr nach Nr. 3305 VV-RVG (Mahnverfahren): 1,0-fache Gebühr aus Streitwert 447.400 EUR = 3.108,40 EUR zzgl. MwSt. (auf die in der Hauptsache entstehenden Gebühren angerechnet, § 4 Abs. 2 RVG i.V.m. Anm. Nr. 3305 VV-RVG).

Datei: 05-klageschrift-lg-traunstein.md

05 — Klageschrift LG Traunstein 1 O 2188/25

Rubrum

Landgericht Traunstein Bürgerstraße 22, 83278 Traunstein

Klageschrift (Abgabe aus dem Mahnverfahren AG Coburg, Az. 31 MH 1224/26)

In dem Rechtsstreit

Margarete Pohlmann, Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim — Klägerin —

Prozessbevollmächtigter: **RA Dr. Mark Roosendaal**, Roosendaal Rechtsanwälte, Ludwigstraße 12, 83022 Rosenheim

gegen

Saalbau Rosenheim GmbH, vertreten durch GF Kurt Saalbau-Eichenmüller, Hammerstraße 4, 83022 Rosenheim — Beklagte —

Prozessbevollmächtigter: **RA Bernhard Scholl-Mayer**, Münchner Straße 88, 83022 Rosenheim

Streitwert: 684.400 EUR (nach Klageerweiterung)

Eingereicht: 01.03.2026

Anträge

Die Klägerin beantragt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin **447.400 EUR** nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 25.06.2024 zu zahlen.
2. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin sämtliche weiteren Schäden zu ersetzen, die aus den im Abnahmeprotokoll vom 20.03.2024 vorbehaltenen Mängeln entstehen (Feststellungsantrag für Folgeschäden).
3. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Sachverhaltsdarstellung

I. Werkvertrag und Vertragsinhalt

Die Klägerin schloss mit der Beklagten am 12.03.2022 einen Werkvertrag über die schlüsselfertige Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim (Flurstück 1742/4, Gemarkung Rosenheim-Mitte) zum Festpreis von 645.000 EUR netto. Die Fertigstellungspflicht war zum 30.09.2023 vereinbart; die Beklagte hat die Fertigstellung erst am 20.03.2024 erreicht (Verzug: 172 Kalendertage). Insoweit besteht ein Vertragsstrafe-Anspruch von $0,3 \% \times 172 \times 645.000 \text{ EUR} = 332.820 \text{ EUR}$, beschränkt auf $5 \% = 32.250 \text{ EUR}$ — in die Klageforderung einbezogen unter Position Verzögerungsschaden.

II. Bodenkontamination und Mehrkosten (§ 280 BGB)

Die Beklagte hat trotz Kenntnis des Kontaminationsverdachts (Schreiben Ing. Büro Weidinger vom 22.04.2022) keine Voruntersuchung des Baugrundes veranlasst und die Klägerin über den Befund über 40 Tage im Unklaren gelassen. Die Mehrkosten des Bodenaustausches in Höhe von 112.000 EUR hat die Beklagte der Klägerin in Rechnung gestellt und mit Werklohn aufgerechnet. Die AGB-Klausel § 9 des Vertrages (Abwälzung unvorhergesehener Bodenverhältnisse) ist nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, da sie den Auftragnehmer von seiner Hinweispflicht entlastet, obwohl dieser als Fachunternehmen zur Voruntersuchung verpflichtet ist (BGH VII ZR 282/14; [openjur.de](https://openjur.de/u/781629.html)). Der Bodenaustausch hätte bei ordnungsgemäßer Voruntersuchung vermieden oder erheblich reduziert werden können.

III. Baumängel (§ 633, § 634 BGB)

Die folgenden Mängel wurden im Abnahmeprotokoll vom 20.03.2024 vermerkt und von der Beklagten bis zur Klageerhebung nicht beseitigt:

Mangel 1 — Kellerrisse: Zwei Querrisse Außenmauerwerk, Breite 1,0–1,2 mm. Ursache laut Vorab-Stellungnahme Dipl.-Ing. Zeyer: mangelhafter Beton (zu geringer w/z-Wert, Carbonatisierung). Mangelbeseitigungskosten: ca. 28.000 EUR.

Mangel 2 — Schallschutz: Messung ergibt 32 dB statt vertraglich/normativ erforderlich 40 dB (DIN 4109-1). Kosten Nachrüstung: ca. 18.000 EUR.

Mangel 3 — Dachentwässerung: Undichtigkeiten am nördlichen Traufbereich; Schäden Dezember 2023 nachgewiesen. Kosten Dachabdichtung: ca. 24.000 EUR.

Mangel 4 — Wärmedämmung: U-Wert Kellerdecke 0,47 statt 0,30 W/m²K. Kosten Nachbesserung: ca. 17.000 EUR.

Gesamte Mangelbeseitigungskosten Positionen 1–4: 87.000 EUR.

IV. Minderung (§ 638 BGB)

Hilfsweise für den Fall, dass Nacherfüllung der Mängel nicht möglich oder nicht zumutbar ist, macht die Klägerin Minderung des Werklohns geltend. Die Minderungsberechnung nach der relativen Berechnungsmethode ergibt: Mangelfreier Wert 645.000 EUR, mangelhafter Wert nach Sachverständigenbewertung 543.000 EUR, Minderungsquote 15,8 %, Minderungsbetrag 210.000 EUR (gerundet).

V. Verzögerungsschaden

Die Klägerin musste infolge der Bauverzögerung vom 01.10.2023 bis 31.03.2024 (6 Monate) eine Mietwohnung in Rosenheim bewohnen. Mietaufwand: 2.400 EUR/Monat x 6 = 14.400 EUR. Zuzüglich Umzugskosten 24.000 EUR = Verzögerungsschaden 38.400 EUR.

Rechtliche Würdigung

Die Klägerin stützt ihre Ansprüche auf:

- § 634 Nr. 4 i.V.m. § 280 Abs. 1, § 281 BGB (Schadensersatz statt der Leistung wegen nicht fristgerechter Mangelbeseitigung)
- § 634 Nr. 4 i.V.m. § 280 Abs. 1 BGB (Schadensersatz neben der Leistung für Mangelfolgeschäden)
- § 638 BGB (Minderung, hilfsweise)
- § 307 BGB (Unwirksamkeit § 9 Werkvertrag)
- §§ 286, 288 BGB (Verzugszinsen)

Beweis: Zeugnis Kurt Saalbau-Eichenmüller, Zeugnis Dipl.-Ing. Weidinger (Ingenieurbüro), Sachverständigengutachten, Urkunden (Werkvertrag, Abnahmeprotokoll, Schriftwechsel).

Quellen

- ZPO §§ 253, 264 — dejure.org/gesetze/ZPO/253.html
- BGB §§ 631, 633, 634, 636, 638 — dejure.org/gesetze/BGB
- BGH VII ZR 282/14 — [bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de)

Datei: 06-replik-saalbau-rosenheim.md

06 — Klageerwiderung (Replik) der Saalbau Rosenheim GmbH

Verfahrensstand

Az.: LG Traunstein 1 O 2188/25

Eingegangen: 28.04.2026

Verfasser: RA Bernhard Scholl-Mayer, Münchner Straße 88, 83022 Rosenheim

Anträge der Beklagten

Die Beklagte beantragt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar; der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages abzuwenden.

Sachvortrag der Beklagten

I. Zur Bodenkontamination

Die Beklagte bestreitet, dass eine Hinweispflicht hinsichtlich der Bodenkontamination verletzt wurde. Die Zuständigkeit für die Baugrunduntersuchung oblag gemäß § 9 des Bauvertrages der Klägerin als Bauherrin. Die Klausel § 9 ist eine branchenübliche Regelung, die die werkvertragliche Risikoverteilung bei Sonderleistungen widerspiegelt. Sie ist nicht nach § 307 BGB unwirksam, da sie keine unangemessene Benachteiligung darstellt; vielmehr entspricht sie der VOB/B-Systematik (§ 7 VOB/B).

Das Schreiben des Ing. Büros Weidinger vom 22.04.2022 wurde der Beklagten zwar zugeleitet, die Klägerin jedoch wurde am selben Tag per Telefon von Herrn Weidinger persönlich informiert (Zeuge: Dipl.-Ing. Rudolf Weidinger, Rosenheim). Eine schuldhaft verzögerte Mitteilung der Beklagten ist nicht nachweisbar.

II. Zu den behaupteten Mängeln

Kellerrisse: Die Risse wurden im Abnahmeprotokoll vermerkt, sind jedoch nach Einschätzung der Beklagten als „optische Beeinträchtigungen“ ohne konstruktive Relevanz einzustufen. Der Beton entspricht der vereinbarten Güte C25/30.

Schallschutz: Im Bauvertrag ist kein erhöhter Schallschutz vereinbart. Die DIN 4109-1 enthält Mindestwerte für den Schallschutz im Wohnungsbau; EFH/Garage-Trennwände sind nach DIN 4109-1:2016 nur mit Luftschalldämmung R_w 27 dB zu versehen. Die Klägerin verwechselt die Tabellenwerte für Mehrfamilienhäuser mit den Anforderungen für Einfamilienhäuser.

Dachentwässerung: Der Wassereinbruch im Dezember 2023 beruhte auf einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (Niederschlag 87 mm/24h, meteorologisch belegt), das als höhere Gewalt einzustufen ist. Die Entwässerungsanlage entspricht DIN EN 12056-3.

Wärmedämmung: Der gemessene U-Wert von 0,47 W/m²K liegt innerhalb der nach GEG 2020 für Bestandsgebäude maßgeblichen Grenzwerte. Das Gebäude erfüllt den GEG-Energieeffizienzstandard.

III. Zur Minderungsberechnung

Die relative Minderungsberechnungsmethode ist zwar anerkannt, die von der Klägerin angesetzten Wertansätze (Mangelabschlag 15,8 %) sind jedoch ohne sachverständige Grundlage willkürlich gegriffen. Die Beklagte beantragt, einen gerichtlichen Sachverständigen zu bestellen.

IV. Klagerücknahme-Hinweis (§ 269 ZPO)

Die Beklagte weist darauf hin, dass die Klageforderung in weiten Teilen unschlüssig ist. Sie regt an, dass die Klägerin die Möglichkeit der Klagerücknahme nach § 269 ZPO erwägt, um unnötige Kosten zu vermeiden. Diese Anregung erfolgt ohne Präjudiz.

Beweisangebote der Beklagten

- Zeugnis: Dipl.-Ing. Rudolf Weidinger (Telefonat April 2022)
- Zeugnis: Kurt Saalbau-Eichenmüller (GF Beklagte)
- Sachverständigengutachten: gerichtlicher Sachverständiger zu Mängeln und Minderung
- Urkunden: Werkvertrag, DIN-Normen, meteorologisches Gutachten Dezember 2023

Anmerkung Kanzlei Roosendaal

Die Argumentation der Beklagten zur Schallschutznorm ist angreifbar: DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 8, Zeile 6 sieht für Trennwände zwischen Wohnhaus und angebautem Garagengeschoss einen Luftschalldämmwert $R_w \geq 40$ dB vor. Die Beklagte zitiert den falschen Tabellenwert. Dies ist im Replikschriftensatz zu rügen.

Zur AGB-Klausel § 9: BGH VII ZR 282/14 bestätigt, dass Hinweispflichten des Auftragnehmers bei erkennbaren Bodenproblemen durch AGB-Klauseln nicht abbedungen werden können. Die Argumentation der Beklagten ist insoweit voraussichtlich nicht tragfähig.

Datei: 07-duplik-klägerin-pohlmann.md

07 — Duplik der Klägerin Pohlmann (Schriftensatz vom 15.06.2026)

Verfahrensstand

Az.: LG Traunstein 1 O 2188/25

Eingegangen: 15.06.2026

Verfasser: RA Dr. Mark Roosendaal

Vorbemerkung

Die Klägerin erwidert auf die Klageerwidern der Beklagten vom 28.04.2026 wie folgt. Zugleich kündigt die Klägerin eine Klageerweiterung bezüglich der Folgemängelschäden an (gesonderter Schriftenatz nach Einholung des Sachverständigengutachtens).

Zur Bodenkontamination (Widerlegung der Beklagtenbehauptungen)

Zur behaupteten telefonischen Unterrichtung der Klägerin

Die Beklagte behauptet, Frau Pohlmann sei am 22.04.2022 von Herrn Weidinger telefonisch unterrichtet worden. Dies wird ausdrücklich bestritten. Frau Pohlmann war am 22.04.2022 nachweislich in München (Krankenhaus-Termin Klinikum Rechts der Isar, 09:00 Uhr; Beleg: Arztterminbestätigung). Ihr Mobiltelefon war während des gesamten Termins ausgeschaltet. Ein Gespräch mit Herrn Weidinger hat nicht stattgefunden.

Die Beklagte stützt sich auf das Zeugnis des Herrn Weidinger; dieser ist jedoch zugleich Auftragnehmer der Beklagten und hat insoweit ein wirtschaftliches Interesse am Ausgang des Verfahrens.

Beweisangebot: Zeugnis Sybille Pohlmann-Fraas (Tochter, war am 22.04.2022 mit der Klägerin in München); Krankenhausbestätigung (Urkunde).

Zur Unwirksamkeit der AGB-Klausel § 9

Die Beklagte verteidigt § 9 des Bauvertrages als VOB/B-konforme Klausel. Dem ist entgegenzuhalten:

1. Der Bauvertrag enthält keine wirksame Einbeziehung der VOB/B. Die VOB/B ist nicht ausdrücklich und vollständig in den Vertrag einbezogen worden (§ 305 Abs. 2 BGB); die Klägerin ist Verbraucher i.S.d. § 13 BGB.
2. § 9 des Vertrages benachteiligt die Klägerin unangemessen (§ 307 Abs. 1 BGB), weil sie dem Auftragnehmer erlaubt, Mehrkosten für Risiken geltend zu machen, die er als Fachunternehmer hätte erkennen und durch Voruntersuchung vermeiden können. Dies widerspricht dem Leitbild des § 631 BGB (Werkvertrag: Auftragnehmer schuldet mangelfreies Werk auch bei unvorhergesehenen Erschwernissen, soweit vorhersehbar).
3. BGH VII ZR 282/14 (NJW 2015, 1952) bestätigt, dass Hinweispflichten des Unternehmers im Werkvertragsrecht durch AGB nicht abbedungen werden können. Vgl. auch BGH VII ZR 175/14 (NJW 2016, 598): Haftung des Bauunternehmers für erkennbare Grundstücksrisiken.

Zum Schallschutz-Streit

Die Beklagte zitiert irrtümlich einen nicht einschlägigen Tabellenbereich der DIN 4109-1:2016-07. **Tabelle 8, Zeile 6** der DIN 4109-1:2016-07 lautet: „Wohnungstrennwände zwischen Wohnhaus und angebautem Garagengeschoss: Luftschallschutz $R_w \geq 40$ dB“. Die Messung ergibt 32 dB — Unterschreitung 8 dB. Der Mangel ist erheblich.

Beweisangebot: Sachverständigengutachten (zu beauftragen durch das Gericht gemäß § 402 ZPO).

Zur Wärmedämmung — GEG 2020

Das GEG 2020 gilt für Neubauten; § 10 Abs. 2 GEG schreibt für Kellerdecken bei Neubauten einen Höchst-U-Wert von 0,30 W/m²K vor. Das Gebäude wurde 2022–2024 errichtet und ist unstreitig ein Neubau. Die Berufung auf Bestandsgebäude-Grenzwerte ist sachlich falsch.

Zur Dachentwässerung — Höhere Gewalt

Das angebliche Starkregenereignis vom 10.12.2023 (87 mm/24h) übersteigt nach DIN EN 12056-3 die maßgebliche Bemessungsregenspende für Rosenheim (Starkregen $r_5 = 252$ l/(s·ha)) nicht. Die Dachentwässerungsanlage hätte diesen Niederschlag bei ordnungsgemäßer Ausführung bewältigen können. Höhere Gewalt scheidet aus.

Beweisangebot: Meteorologisches Gegengutachten, Zeugnis Feuerwehr Rosenheim (Einsatzprotokoll 10.12.2023).

Ankündigung Klageerweiterung

Nach Vorliegen des Sachverständigengutachtens wird die Klägerin die Klage um die Folgemängelschäden (Schimmel, Parkett, Feuchtigkeitsschäden EG) in der geschätzten Größenordnung von 237.000 EUR erweitern (§ 264 ZPO).

Antrag auf Beweisbeschluss

Die Klägerin beantragt, gemäß § 402 ZPO ein Sachverständigengutachten zu den folgenden Beweisfragen einzuholen:

1. Entspricht das Bauwerk hinsichtlich der im Abnahmeprotokoll vom 20.03.2024 vorbehaltenen Mängel den anerkannten Regeln der Technik und den vertraglichen Vereinbarungen?
2. Wie hoch sind die Kosten der Mangelbeseitigung?
3. Welchen Minderungsbetrag ergeben die Mängel relativ zum vereinbarten Werklohn?
4. Bestehen kausale Zusammenhänge zwischen den Mängeln der Dachentwässerung und den Feuchtigkeitsschäden im EG (Oktober 2024 bis Februar 2025)?

Datei: 08-beweisbeschluss-sachverstaendigengutachten.md

08 — Beweisbeschluss und Sachverständigenbestellung (LG Traunstein)

Beweisbeschluss vom 10.08.2026

Az.: LG Traunstein 1 O 2188/25

Kammer: 1. Zivilkammer

Vorsitzende: VRiLG Dr. Anke Willms-Faber

Beschluss

Die 1. Zivilkammer des Landgerichts Traunstein beschließt nach mündlicher Verhandlung vom 05.08.2026:

I. Beweisbeschluss (§§ 402, 404 ZPO)

Über die folgenden Tatsachen soll Beweis erhoben werden durch Einholung eines Sachverständigengutachtens:

Beweisfrage 1: Entsprechen die im Abnahmeprotokoll vom 20.03.2024 vorbehaltenen Mängel (Kellerrisse, Schallschutz, Dachentwässerung, Wärmedämmung Kellerdecke) den anerkannten Regeln der Technik und den vertraglichen Anforderungen?

Beweisfrage 2: Wie hoch sind die erforderlichen Mangelbeseitigungskosten für jeden einzelnen Mangel (Einzelkosten und Gesamtkosten)?

Beweisfrage 3: Ist die Dachentwässerungsanlage am Norddach nach DIN EN 12056-3 ordnungsgemäß dimensioniert und ausgeführt?

Beweisfrage 4: Besteht ein Kausalzusammenhang zwischen dem Mangel an der Dachentwässerung und den Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoss (Schimmel, Parkettschäden Oktober 2024 bis Februar 2025)? Wie hoch sind die dadurch entstandenen Schäden?

Beweisfrage 5: Welche Minderung des vereinbarten Werklohns ist aufgrund der festgestellten Mängel nach der relativen Berechnungsmethode sachlich gerechtfertigt?

II. Sachverständigenbestellung

Zum Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Friedrich Zeyer, Baurat a.D., Am Kosttor 8, 80331 München (Fachrichtung: Hochbau, Baukonstruktion, Schallschutz)

III. Vorschuss

Die Klägerin hat binnen zwei Wochen einen Auslagenvorschuss von **8.000 EUR** (§ 17 Abs. 1 GKG) einzuzahlen.

IV. Frist

Dem Sachverständigen wird eine Gutachtenerstattungsfrist bis zum **15.01.2027** gesetzt.

Befangenheitsantrag der Beklagten (§ 406 ZPO)

Mit Schriftsatz vom 25.08.2026 stellt die Beklagte einen **Befangenheitsantrag** gegen Sachverständigen Zeyer:

Begründung: Herr Zeyer sei langjähriger Gutachter im Auftrag des TÜV Bayern, mit dem die Klägerin nach Beklagtenvortrag „in einem Beratungsverhältnis“ stehe. Außerdem habe Herr Zeyer in einem früheren Verfahren (LG München I, 19 O 14327/20) ein der Klägerin günstiges Gutachten erstattet, was auf eine „strukturelle Bevorzugung von Bauherreninteressen“ hindeute.

Stellungnahme Kanzlei Roosendaal (28.08.2026): Der Befangenheitsantrag ist unzulässig. Die behauptete Verbindung zwischen Zeyer und dem TÜV Bayern ist nicht belegt. Die Erstattung eines Gutachtens in einem Vorverfahren begründet keine Befangenheit; Sachverständige dürfen nach ständiger Rechtsprechung des BGH in verschiedenen Verfahren tätig sein (BGH VI ZR 83/18; [bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de)). Es fehlt jeder konkrete Anhaltspunkt für die Unparteilichkeit.

Beschluss Gericht vom 10.09.2026: Befangenheitsantrag wird zurückgewiesen. Der Antrag stützt sich auf Vermutungen, nicht auf konkrete Tatsachen. Der Sachverständige hat eine Unparteilichkeitserklärung abgegeben; kein Ablehnungsgrund nach § 406 ZPO i.V.m. §§ 41 ff. ZPO nachgewiesen.

Anmerkungen

Der Befangenheitsstreit führte zu einer Verzögerung von ca. 5 Wochen (25.08.–10.09.2026). Die Befangenheitsrüge ist ein klassisches Verzögerungsmanöver im Bauprozess. Das Gericht hat korrekt und zügig entschieden.

§ 406 ZPO: Die Ablehnung des Sachverständigen aus den gleichen Gründen, die zur Ablehnung eines Richters berechtigen (§ 41 ff. ZPO), erfordert konkrete, aus objektiver Sicht nachvollziehbare Ablehnungsgründe; bloße Vermutungen genügen nicht (BGH Beschluss vom 12.11.2019, VI ZB 29/19).

Datei: 09-sachverstaendigengutachten-baurat-zeyer.md

09 — Sachverständigengutachten Dipl.-Ing. Friedrich Zeyer

Gutachtendeckblatt

Erstellt für: Landgericht Traunstein, 1. Zivilkammer

Az.: 1 O 2188/25

Gutachter: Dipl.-Ing. Friedrich Zeyer, Baurat a.D., Am Kosttor 8, 80331 München

Gutachtauftrag: Beweisbeschluss vom 10.08.2026

Ortstermin: 05.–06.11.2026 (Riegerstraße 17, Rosenheim)

Gutachtenerstattung: 12.01.2027

Vergütung: 7.840 EUR (Vorschuss verbraucht; Restbetrag 0 EUR)

Zusammenfassung der Befunde

Mangel 1 — Kellerrisse

Befund: Zwei Querrisse im Außenmauerwerk Kellergeschoss (Westseite, Achse B2 und C4), Breite 0,8 mm und 1,2 mm, Tiefe bis zur Innenseite. Beton-Bohrkernanalyse (Labor Müller GmbH, München): w/z-Wert 0,66 statt vertraglich max. 0,55; Druckfestigkeitsklasse nur C20/25 statt C25/30.

Wertung: Mangel nach § 633 BGB (Abweichung von vereinbarter Beschaffenheit und anerkannten Regeln der Technik). Konstruktive Relevanz: mittelhoch; Wassereintrittsgefahr vorhanden.

Mangelbeseitigungskosten: 31.400 EUR (Injektionsverfahren, Epoxidharz, Abdichtungsarbeiten, inkl. Begleitarbeiten).

Mangel 2 — Schallschutz Trennwand Garage/Wohnhaus

Befund: Messung vor Ort ergibt Luftschalldämmmaß $R_w = 31$ dB. DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 8, Zeile 6 fordert $R_w \geq 40$ dB. Unterschreitung: 9 dB.

Ursache: Trennwand einlagig Kalksandstein 11,5 cm statt erforderlich 24 cm zweischalig mit Hohlschicht. Falsches Bauteil verwendet.

Wertung: Mangel; kein Fall von höherer Gewalt. Die Beklagte hätte die DIN 4109-1 als Fachunternehmen kennen müssen.

Mangelbeseitigungskosten: 22.600 EUR (Vorvorsatz mit Trennfuge, Schallschutzvoranstrich, inkl. Trockenbauarbeiten, Malerarbeiten).

Mangel 3 — Dachentwässerung

Befund: Falche Anschlusspunkte Kehle Nordseite (Dachneigung 28°, Einmündung Regenrohr zu flach); Bitumenbahn-Überlappung 10 cm statt 15 cm (DIN 18531-1). Wassereintritte an zwei Stellen dokumentiert.

Bemessungsregenspende: Rosenheim $r_5 = 252$ l/(s·ha); Starkregenereignis 10.12.2023 lag bei 71 mm/24h (meteorologisches Gutachten DWD), also $r_5 = 156$ l/(s·ha) — weit unterhalb der Norm-Bemessungsgröße. Das Dach hätte standgehalten, wenn ordnungsgemäß ausgeführt.

Wertung: Mangel; kein Höheres-Gewalt-Ereignis.

Mangelbeseitigungskosten: 28.300 EUR.

Mangel 4 — Wärmedämmung Kellerdecke

Befund: U-Wert Kellerdecke gemessen 0,46 W/m²K. GEG 2020 § 10 Abs. 2 i.V.m. Anlage 3, Tab. 1, Zeile 3 (Kellerdecken Neubau): max. U-Wert 0,30 W/m²K. Unterschreitung 53 %.

Ursache: Dämmstoffdicke 6 cm EPS statt erforderlich 14 cm.

Mangelbeseitigungskosten: 19.800 EUR.

Gesamtmangelbefunde und Kosten

Mangel	Mangelbeseitigungskosten
Kellerrisse	31.400 EUR
Schallschutz Trennwand	22.600 EUR
Dachentwässerung	28.300 EUR
Wärmedämmung Kellerdecke	19.800 EUR
Summe	**102.100 EUR**

Kausalzusammenhang Dach / Folgemängel (Beweisfrage 4)

Die Feuchtigkeitsschäden im EG (Schimmelbefall 18 qm, Parkett 42 qm Totalschaden) sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit kausal auf die mangelhafte Dachentwässerung zurückzuführen. Wasserintrittsanalyse (Thermografie 06.11.2026) belegt eindeutigen Feuchtepfad vom Dachbereich in die Außenwände EG.

Schadensschätzung Folgemängel: 237.000 EUR (Schimmelbeseitigung, Trocknungsmaßnahmen, Parkett, Wandbeläge, Malerarbeiten, Einschränkungen Nutzbarkeit).

Minderungsberechnung (Beweisfrage 5)

Mangelfreier Verkehrswert des Werkes: 645.000 EUR Wert des mangelhaften Werkes: 552.000 EUR
Minderungsquote: 14,4 % Minderungsbetrag: 92.880 EUR

Fazit Sachverständiger

Alle vier Abnahmemängel sind technisch nachgewiesen und als Sachmängel i.S.d. § 633 BGB zu qualifizieren. Höhere Gewalt (Starkregenereignis) liegt nicht vor. Die Folgemängel sind kausal durch die mangelhafte Dachentwässerung verursacht.

Quelle: DIN 4109-1:2016-07 — [din.de](https://www.din.de); GEG 2020 — [gesetze-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de/geg/)

Datei: 10-erweiterung-klage-folgemaengel.md

10 — Klageerweiterung: Folgemängelansprüche (§ 264 ZPO)

Schriftsatz vom 25.02.2027

Az.: LG Traunstein 1 O 2188/25

Verfasser: RA Dr. Mark Roosendaal

Anlass der Klageerweiterung

Nach Eingang des Sachverständigengutachtens Zeyer (12.01.2027) bestätigt sich, dass die Folgemängel (Schimmelbefall EG, Parkettschäden, Feuchtigkeitseindringen) kausal auf den Dachentwässerungsmangel zurückzuführen sind. Die Schadenssumme beläuft sich auf 237.000 EUR. Diese Position war im ursprünglichen Klageantrag lediglich als Feststellungsantrag erfasst; nunmehr wird sie nach Bezifferung in einen Leistungsantrag umgestellt und der Klageantrag erweitert.

Rechtliche Grundlage der Klageerweiterung

§ 264 ZPO erlaubt die Erweiterung des Klageantrags ohne Klagänderung i.S.d. § 263 ZPO, sofern:

- der Klaggrund (Lebenssachverhalt) derselbe bleibt (hier: Werkvertrag Saalbau, Mängel Dachentwässerung), und
- der erweiterte Antrag auf der bereits erhobenen Klage aufbaut (Quantitätserweiterung).

Die Klageerweiterung nach § 264 Nr. 2 ZPO ist eine Erweiterung des Klageantrags in der Hauptsache; sie bedarf keiner Einwilligung der Beklagten und ist auch ohne Sachdienlichkeitsprüfung zulässig.

Geänderter Klageantrag Ziffer 1

Die Klägerin ändert ihren Antrag Ziffer 1 wie folgt:

Neu (Ziffer 1): Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin **684.400 EUR** nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 447.400 EUR seit dem 25.06.2024 und aus weiteren 237.000 EUR seit dem 01.02.2025 zu zahlen.

Der Feststellungsantrag (ursprünglicher Antrag Ziffer 2) wird zurückgenommen, soweit er durch den nunmehrigen Leistungsantrag abgedeckt ist.

Bezifferung Folgemängelschäden

Position	Betrag
Schimmelbeseitigung (Spezialunternehmen Schimmex GmbH)	48.000 EUR
Trocknungsmaßnahme n (6 Wochen Trocknungsgeräte)	12.000 EUR

Position	Betrag
Parkett EG vollständig (42 qm, Herstellerwert Schiffsparkett Eiche)	63.000 EUR
Wandbeläge EG (Tapete, Anstrich)	22.000 EUR
Malerarbeiten (4 Räume)	19.000 EUR
Hotelkosten Auslagerung (8 Wochen x 890 EUR)	49.600 EUR
Gutachterkosten Schadensfeststellung	8.400 EUR
Sonstiges (Entsorgung, Elektriker, etc.)	15.000 EUR
Gesamtfolgemängels schaden	**237.000 EUR**

Verjährung der Folgemängelsansprüche

Die Folgemängelsansprüche sind nicht verjährt:

- Schadenseintritt: Oktober 2024 (erster Schimmelbefall erkannt) bis Februar 2025.
- Kenntnisnahme: Oktober 2024 (§ 199 Abs. 1 BGB).
- Verjährungsfrist: 3 Jahre (§ 195 BGB), Ablauf 31.12.2027.
- Klageerhebung: 25.02.2027 — innerhalb der Verjährungsfrist.

Die Hemmung durch Klageerweiterung tritt mit Zustellung an Beklagte ein (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

Prozessuale Konsequenzen

Der Streitwert erhöht sich von 447.400 EUR auf 684.400 EUR.

Neue Gerichtsgebühren werden fällig (Differenzstreitwert 237.000 EUR; § 51 GKG). RA Roosendaal beantragt, einen Vorschuss auf die Differenzgerichtsgebühr festzusetzen. Die Gebühr der klägerischen Anwälte erhöht sich ebenfalls entsprechend.

Hinweis auf Vollstreckungsabwehrklage (§ 767 ZPO)

In einem Parallelstrang hat die Beklagte nach Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung des Kostenfestsetzungsbeschlusses (Mahnverfahren; 23.800 EUR Kostenerstattung) die Pfändung und Überweisung des Kontoguthabens der Klägerin bei der Sparkasse Rosenheim beantragt. Die Klägerin wird gegebenenfalls Vollstreckungsabwehrklage nach § 767 ZPO erheben, da Aufrechnung mit den laufenden Werklohnforderungen die Zwangsvollstreckungsgrundlage beseitigt.

Datei: 11-protokoll-muendliche-verhandlung-lg-traunstein.md

11 — Protokoll der mündlichen Verhandlung LG Traunstein

Sitzungsprotokoll vom 18.05.2027

Az.: LG Traunstein 1 O 2188/25

Sitzung: Mündliche Verhandlung nach Schriftsatztausch und Sachverständigengutachten

Vorsitzende: VRiLG Dr. Anke Willms-Faber

Beisitzende: RiLG Klaus-Dieter Brombeer, RiLG Melanie Fischner-Hoff

Urkundsbeamtin: Justizangestellte Petra Klee

Erschienen:

- Klägerin: Frau Margarete Pohlmann (persönlich erschienen)
- Klägervertreter: RA Dr. Mark Roosendaal
- Beklagtenvertreter: RA Bernhard Scholl-Mayer
- Sachverständiger: Dipl.-Ing. Friedrich Zeyer (geladen zur Erläuterung des Gutachtens)

Verhandlungsverlauf

09:05 Uhr — Eröffnung und Aufruf

Die Vorsitzende eröffnet die Verhandlung, stellt die Erschienenen fest und informiert über den Verfahrensstand.

09:10 Uhr — Hinweis des Gerichts (§ 139 ZPO)

Die Kammer erteilt folgenden Hinweis: Sie neigt dazu, die AGB-Klausel § 9 des Bauvertrages nach § 307 BGB für unwirksam zu halten, da sie den Auftragnehmer als Klauselverwender entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen begünstigt. Die Kammer wird Sachverständigen Zeyer zu den Kausalitätsfragen befragen.

09:25 Uhr — Befragung des Sachverständigen Zeyer

SV Zeyer erläutert sein Gutachten. Auf Befragung RA Scholl-Mayer: Der Sachverständige bestätigt, dass auch bei einem w/z-Wert von 0,58 (ein technisch vertretbarer Mittelwert) keine Rissbildung in diesem Ausmaß aufgetreten wäre. Er hält an allen Befunden fest.

RA Scholl-Mayer stellt Ergänzungsfragen zum Kausalzusammenhang Dachentwässerung/Folgemängel. SV Zeyer: „Der Kausalzusammenhang ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gegeben; die Thermografieaufnahmen sprechen eine eindeutige Sprache.“

RA Scholl-Mayer beantragt, ein Obergutachten einzuholen (§ 412 ZPO). Die Kammer lehnt dies in der Sitzung mündlich ab; das Gutachten ist vollständig, widerspruchsfrei und überzeugend.

10:15 Uhr — Streitwertdiskussion

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass der Streitwert nunmehr 684.400 EUR beträgt und die Gerichtsgebühren entsprechend angepasst werden. RA Scholl-Mayer rügt, die Klageerweiterung sei nicht sachdienlich. Die Kammer: Die Klageerweiterung nach § 264 Nr. 2 ZPO bedarf keiner Sachdienlichkeitsprüfung.

10:40 Uhr — Vergleichsgespräch

Auf Anregung der Kammer wird eine 30-minütige Vergleichspause eingelegt. Ergebnis: Die Beklagte signalisiert grundsätzliche Vergleichsbereitschaft bei einem Vergleichsbetrag von 390.000 EUR. Die Klägerin lehnt dies ab (Untergrenze nach Weisung: 520.000 EUR).

11:15 Uhr — Schluss der Verhandlung

Die Kammer kündigt Urteilsverkündung zum **22.07.2027** an.

Verfahrensrüge der Beklagten (Protokollierungsantrag)

RA Scholl-Mayer rügt, das Gericht habe den Befangenheitsantrag vom 25.08.2026 nicht ordnungsgemäß begründet. Die Kammer nimmt die Rüge zu Protokoll, hält an der Entscheidung vom 10.09.2026 fest.

Beweisergebnis (Zusammenfassung für das Urteil)

Das Sachverständigengutachten Zeyer ergibt:

- Alle vier Abnahmemängel nachgewiesen
- Kausalität Dachentwässerung/Folgemängel nachgewiesen
- Mangelbeseitigungskosten gesamt 102.100 EUR
- Folgemängelschäden 237.000 EUR
- Minderungsbetrag 92.880 EUR

Schluss der Verhandlung: **11:35 Uhr**

Vorgelesen und genehmigt.

gez. Dr. Willms-Faber (Vorsitzende) | gez. Klee (UdG)

Datei: 12-urteil-lg-traunstein-1-o-2188-25.md

12 — Urteil LG Traunstein, Az. 1 O 2188/25

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

Margarete Pohlmann ./ Saalbau Rosenheim GmbH

Az.: **1 O 2188/25** Verkündet am: **22.07.2027**

hat das Landgericht Traunstein, 1. Zivilkammer, durch VRiLG Dr. Anke Willms-Faber, RiLG Klaus-Dieter Brombeer, RiLG Melanie Fischner-Hoff auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 18.05.2027

für Recht erkannt:

Tenor

I. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin **512.300 EUR** nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 312.300 EUR seit dem 25.06.2024 sowie aus weiteren 200.000 EUR seit dem 01.02.2025 zu zahlen.

II. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

III. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 25 %, die Beklagte 75 %.

IV. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

V. Der Streitwert wird auf 684.400 EUR festgesetzt.

Tatbestand (Kurzfassung)

Wegen des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze, die Protokolle der mündlichen Verhandlungen und das Sachverständigengutachten vom 12.01.2027 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A — Zur Zulässigkeit

Die Klage ist zulässig. Das Landgericht Traunstein ist sachlich (§ 71 Abs. 1 GVG; Streitwert über 5.000 EUR) und örtlich (§ 29a ZPO; Belegenheit des Grundstücks Rosenheim) zuständig.

B — Zur Begründetheit

I. Schadensersatz Baumängel (§ 634 Nr. 4 i.V.m. § 280 Abs. 1, § 281 BGB)

Das Gericht legt das Sachverständigengutachten des Herrn Zeyer zugrunde. Es ist überzeugend, widerspruchsfrei und nachvollziehbar. Alle vier geltend gemachten Abnahmemängel sind nachgewiesen:

- Kellerrisse: Mangelbeseitigung 31.400 EUR (zugesprochen)
- Schallschutz: Mangelbeseitigung 22.600 EUR (zugesprochen)
- Dachentwässerung: Mangelbeseitigung 28.300 EUR (zugesprochen)
- Wärmedämmung: Mangelbeseitigung 19.800 EUR (zugesprochen)

Summe Mangelbeseitigungskosten: 102.100 EUR (vollständig zugesprochen).

II. Folgemängelschäden (§ 634 Nr. 4 i.V.m. § 280 Abs. 1 BGB)

Der Kausalzusammenhang zwischen Dachentwässerungsmangel und Folgemängeln ist durch das Gutachten Zeyer mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nachgewiesen. Das Gericht spricht 200.000 EUR zu (statt der geforderten 237.000 EUR); die Position „Hotelkosten Auslagerung“ (49.600 EUR) ist teilweise nicht belegt (nur 5 Wochen = 31.150 EUR anerkannt) und Gutachterkosten Schadensfeststellung (8.400 EUR) sind als Rechtsverfolgungskosten nicht gesondert erstattungsfähig.

III. Bodenaustausch / AGB-Klausel

Die Kammer hält § 9 des Bauvertrages nach § 307 Abs. 1 BGB für unwirksam. Die Klausel weicht vom gesetzlichen Leitbild ab, das dem Auftragnehmer die Pflicht auferlegt, erkennbare Hindernisse bei der Werkleistung anzuzeigen. Da das Ing. Büro Weidinger als Erfüllungsgehilfe der Beklagten tätig war (§ 278 BGB), muss sich die Beklagte die Kenntnis Weidingers vom 22.04.2022 zurechnen lassen. Der Anspruch auf Erstattung der Mehrkosten Bodenaustausch (112.000 EUR) ist dem Grunde nach gegeben. Die Kammer kürzt jedoch auf **95.000 EUR**, da 17.000 EUR nicht durch Rechnungen belegt sind.

IV. Verzögerungsschaden

Mietkosten Übergangswohnung (38.400 EUR) werden auf **25.000 EUR** gekürzt; die Kosten für Monate nach dem 31.03.2024 sind nicht kausal auf die Verzögerung zurückzuführen, da die Klägerin bereits eingezogen war.

V. Minderung (§ 638 BGB)

Da Mangelbeseitigung zugesprochen wird, bleibt der hilfsweise Minderungsantrag ohne Erfolg.

VI. Abgewiesene Positionen

Nicht zugesprochen: 37.000 EUR Folgemängel (nicht belegt), 13.400 EUR Verzögerungsschaden (zu hoch), 4.100 EUR Gutachterkosten.

Zugesprochene Gesamtforderung: 512.300 EUR (102.100 + 200.000 + 95.000 + 25.000 + 90.200 Zinsen und sonstiges aufgerundet — ohne Zinsen 422.100 EUR; die Zinsberechnung wird dem Vollstreckungsverfahren überlassen).

Kostenentscheidung

§ 92 ZPO: Klägerin obsiegt zu ca. 75 % (422.100 von 684.400 EUR) → Kostenverteilung 25/75.

Berufung

Das Urteil ist nach § 511 ZPO berufungsfähig (Beschwerdesumme über 600 EUR; zuständig: OLG München, 13. Zivilsenat).

Berufungsfrist: 1 Monat ab Zustellung (§ 517 ZPO). Berufungsbegründungsfrist: 2 Monate ab Zustellung (§ 520 Abs. 2 ZPO).

Zustellung: 05.08.2027. Berufungsfrist: 05.09.2027. Berufungsbegründungsfrist: 05.10.2027.

Datei: 13-berufungsbegrueundung-olg-muenchen.md

13 — Berufungsbegründung OLG München (Klägerin Pohlmann)

Schriftsatz vom 03.10.2027

Az. OLG München: 13 U 417/26 (vorläufig; endgültig 13 U 417/27)

Az. Vorinstanz: LG Traunstein 1 O 2188/25

Berufungsführerin: Margarete Pohlmann (Klägerin erster Instanz)

Berufungsgegnerin: Saalbau Rosenheim GmbH

Verfasser: RA Dr. Mark Roosendaal

Formalia und Fristen

Die Berufung wurde mit Schriftsatz vom 04.09.2027 form- und fristgerecht eingelegt (§ 517 ZPO; Urteilszustellung 05.08.2027; Berufungsfrist bis 05.09.2027 — Eingang OLG 04.09.2027).

Die Berufungsbegründungsfrist (§ 520 Abs. 2 ZPO: 2 Monate ab Zustellung) läuft bis **05.10.2027**. Mit Zustimmung des Gerichts (§ 520 Abs. 2 S. 3 ZPO) wurde eine Verlängerung um 14 Tage gewährt; Schriftsatz am 03.10.2027 eingereicht — fristgerecht.

Hinweis: Die Gegenseite (Beklagte) hat ebenfalls Berufung eingelegt (Az. eigene Berufung: wird beim OLG verbunden unter 13 U 417/27). Die Berufungsbegründung der Beklagten erfolgte am 05.10.2027.

Berufungsanträge der Klägerin

Die Berufungsführerin (Klägerin) beantragt:

1. Das Urteil des Landgerichts Traunstein vom 22.07.2027, Az. 1 O 2188/25, wird aufgehoben, soweit die Klage abgewiesen wurde.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere **172.100 EUR** (Differenz 684.400 EUR ./ 512.300 EUR) zu zahlen.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte.

Berufungsbegründung

I. Folgemängelschäden — Hotelkosten (teilweise abgewiesen)

Das LG hat die Hotelkosten der Auslagerung nur für 5 statt 8 Wochen zuerkannt. Dies ist rechtsfehlerhaft. Die Klägerin hat für die gesamten 8 Wochen Hotelrechnungen vorgelegt (Anlage K 27); das LG hat diese ohne ausreichende Begründung nicht vollständig berücksichtigt. Der übergangene Betrag: 49.600 EUR ./ 31.150 EUR = 18.450 EUR.

Rüge: Verstoß gegen § 286 ZPO (freie Überzeugungsbildung); das Gericht hätte alle belegten Kosten berücksichtigen müssen.

II. Gutachterkosten Schadensfeststellung (vollständig abgewiesen)

Das LG hat die Gutachterkosten Schadensfeststellung (8.400 EUR) als „Rechtsverfolgungskosten“ abgewiesen. Dies ist unzutreffend. Die Kosten eines zur Schadensfeststellung notwendigen Privatgutachtens sind nach ständiger Rechtsprechung des BGH als adäquat kausaler Schaden zu ersetzen (BGH VI ZR 79/11, NJW 2011, 2509). Sie sind kein Fall des § 91 ZPO.

III. Bodenaustausch — Kürzung auf 95.000 EUR

Das LG hat den Anspruch auf Erstattung der Mehrkosten Bodenaustausch auf 95.000 EUR gekürzt, weil 17.000 EUR nicht durch Einzelrechnungen belegt seien. Diese Wertung ist fehlerhaft. Die fehlenden Belege betreffen Lohnnebenkosten des Bodenaustauschunternehmens, die durch eine Pauschalrechnung abgedeckt waren; diese wurde als Anlage K 14 in erster Instanz vorgelegt.

Rüge: Das LG hat Anlage K 14 nicht gewürdigt (§ 286 ZPO, § 313 Abs. 3 ZPO).

Berufungsantrag insoweit: 17.000 EUR.

IV. Verzögerungsschaden

Das LG hat die Mietkosten auf 25.000 EUR statt 38.400 EUR gekürzt. Diese Kürzung ist nicht nachvollziehbar, da die Übergangswohnung nachweislich bis 31.03.2024 belegt war. Die darüber hinaus gehenden Kosten entstanden durch die Abnahmeverzögerung, nicht durch eigenes Zutun der Klägerin.

Rüge: § 286 ZPO; unrichtige Tatsachenfeststellung.

Beweisangebote Berufungsinstanz

- Anlage K 14 (Pauschalrechnung Bodenaustausch) — bereits in erster Instanz vorgelegt
- Anlage BB 1: Hotelrechnungen Woche 6 bis 8 (erneut vorgelegt)
- Anlage BB 2: BGH VI ZR 79/11 (Privatgutachten als Schadensersatz)

Quellen

- § 520 ZPO (Berufungsbegründung) —
dejure.org/gesetze/ZPO/520.html
- BGH VI ZR 79/11 — [bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de)
- § 286 ZPO (freie Überzeugungsbildung) —
dejure.org/gesetze/ZPO/286.html

Datei: 14-berufungserwiderung-saalbau.md

14 — Berufungserwiderung und Anschlussberufungsbegründung Saalbau Rosenheim GmbH

Schriftsatz vom 05.10.2027

Az. OLG München: 13 U 417/27

Verfasser: RA Bernhard Scholl-Mayer

Anträge der Beklagten im Berufungsverfahren

Als Berufungsgegnerin (gegen Klägerin-Berufung) beantragt die Beklagte:

1. Die Berufung der Klägerin wird zurückgewiesen.

Als Berufungsführerin (eigene Berufung) beantragt die Beklagte:

2. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des LG Traunstein vom 22.07.2027 abgeändert:

- 2a. Die Klage wird vollständig abgewiesen.

Hilfsweise zu 2a.:

- 2b. Die Beklagte wird lediglich verurteilt, an die Klägerin 102.100 EUR nebst anteiligen Zinsen zu zahlen; im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Berufungsbegründung der Beklagten

I. Zur AGB-Klausel § 9 des Werkvertrages

Das LG hat § 9 des Werkvertrages zu Unrecht für unwirksam erklärt. Die Klausel entspricht einer branchenüblichen, VOB/B-ähnlichen Risikoverteilung. Der Werkvertrag wurde zwischen zwei Parteien mit vergleichbarer Verhandlungsmacht geschlossen; die Klägerin hatte anwaltliche Beratung beim

Vertragsschluss (RA Gerber, Rosenheim — Zeugnis).

Nach der Rechtsprechung des BGH (VII ZR 34/14, NJW 2015, 1955) ist eine AGB-Klausel, die Sonderleistungen infolge unvorhergesehener Bodenverhältnisse dem Auftraggeber aufbürdet, nicht per se unwirksam, wenn der Auftraggeber als Bauherr die Möglichkeit hatte, selbst Voruntersuchungen zu veranlassen. Die Klägerin hat dies unterlassen.

II. Zur Kausalitätsfrage Bodenaustausch — Verschulden der Beklagten

Selbst wenn man § 9 des Vertrages für unwirksam hielte, fehlt es am Verschulden der Beklagten. Der Kontaminationsverdacht war aufgrund der Lage des Grundstücks (ehemalige Tankstelle auf Nachbargrundstück) nicht für ein Unternehmen ohne Bodengutachten erkennbar. Die Beklagte ist kein Umweltgutachter.

III. Zu den Folgemängelschäden

Das LG hat die Folgemängelschäden zu hoch angesetzt. Der Sachverständige Zeyer bezifferte die Schäden grob; eine detaillierte Schadensermittlung fehlt. Die Beklagte beantragt, ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen (§ 412 ZPO).

IV. Zur Streitwertfestsetzung

Die Beklagte rügt die Streitwertfestsetzung auf 684.400 EUR. Die Klageerweiterung war nicht sachdienlich; der Streitwert hätte auf 447.400 EUR beschränkt werden müssen.

Erwiderung auf Berufung der Klägerin

Die Kürzungen des LG bei Hotelkosten und Gutachterkosten sind zutreffend:

- Hotellrechnungen: nur 5 Wochen belegt (Wochen 6–8 fehlen).
- Gutachterkosten: sind keine adäquat kausalen Schäden, sondern Rechtsverfolgungskosten, die nur nach § 91 ZPO ersetzt werden.

Die Klägerin versucht, unter dem Deckmantel der Berufungsbegründung neue Beweismittel einzuführen. Neue Angriffs- und Verteidigungsmittel sind im Berufungsverfahren nur eingeschränkt zulässig (§ 531 Abs. 2 ZPO).

Quellen

- § 511 ZPO (Berufung) — [dejure.org/gesetze/ZPO/511.html](<https://dejure.org/gesetze/ZPO/511.html>)
- § 531 ZPO (neue Angriffs- und Verteidigungsmittel) — [dejure.org/gesetze/ZPO/531.html](<https://dejure.org/gesetze/ZPO/531.html>)
- BGH VII ZR 34/14 — [[bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de)](<https://www.bundesgerichtshof.de>)

Datei: 15-protokoll-muendliche-verhandlung-olg.md

15 — Protokoll der mündlichen Verhandlung OLG München

Sitzungsprotokoll vom 12.03.2028

Az.: OLG München 13 U 417/27

Senat: 13. Zivilsenat

Vorsitzender: OLGRiMünchen Dr. Hans-Peter Vogelstrom

Beisitzende: RiOLG Dr. Katrin Elsenbeck, RiOLG Martin Polz-Neuberger

Urkundsbeamtin: Justizangestellte Renate Hörmann

Erschienen:

- Klägerinvertreter: RA Dr. Mark Roosendaal
- Beklagtenvertreter: RA Bernhard Scholl-Mayer
- Klägerin: Margarete Pohlmann (persönlich erschienen)

Verhandlungsverlauf

09:30 Uhr — Eröffnung

Der Vorsitzende eröffnet die Verhandlung. Er weist darauf hin, dass der Senat beide Berufungen gemeinsam behandelt.

09:35 Uhr — Hinweis des Senats

Der Senat erteilt folgenden gerichtlichen Hinweis (§ 522 Abs. 2 ZPO-analog / § 139 ZPO):

1. Der Senat neigt dazu, die Beweiswürdigung des LG zur AGB-Klausel § 9 zu bestätigen. Die Klausel ist nach Auffassung des Senats unwirksam.
2. Zu den Folgemängelschäden: Der Senat erwägt, einen Ergänzungsauftrag an den Sachverständigen Zeyer zu erteilen (Konkretisierung Hotelkosten Wochen 6–8).
3. Zur Streitwertfestsetzung: Der Senat sieht keinen Anlass, von der Streitwertfestsetzung des LG abzuweichen. Die Klageerweiterung nach § 264 Nr. 2 ZPO war zulässig.

10:10 Uhr — Streitgespräch AGB-Klausel

RA Scholl-Mayer: Die Beklagte verweist nochmals auf BGH VII ZR 34/14. Der Senat: Das Urteil betrifft eine andere Konstellation (gewerblicher Auftraggeber); auf Verbraucherverträge sei es nicht ohne Weiteres übertragbar.

RA Dr. Roosendaal: Der BGH hat in einem jüngeren Urteil (BGH VII ZR 282/14) die Hinweispflicht des Auftragnehmers bei erkennbaren Bodenproblemen ausdrücklich bekräftigt.

10:50 Uhr — Vergleichsgespräch

Auf Anregung des Senats wird erneut Vergleichsgespräch geführt. Ergebnis: Beklagte bietet 480.000 EUR. Klägerin fordert 570.000 EUR. Einigung nicht erzielt.

11:20 Uhr — Rüge Berufungsbegründungsfrist

RA Scholl-Mayer rügt nachträglich, die Berufungsbegründung der Klägerin sei erst am 03.10.2027 eingegangen (Fristende laut RA Scholl-Mayer: 05.10.2027 — keine Fristverlängerung beantragt). Prüfung durch Senat ergibt: Fristverlängerung wurde vom Vorsitzenden am 21.09.2027 schriftlich gewährt (Az. OLG-Akte Bl. 84). Rüge zurückgewiesen.

11:40 Uhr — Schluss

Der Senat kündigt Urteilsverkündung zum **30.04.2028** an.

gez. Dr. Vogelstrom | gez. Hörmann (UdG)

16 — Urteil OLG München, Az. 13 U 417/27

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

Margarete Pohlmann ./ Saalbau Rosenheim GmbH

Az.: **13 U 417/27** Verkündet am: **30.04.2028**

hat das Oberlandesgericht München, 13. Zivilsenat, durch OLGRiMünchen Dr. Hans-Peter Vogelstrom, RiOLG Dr. Katrin Elsenbeck, RiOLG Martin Polz-Neuberger

für Recht erkannt:

Tenor

I. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Traunstein vom 22.07.2027, Az. 1 O 2188/25, teilweise abgeändert:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin **539.650 EUR** nebst Zinsen zu zahlen.

II. Die Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

III. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte zu 85 %, die Klägerin zu 15 %.

IV. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung von 110 % des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

V. Die Revision wird zugelassen soweit es die Frage der Wirksamkeit der AGB-Klausel § 9 des Bauvertrages (Tragung von Mehrkosten durch unvorhergesehene Bodenverhältnisse) und die daraus folgende Hinweispflicht des Auftragnehmers betrifft (§ 543 Abs. 2 ZPO: grundsätzliche Bedeutung).

Entscheidungsgründe (Kurzfassung)

I. Berufung der Klägerin

Hotelkosten: Der Senat hat einen Ergänzungsauftrag an SV Zeyer erteilt; dieser hat die Hotelrechnungen geprüft und Wochen 6–8 mit 18.450 EUR anerkannt. Der Senat spricht diesen Betrag zusätzlich zu.

Gutachterkosten Schadensfeststellung (8.400 EUR): Nach BGH VI ZR 79/11 sind notwendige Kosten eines Privatgutachtens zur Schadensfeststellung adäquat kausal ersatzfähig. Die Gutachterkosten werden zugesprochen.

Sonstige Position (Bodenaustausch-Kürzung 17.000 EUR): Die Pauschalrechnung (Anlage K 14) wurde durch Zeyer inhaltlich bestätigt. Die Kürzung des LG war fehlerhaft. 14.700 EUR werden zusätzlich zugesprochen (leichte weitere Kürzung wegen fehlender Umsatzsteueraufschlüsselung).

Summe zusätzlich durch Berufungsurteil Klägerin: 41.550 EUR (18.450 + 8.400 + 14.700).

II. Berufung der Beklagten

Die Berufung der Beklagten ist unbegründet. Der Senat bestätigt die Wertung des LG zur AGB-Klausel § 9 und zur Kausalität Dachentwässerung/Folgemängel.

Zur AGB-Klausel: Die Beklagte ist Unternehmer i.S.d. § 14 BGB, die Klägerin ist Verbraucherin i.S.d. § 13 BGB. Bei Verbraucherverträgen wird § 307 BGB strenger gehandhabt. Die Klausel § 9, die dem Verbraucher das Bodenkontaminationsrisiko aufbürdet, ohne dem Unternehmer eine entsprechende Voruntersuchungspflicht aufzuerlegen, weicht vom gesetzlichen Leitbild des § 631 Abs. 1 BGB ab und benachteiligt den Verbraucher unangemessen.

III. Zulassung der Revision

Zur Frage, ob eine AGB-Klausel in einem Verbraucher-Bauvertrag, die dem Verbraucher die Kosten unvorhergesehener Bodenverhältnisse aufbürdet, nach § 307 BGB unwirksam ist, liegt keine höchstrichterliche Entscheidung vor, die diesen Fall exakt abdeckt. Die Frage hat grundsätzliche Bedeutung für die Praxis des Wohnungsbaus (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Die Revision wird zugelassen.

Fazit und prozessuale Folgen

Gesamtbetrag nach OLG-Urteil: **512.300 EUR (LG) + 41.550 EUR (OLG-Berufungsurteil) = 553.850 EUR**

Wegen Rechenkorrektur und Zinsen: im Tenor ausgewiesen 539.650 EUR (geringfügige Differenz bei Zinsberechnung).

Die Revision kann binnen **1 Monat** ab Zustellung eingelegt werden (§ 548 ZPO);
Revisionsbegründungsfrist **2 Monate** ab Zustellung (§ 551 ZPO).

Zustellung OLG-Urteil: 20.05.2028. Revisionsfrist: 20.06.2028. Revisionsbegründungsfrist: 20.07.2028.

Datei: 17-revisionsbegrueundung-bgh-vii-zr-2188-26.md

17 — Revisionsbegründung BGH VII ZR 2188/26 (Beklagte Saalbau)

Schriftsatz vom 15.07.2028

Az. BGH: VII ZR 2188/26

Az. Vorinstanz: OLG München 13 U 417/27

Revisionsführerin: Saalbau Rosenheim GmbH (Beklagte)

Revisionsgegnerin: Margarete Pohlmann (Klägerin)

Verfasser: RA Dr. Siegbert Wollner (zugelassener Rechtsanwalt beim BGH), Karlsruhe

Formalia

Die Revision wurde mit Schriftsatz vom 18.06.2028 form- und fristgerecht eingelegt (§ 548 ZPO; Zustellung OLG-Urteil 20.05.2028; Frist bis 20.06.2028 — Eingang BGH 18.06.2028).

Die Revisionsbegründungsfrist (§ 551 Abs. 2 ZPO: 2 Monate ab Zustellung) läuft bis **20.07.2028**.
Schriftsatz am 15.07.2028 fristgerecht eingereicht.

Revisionsanträge

1. Das Urteil des OLG München vom 30.04.2028, Az. 13 U 417/27, wird aufgehoben, soweit die Beklagte verurteilt wurde, an die Klägerin den auf die AGB-Klausel § 9 entfallenden Anteil der Forderung (Bodenaustausch-Mehrkosten 112.000 EUR, bereinigt um Kürzungen: 95.000 EUR + 14.700 EUR OLG = 109.700 EUR) zu zahlen.
2. Hilfsweise: Die Sache wird zur erneuten Verhandlung an das OLG München zurückverwiesen.

Revisionsgründe

I. Grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO)

Die Revision ist zugelassen wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtsfrage, ob eine AGB-Klausel in einem Verbraucher-Bauvertrag, die dem Bauherrn die Mehrkosten unvorhergesehener Bodenverhältnisse aufbürdet, nach § 307 BGB unwirksam ist.

Diese Frage ist für eine Vielzahl von Verträgen der Baubranche relevant. Sie hat erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen: Wird solche Klauseln flächendeckend für unwirksam erklärt, werden Bauunternehmer das Risiko einpreisen und Baupreise steigen. Die Revision dient der Rechtsfortbildung und Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung.

II. Verletzung materiellen Rechts — § 307 BGB

Das OLG hat § 307 BGB unrichtig angewendet. Die Inhaltskontrolle einer AGB-Klausel nach § 307 Abs. 1 BGB erfordert eine Gesamtabwägung aller Umstände. Das OLG hat:

- a) nicht berücksichtigt, dass die Klausel dem Unternehmer kein einseitiges Risiko auferlegt, sondern eine bereits vom Gesetz angelegte Risikoverteilung (unvorhergesehene Umstände bei Grundstücken liegen typischerweise im Risikobereich des Grundstückseigentümers) konkretisiert.
- b) zu Unrecht die VOB/B-Systematik vollständig außer Acht gelassen; § 7 VOB/B enthält eine dem § 9 des Werkvertrages ähnliche Regelung und ist als branchenübliche Risikoverteilung anerkannt.
- c) nicht ausreichend differenziert, ob die Klägerin als Verbraucherin tatsächlich schutzbedürftig war oder ob sie bei dem Vertragsschluss hinreichend beraten war.

III. Verletzung materiellen Rechts — Hinweispflicht

Das OLG sieht in der fehlenden Voruntersuchung durch die Beklagte eine Pflichtverletzung. Dies überdehnt die werkvertraglichen Pflichten des Auftragnehmers. Der BGH hat in VII ZR 282/14 zwar Hinweispflichten bejaht, aber nur für den Fall erkennbarer Risiken. Die Beklagte war kein Bodengutachter; ohne konkrete Anhaltspunkte für Kontaminationen (die allein aus der Nachbarschaft einer ehemaligen Tankstelle nicht zwingend zu schließen sind) traf sie keine Voruntersuchungspflicht.

Praxisbedeutung

Die Entscheidung betrifft das gesamte Werkvertragsrecht im Wohnungsbau. Nach Angaben des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes wurden 2024 bundesweit über 120.000 Wohnhäuser errichtet; bei einem Anteil von geschätzten 15 % mit kontaminationsverdächtigen Grundstücken sind rund 18.000 Bauverträge potenziell betroffen. Die Rechtsunsicherheit ist erheblich.

Quellen

- § 543 ZPO (Zulassung Revision) —
dejure.org/gesetze/ZPO/543.html
- § 551 ZPO (Revisionsbegründung) —
dejure.org/gesetze/ZPO/551.html
- BGH VII ZR 282/14 — [bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de)
- § 307 BGB (AGB-Kontrolle) —
dejure.org/gesetze/BGB/307.html

Datei: 18-revisionserwiderung-saalbau.md

18 — Revisionserwiderung der Klägerin Pohlmann

Schriftsatz vom 30.09.2028

Az. BGH: VII ZR 2188/26

Verfasser: RA Dr. Elke Schottmann (zugelassene Rechtsanwältin beim BGH), Frankfurt am Main
(Submandat von Dr. Roosendaal)

Anträge der Revisionsbeklagten

Die Klägerin beantragt:

1. Die Revision wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt die Beklagte.

Revisionserwiderung

I. Zur Frage der grundsätzlichen Bedeutung

Die Revisionsführerin behauptet, die Rechtsfrage zur AGB-Klausel habe grundsätzliche Bedeutung. Tatsächlich ist die Frage auf Grundlage bestehender BGH-Rechtsprechung lösbar; einer weiteren Klärung bedarf es nicht.

Der BGH hat bereits in VII ZR 282/14 und VII ZR 175/14 klargestellt:

1. Werkvertragliche AGB-Klauseln, die Auftraggebern Risiken aufbürden, die dem Risikobereich des Auftragnehmers als Fachunternehmer zuzuordnen sind, sind nach § 307 BGB unwirksam.
2. Bei Verbraucherverträgen ist ein strengerer Maßstab anzulegen.

Die Frage ist damit durch höchstrichterliche Rechtsprechung bereits hinreichend beantwortet; grundsätzliche Bedeutung i.S.d. § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO liegt nicht vor. Die Revisionszulassung durch das OLG war möglicherweise zu großzügig; der BGH kann die Revision nach § 552a ZPO auch durch Beschluss zurückweisen.

II. Zur Inhaltskontrolle § 307 BGB

Die AGB-Klausel § 9 des Werkvertrages ist eindeutig unwirksam:

1. **Leitbildabweichung:** Das dispositive Gesetzesrecht sieht vor, dass der Unternehmer das Werkherstellungsrisiko trägt. § 631 BGB: Der Unternehmer ist zur Herstellung des versprochenen Werkes

verpflichtet. Mehrkosten durch Erschwernisse der Herstellung trägt grundsätzlich der Unternehmer, wenn er sich nicht auf ein Leistungshindernis i.S.d. § 275 BGB berufen kann. Die Klausel weicht von diesem Leitbild ab.

2. Verbraucherschutz: Die Klägerin ist Verbraucherin (§ 13 BGB). Bei Verbraucherverträgen ist die Inhaltskontrolle nach § 307 BGB besonders streng; der unternehmerische Vertragspartner hat die Klausel zu stellen. Die Beklagte hat die Klausel verwendet; sie muss sich die Formulierung zurechnen lassen.

3. Keine ausreichende Gegenleistung für das aufgebürdete Risiko: Die Klausel enthält keine Begrenzung der Mehrkostenüberwälzung, keine Pflicht der Beklagten zur Kostenaufklärung und keine Obergrenzen. Der Klägerin wird damit ein unbegrenztes Risiko auferlegt.

III. Zur Hinweispflicht

Das OLG hat korrekt festgestellt, dass die Beklagte als Fachunternehmen die Bodenrisiken im Bereich einer ehemaligen Tankstelle kennen musste. Die Haftung für das Ingenieurbüro Weidinger (§ 278 BGB) begründet die Zurechnung des Wissens.

IV. Verfahrensrügen der Revisionsführerin

Die Revisionsführerin hat keine zulässige Verfahrensrüge erhoben; insbesondere fehlt eine Rüge nach § 554 Abs. 3 ZPO. Die Revisionsbegründung beschränkt sich auf materielle Rügen; diese greifen nicht durch.

Anmerkung Kanzlei Roosendaal

Die Revisionserwiderung ist strategisch wichtig. Das BGH VII. Zivilsenat ist für Werkvertragsrecht zuständig und hat in den vergangenen Jahren den Verbraucherschutz im Werkvertragsrecht gestärkt. Die Erfolgsaussichten der Revision sind nach anwaltlicher Einschätzung gering.

Gleichwohl ist mit einer Zurückverweisung durch den BGH zu rechnen, wenn der BGH die AGB-Frage anders bewertet oder weitere Sachverhaltsaufklärung für erforderlich hält (§ 563 Abs. 1 ZPO).

Datei: 19-revisionsverhandlung-bgh-protokoll.md

19 — Revisionsverhandlung BGH — Protokoll

Sitzungsprotokoll vom 14.05.2029

Az.: BGH VII ZR 2188/26

Senat: VII. Zivilsenat

Vorsitzender: BGHRi Dr. Karl-Friedrich Menzel (Vorsitzender Richter am BGH)

Beisitzende: BGHRin Dr. Petra Vormann, BGHRi Dr. Axel Grünfeld, BGHRin Dr. Ulrike Steinbach, BGHRi Dr. Jörg Heimann

Urkundsbeamtin: Justizobersekretärin Hannelore Brose

Erschienen:

- Revisionsführerin: vertreten durch RA Dr. Siegbert Wollner (BGH-Anwalt)
- Revisionsbeklagte: vertreten durch RAin Dr. Elke Schottmann (BGH-Anwältin)

Verhandlung

10:00 Uhr — Eröffnung

Der Vorsitzende eröffnet die Verhandlung. Er berichtet, dass der Senat nach Vorberatung in folgenden Punkten zu einem vorläufigen Ergebnis gelangt ist:

Vorläufige Senatsauffassung:

1. Die Revision ist zulässig. Die Revisionszulassung durch das OLG ist wirksam; § 543 Abs. 2 ZPO wurde zutreffend angewendet.
2. Zur AGB-Klausel: Der Senat neigt dazu, die Klausel nach § 307 BGB für unwirksam zu halten, sieht aber Klärungsbedarf zur Frage, ob die Klägerin als Verbraucherin trotz anwaltlicher Beratung beim Vertragsschluss dasselbe Schutzniveau genießt wie ein völlig unberatener Verbraucher. Hierzu fehlt tatrichterliche Feststellung.
3. Der Senat erwägt daher, das Urteil aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung an das OLG zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

10:20 Uhr — Plädoyer RA Dr. Wollner (für Revisionsführerin)

Dr. Wollner betont, dass die anwaltliche Beratung der Klägerin beim Vertragsschluss durch RA Gerber, Rosenheim, bewiesen sei und der Schutzgedanke des § 307 BGB bei beratenen Verbrauchern nicht mit gleicher Intensität greife.

10:50 Uhr — Plädoyer RAin Dr. Schottmann (für Revisionsbeklagte)

RAin Dr. Schottmann erwidert: Anwaltliche Beratung beim Vertragsschluss schließt den AGB-Schutz nach §§ 305 ff. BGB nicht aus. § 310 Abs. 3 BGB sieht ausdrücklich vor, dass AGB bei Verbraucherverträgen einer Inhaltskontrolle unterliegen, ohne dass es auf die individuelle Beratungssituation ankommt. Die Einschränkung des BGH kann nicht durch die Hintertür der Beratungssituation relativiert werden.

11:15 Uhr — Nachfrage des Senats

BGHRin Dr. Vormann (Berichterstatlerin): „Hat das OLG Feststellungen zur anwaltlichen Beratungssituation beim Vertragsschluss getroffen?“

RA Dr. Wollner: „Nein, das OLG hat dies nicht festgestellt.“

RAin Dr. Schottmann: „Korrekt — das OLG hat keine Feststellungen zur Beratungssituation getroffen, weil diese nach OLG-Auffassung für die AGB-Kontrolle irrelevant ist.“

BGHRin Dr. Vormann: „Der Senat wird erwägen, ob diese Frage für den Ausgang des Verfahrens entscheidungserheblich ist.“

11:35 Uhr — Schluss

Der Vorsitzende kündigt Urteilsverkündung zum **10.09.2029** an.

gez. Dr. Menzel | gez. Brose (UdG)

Einschätzung Kanzlei Roosendaal (nach Verhandlung)

Der Senat signalisiert Zurückverweisung. Das ist prozessual nachteilig für die Mandantin (weitere Verzögerung), aber inhaltlich kein Rückschritt: Die Kernfrage der AGB-Unwirksamkeit bleibt offen, bis das OLG Feststellungen zur Beratungssituation getroffen hat. Im Falle der Zurückverweisung wird die Mandantin die Strategie anpassen müssen (Zeuge RA Gerber).

Datei: 20-bgh-revisionsurteil-zurueckverweisung.md

20 — BGH-Revisionsurteil: Aufhebung und Zurückverweisung (§ 563 ZPO)

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

Saalbau Rosenheim GmbH ./ . Margarete Pohlmann

Az.: **VII ZR 2188/26** Verkündet am: **10.09.2029**

hat der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs durch BGHRi Dr. Karl-Friedrich Menzel, BGHRin Dr. Petra Vormann, BGHRi Dr. Axel Grünfeld, BGHRin Dr. Ulrike Steinbach, BGHRi Dr. Jörg Heimann

für Recht erkannt:

Tenor

I. Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Oberlandesgerichts München vom 30.04.2028, Az. 13 U 417/27, aufgehoben, soweit darin die Beklagte zur Zahlung des auf die AGB-Klausel § 9 entfallenden Teilbetrages von **109.700 EUR** nebst Zinsen verurteilt wurde.

II. In diesem Umfang wird die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

III. Im Übrigen wird die Revision zurückgewiesen; insoweit bleibt das OLG-Urteil rechtskräftig.

IV. Die Kostenentscheidung für das Revisionsverfahren bleibt dem Berufungsgericht vorbehalten.

Gründe

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

(Kurzfassung; auf die Urteile der Vorinstanzen wird Bezug genommen.)

II. Revisibilität

Die Revision ist nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO zulässig zugelassen. Die aufgeworfene Rechtsfrage zur AGB-Kontrolle im Verbraucher-Bauvertrag hat grundsätzliche Bedeutung.

III. Zur Rechtsfrage § 307 BGB / AGB-Klausel in Verbraucher-Bauverträgen

A. Grundsatz

Der VII. Zivilsenat bestätigt: AGB-Klauseln in Werkverträgen, die dem Auftraggeber das Risiko unvorhergesehener Bodenverhältnisse aufbürden, ohne dem Auftragnehmer eine entsprechende Untersuchungspflicht aufzuerlegen, verstoßen grundsätzlich gegen § 307 Abs. 1 BGB. Sie weichen von den gesetzlichen Grundwertungen des Werkvertragsrechts ab (§ 631 Abs. 1 BGB: Herstellungsrisiko beim Auftragnehmer) und benachteiligen den Besteller unangemessen (Bestätigung und Fortführung von BGH VII ZR 282/14, NJW 2015, 1952 [bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de); VII ZR 175/14, NJW 2016, 598).

B. Besonderheit bei anwaltlicher Beratung des Verbrauchers

Eine Ausnahme von der Unwirksamkeitsfolge kann jedoch in Betracht kommen, wenn der Verbraucher beim Abschluss des Vertrages durch einen Rechtsanwalt beraten war und die Klausel Gegenstand ausdrücklicher Verhandlung war (keine AGB mehr i.S.d. § 305 Abs. 1 S. 3 BGB: individuell ausgehandelt). Diese tatrichterliche Prüfung ist unterblieben. Das OLG hat keine Feststellungen getroffen, ob die Klausel § 9 von der Klägerin und ihrer rechtlichen Beraterin individuell ausgehandelt oder lediglich hingenommen wurde.

C. Zurückverweisung

Da der Sachverhalt in diesem Punkt nicht entscheidungsreif ist, verweist der Senat die Sache zurück (§ 563 Abs. 1 ZPO). Das Berufungsgericht wird zu prüfen haben:

1. Ob RA Gerber die Klägerin beim Vertragsschluss beraten hat.
2. Ob § 9 des Vertrages individuell ausgehandelt wurde (Indizien: Verhandlungsprotokoll, Änderungen am Vertragsentwurf, Zeugnis RA Gerber).
3. Falls kein individuelles Aushandeln vorliegt: Bestätigung der Unwirksamkeit.

D. Im Übrigen (nicht aufgehobene Teile)

Alle übrigen Teile des OLG-Urteils (Baumängel, Folgemängel, Verzögerungsschaden) bleiben rechtskräftig. Insoweit ist die Revision zurückgewiesen.

Rechtskräftiger Teil: 539.650 EUR ./ 109.700 EUR = 429.950 EUR (vorläufig vollstreckbar nach § 704 ZPO).

Quellen

- § 563 ZPO (Zurückverweisung) —
dejure.org/gesetze/ZPO/563.html
- § 543 ZPO — dejure.org/gesetze/ZPO/543.html
- BGH VII ZR 282/14 — [bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de)
- § 305 BGB (AGB-Definition) —
dejure.org/gesetze/BGB/305.html

Datei: 21-zurueckverweisung-strategie-olg.md

21 — Zurückverweisung: Strategie für das neue OLG-Verfahren

Strategievermerk vom 25.09.2029

Erstellt von: RA Dr. Mark Roosendaal

Betreff: Strategie nach BGH-Zurückverweisung — Az. OLG München 13 U 417/29 (neues Verfahrenszeichen nach Zurückverweisung)

Streitgegenstand nach Zurückverweisung: Ausschließlich die Frage, ob § 9 des Bauvertrages individuell ausgehandelt wurde

Ausgangslage nach BGH-Urteil

Der BGH hat die Verurteilung zur Zahlung von 109.700 EUR (Bodenaustausch-Mehrkosten) aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung zurückverwiesen. Der restliche Urteilsbetrag (429.950 EUR) ist rechtskräftig und kann vollstreckt werden.

Die Schlüsselfrage des neuen Verfahrens: Hat RA Gerber die Klägerin bei § 9 des Vertrages anwaltlich beraten, und wurde § 9 individuell ausgehandelt?

Beweissituation

Für die Klägerin (Individualaushandeln NICHT nachgewiesen):

- Der Bauvertrag wurde als vorformulierter Standardvertrag von der Beklagten vorgelegt.
- RA Gerber berichtete (auf Anfrage, schriftliche Stellungnahme Anlage Z 1): Er habe den Vertrag grundsätzlich durchgesehen, aber § 9 nicht gesondert besprochen, da er die Klausel für „standardmäßig“ hielt.
- Es gibt keine Änderungen am ursprünglichen Vertragsentwurf (Vergleich Entwurf v. 05.03.2022 mit Endfassung v. 12.03.2022: identisch — Anlage Z 2).
- Nach BGH-Rechtsprechung liegt „Individualaushandlung“ nur vor, wenn der Klauselverwender den Kern der AGB „ernsthaft zur Disposition stellt“ (BGH NJW 2014, 1171). Das war hier nicht der Fall.

Für die Beklagte:

- RA Gerber war mandatiert und hat den Vertrag mitunterzeichnet.
- Beweis: Zeugnis RA Gerber.

Strategie Klägerseite

Schritt 1 — Zeugnis RA Gerber

RA Gerber ist zu benennen und zu befragen: Hat er § 9 gesondert besprochen? Hat er eine Änderung versucht oder die Klausel als verhandelbar bezeichnet? Seine schriftliche Stellungnahme (Anlage Z 1) deutet auf Verneinung hin; als Zeuge wird er dies bestätigen müssen.

Schritt 2 — Dokumentenanalyse (Vergleich Entwurf/Endfassung)

Die identischen Vertragsfassungen (Entwurf vs. Endfassung) belegen, dass keine Verhandlung stattgefunden hat. Diese Urkunden sind dem Gericht als Anlage Z 2 vorzulegen.

Schritt 3 — Rechtliche Argumentation

„Individualaushandeln“ i.S.d. § 305 Abs. 1 S. 3 BGB erfordert:

1. Bereitschaft des Verwenders zur Änderung (fehlt hier: Beklagte hat Standardvertrag verwendet)
2. Tatsächliche inhaltliche Auseinandersetzung mit der Klausel
3. Möglichkeit des Vertragspartners, auf den Inhalt Einfluss zu nehmen

Alle drei Voraussetzungen sind nach dem Sachverhalt nicht erfüllt.

Schritt 4 — Folgeabwägung

Wenn das OLG § 9 als unwirksam bestätigt: Anspruch auf 109.700 EUR zugesprochen; Gesamtbetrag 429.950 + 109.700 = 539.650 EUR (volle Klageforderung).

Vollstreckung des rechtskräftigen Teils

Aus dem rechtskräftigen Teil des OLG-Urteils (429.950 EUR) wird die Mandantin Vollstreckung betreiben. Die Beklagte hat die Zahlung noch nicht geleistet; RA Dr. Roosendaal hat am 20.09.2029 die vollstreckbare Ausfertigung beantragt.

Vollstreckungsabwehrklage der Beklagten nach § 767 ZPO

Die Beklagte hat am 18.09.2029 Vollstreckungsabwehrklage nach § 767 ZPO erhoben (LG Traunstein, neues Az.). Begründung: Aufrechnung mit einem angeblichen Werklohnrestanspruch aus dem Bodenaustausch. Diese Klage ist unbegründet:

1. Der Werklohnrestanspruch der Beklagten wurde durch das LG-Urteil abgewiesen und ist rechtskräftig.
2. Eine Aufrechnung mit einem rechtskräftig abgewiesenen Anspruch ist unzulässig.
3. § 767 ZPO setzt voraus, dass die eingewendeten Gründe erst nach Schluss der letzten mündlichen Verhandlung entstanden sind — das ist hier nicht der Fall.

Empfehlung: Abweisung der Vollstreckungsabwehrklage beantragen.

Zeitplanung

Schritt	Zieldatum
Neues Az. OLG München nach Zurückverweisung	Oktober 2029
Schriftsatz Klägerin (Beweisangebote)	November 2029
Mündliche Verhandlung OLG (voraussichtlich)	März 2030
Zweites OLG-Urteil (erwartet)	Mai/Juni 2030
Zweite Revision (falls Beklagte erneut angreift)	frühestens 2031

Datei: 22-abschlussvermerk-anwalt.md

22 — Abschlussvermerk des bearbeitenden Rechtsanwalts

Vermerk vom 01.10.2029

Aktenzeichen Kanzlei: MR-2026-0312

Mandantin: Margarete Pohlmann

Bearbeiter: Dr. Mark Roosendaal, Roosendaal Rechtsanwälte, Ludwigstraße 12, 83022 Rosenheim

Zusammenfassung des Verfahrensstandes

Das Mandat ist mit Wirkung vom 01.10.2029 in die Phase des Zurückverweisungsverfahrens (OLG München, neues Az. 2029) übergetreten. Der folgende Vermerk dokumentiert den bisherigen Verfahrensverlauf und die offenen Punkte.

Verfahrensergebnis Stand Oktober 2029

Rechtskräftig zuerkannt (nach BGH-Urteil vom 10.09.2029)

Position	Betrag	Status
Mangelbeseitigungskosten (alle 4 Mängel)	102.100 EUR	rechtskräftig
Folgemängelschäden (OLG-korrigiert)	200.000 EUR	rechtskräftig
Bodenaustausch-Mehrkosten (OLG-korrigiert)	0 EUR	offen (Zurückverweisung)
Hotelkosten/Auslagerung	49.600 EUR	rechtskräftig
Gutachterkosten Schadensfeststellung	8.400 EUR	rechtskräftig
Verzögerungsschaden (angepasst)	25.000 EUR	rechtskräftig
Bodenaustausch-Anteil (BGH zurückverwiesen)	109.700 EUR	offen
Sonstige Positionen (Vertragsstrafe, u.a.)	34.850 EUR	rechtskräftig
Rechtskräftiger Teil gesamt	**429.950 EUR**	**vollstreckbar**
Offener Teil (Zurückverweisung)	**109.700 EUR**	**anhängig OLG**

Vollstreckung

- Vollstreckbare Ausfertigung beantragt: 20.09.2029
- Beklagte hat nach Hinweis auf Zwangsvollstreckung Teilzahlung von 200.000 EUR angeboten (abgelehnt, Mandantin besteht auf Zahlung des vollen rechtskräftigen Betrages)
- Nächste Maßnahme: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss Bankkonten Beklagte (nach Wartefrist)
- Vollstreckungsabwehrklage Beklagte (§ 767 ZPO) läuft beim LG Traunstein — Abweisung beantragt

Kostenabrechnung (provisorisch Stand Oktober 2029)

Phase	Anwaltsgebühren Klägerin	Gerichtsgebühren
Mahnverfahren	3.108,40 EUR	828 EUR
LG Traunstein (1. Instanz)	ca. 28.400 EUR	ca. 11.600 EUR
OLG München (Berufung)	ca. 35.200 EUR	ca. 16.400 EUR
BGH (Revision)	ca. 48.800 EUR (inkl. BGH-Anwalt)	ca. 22.000 EUR
Summe gesamt (vorläufig)	**ca. 115.500 EUR**	**ca. 50.800 EUR**

Von den Kosten trägt nach bisherigen Kostenentscheidungen die Beklagte den überwiegenden Teil (ca. 75–85 %). Restkosten der Klägerin: schätzungsweise 20.000–30.000 EUR Eigenanteil.

Kritische Einschätzung des Mandatsverlaufs

Das Mandat hat sich durch den BGH-Sprung erheblich verlängert. Aus anwaltlicher Sicht war die Revisionszulassung durch das OLG vorhersehbar; der grundsätzliche Charakter der AGB-Frage war von Anfang an erkennbar. Zu prüfen ist im Abschluss:

1. Ob die frühere Mandatsanwältin (RAin Sommer-Krause) Beratungsfehler begangen hat (kein Widerspruch gegen § 9 beim Vertragsschluss, keine frühzeitige Geltendmachung der Bodenaustauschkosten).
2. Ob ein frühzeitiger Vergleich (LG-Phase, 520.000 EUR) im Interesse der Mandantin war — angesichts der seither angefallenen Kosten wäre er es wahrscheinlich gewesen.

Offene Mandate / Nächste Schritte

- ☒ Vollstreckbare Ausfertigung BGH-Urteil / OLG-Urteil beantragen
- ☐ Zurückverweisungsverfahren OLG — Terminierung abwarten
- ☐ Schriftsatz OLG (Beweisangebote Individualaushandeln) bis November 2029
- ☐ Vollstreckungsabwehrklage Beklagte (§ 767 ZPO) — Erwidern bis Oktober 2029
- ☐ Kostenabrechnung Mandantin finalisieren

Bearbeiter: **RA Dr. Mark Roosendaal** Kanzlei: Roosendaal Rechtsanwälte, Ludwigstraße 12, 83022 Rosenheim

E-Mails

Datei: emails/email-anwalt-gegenseite-vorabhinweis.eml

Von	scholl-mayer@ra-rosenheim.de
An	roosendaal@roosendaal-rechtsanwaelte.de
Datum	Wed, 04 Feb 2026 09:47:33 +0100
Betreff	Werkvertrag Pohlmann / Saalbau Rosenheim GmbH - Stellungnahme zu Ihrer Anfrage vom 22.01.2026

Sehr geehrter Herr Kollege Dr. Roosendaal,

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 22.01.2026 bezüglich des o.g. Werkvertragsstreits.

Ich zeige Ihnen an, dass ich die Saalbau Rosenheim GmbH, vertreten durch Herrn Kurt Saalbau-Eichenmüller, in dieser Angelegenheit vertrete.

Meine Mandantin sieht sich nicht in der Lage, den von Ihnen geltend gemachten Ansprüchen stattzugeben. Insbesondere:

1. Die angebliche Bodenkontamination fällt nach § 9 des Werkvertrages in den Risikobereich der Bauherrin. Die Klausel ist wirksam und vertraglich klar geregelt.
2. Die gerügten Baumängel werden von meiner Mandantin bestritten bzw. als vertragsgerecht angesehen.
3. Vergleichsgespräche sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend.

Ich darf darauf hinweisen, dass meine Mandantin bei einer Klageerhebung sämtliche Ansprüche entschieden bestreiten und alle prozessualen Mittel ausschöpfen wird.

Einer weiteren Korrespondenz sehe ich entgegen.

Mit kollegialen Grüßen

Bernhard Scholl-Mayer
Rechtsanwalt
Münchner Straße 88
83022 Rosenheim
Tel.: 08031-22819-0

Datei: emails/email-bgh-zustellung-revisionsurteil.eml

Von	poststelle@bundesgerichtshof.de
An	roosendaal@roosendaal-rechtsanwaelte.de
Datum	Thu, 20 Sep 2029 08:30:00 +0200
Betreff	BGH VII ZR 2188/26 - Zustellung Revisionsurteil vom 10.09.2029

BUNDESGERICHTSHOF

VII. Zivilsenat

Az.: VII ZR 2188/26

An:

Roosendaal Rechtsanwälte

z.H. Herrn Dr. Mark Roosendaal

Ludwigstraße 12

83022 Rosenheim

ZUSTELLUNG DES REVISIONSURTEILS

In dem Rechtsstreit

Saalbau Rosenheim GmbH (Revisionsführerin) ./ Margarete Pohlmann

(Revisionsbeklagte)

Az.: VII ZR 2188/26

wird Ihnen hiermit gemäß § 174 ZPO das

URTEIL DES BUNDESGERICHTSHOFS VOM 10.09.2029

zugestellt. Das Urteil ist als Anlage beigelegt (Datei: BGH_VII_ZR_2188-26_Urteil_10092029.pdf).

WESENTLICHER INHALT DES URTEILS:

I. Das Urteil des OLG München vom 30.04.2028 (Az. 13 U 417/27) wird
TEILWEISE AUFGEHOBEN (Bodenaustausch-Mehrkosten, Teilbetrag 109.700 EUR).

II. In diesem Umfang wird die Sache zur erneuten Verhandlung an das OLG
München zurückverwiesen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

III. Im Übrigen wird die Revision zurückgewiesen. Der Betrag von 429.950 EUR
ist RECHTSKRÄFTIG und vollstreckbar.

FRISTHINWEIS:

Der zurückverwiesene Teil wird beim OLG München unter neuem Aktenzeichen
fortgeführt. Das OLG München wird Sie gesondert laden.

VOLLSTRECKUNG:

Für den rechtskräftigen Teil (429.950 EUR) können Sie eine vollstreckbare
Ausfertigung bei der Geschäftsstelle des BGH beantragen.

Karlsruhe, 20.09.2029

Im Auftrag

Justizobersekretärin Hannelore Brose

Geschäftsstelle des VII. Zivilsenats

Bundesgerichtshof

Herrenstraße 45a

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721-159-0

Diese E-Mail-Zustellung erfolgt aufgrund elektronischer Registrierung
im besonderen elektronischen Anwaltspostfach (beA). Az. im beA-System:
BGHREV2029-0912-VII-ZR.

Datei: emails/email-lg-traunstein-terminmitteilung.eml

Von	poststelle@lg-traunstein.justiz.bayern.de
-----	---

An	roosendaal@roosendaal-rechtsanwaelte.de
Datum	Wed, 15 Apr 2026 10:05:00 +0200
Betreff	LG Traunstein 1 O 2188/25 - Terminmitteilung Güteverhandlung

LANDGERICHT TRAUNSTEIN

1. Zivilkammer

Az.: 1 O 2188/25

An:

Roosendaal Rechtsanwälte
z.H. Herrn Dr. Mark Roosendaal
Ludwigstraße 12
83022 Rosenheim

TERMINMITTEILUNG

In dem Rechtsstreit

Pohlmann ./ Saalbau Rosenheim GmbH

Az.: 1 O 2188/25

wird Termin zur frühen ersten Güteverhandlung (§ 278 Abs. 2 ZPO) und, soweit erforderlich, zur streitigen Verhandlung anberaumt auf:

Mittwoch, 05. August 2026, 09:00 Uhr

Saal 12, Erdgeschoss

Landgericht Traunstein, Bürgerstraße 22, 83278 Traunstein

Bitte erscheinen Sie mit Ihrer Mandantin (§ 141 ZPO; persönliches Erscheinen der Partei angeordnet).

Die Klageerwiderung der Beklagten ist gemäß beiliegendem Beschluss bis zum 28.04.2026 einzureichen.

Beigefügt: Verfügung über den Termin, Hinweise des Gerichts.

Traunstein, 15.04.2026

gez. Dr. Willms-Faber

Vorsitzende Richterin am Landgericht

Hinweis: Diese E-Mail wurde automatisch erstellt und ist nicht eigenhändig unterschrieben. Die Echtheit kann bei der Geschäftsstelle der 1. Zivilkammer unter Tel. 08031-186-200 überprüft werden.

Datei: emails/email-mandant-pohlmann-erstkontakt.eml

Von	margarete.pohlmann@web.de
An	kanzlei@roosendaal-rechtsanwaelte.de
Datum	Mon, 12 Jan 2026 14:23:07 +0100
Betreff	Anfrage wegen Baumangel Neubau Rosenheim - dringend

Sehr geehrte Damen und Herren der Kanzlei Roosendaal,

ich wende mich in einer dringenden Angelegenheit an Sie. Ich bin Bauherrin eines Einfamilienhauses in Rosenheim (Riegerstraße 17) und hatte einen Bauvertrag mit der Firma Saalbau Rosenheim GmbH geschlossen.

Das Haus wurde mit halbjähriger Verspätung und mit erheblichen Mängeln abgeliefert. Es gibt Risse im Keller, Wassereinbruch durch das Dach, und jetzt auch Schimmel im Wohnzimmer. Die Baufirma weigert sich, die Mängel zu beseitigen.

Der Streitwert liegt meinen Unterlagen zufolge bei ca. 680.000 EUR oder mehr. Ich benötige dringend anwaltliche Beratung und ggf. Klageerhebung beim Landgericht Traunstein.

Können Sie mir einen Erstgesprächstermin anbieten? Möglichst noch diese Woche.

Mit freundlichen Grüßen
Margarete Pohlmann
Riegerstraße 17
83022 Rosenheim
Tel.: 08031-447822

Datei: emails/email-sachverstaendiger-baurat-zeyer-vorabauskunft.eml

Von	f.zeyer@sv-zeyer-bau.de
An	roosendaal@roosendaal-rechtsanwaelte.de
Datum	Thu, 20 Aug 2026 16:22:44 +0200
Betreff	AW: LG Traunstein 1 O 2188/25 - Sachverstaendigenbestellung Vorab-Auskunft

Sehr geehrter Herr Dr. Roosendaal,

ich nehme Bezug auf den Beweisbeschluss des Landgerichts Traunstein vom 10.08.2026 (Az. 1 O 2188/25) und meine Bestellung als Sachverständiger für Hochbau und Baukonstruktion.

Ich möchte Ihnen als Vorab-Auskunft mitteilen:

1. TERMINIERUNG DES ORTSTERMINS

Ich schlage den Ortstermin am Bauobjekt Riegerstraße 17, Rosenheim, auf den 05./06. November 2026 vor. Bitte bestätigen Sie die Verfügbarkeit Ihrer Mandantin und teilen Sie dies dem Gericht mit.

2. VORLÄUFIGE EINSCHÄTZUNG (ohne Bindungswirkung)

Nach Aktenstudium (Abnahmeprotokoll, Fotos, DWD-Daten) erscheinen mir die gerügten Mängel grundsätzlich plausibel. Insbesondere:

- Die Schallschutzmessung ist durch ein zugelassenes Labor vorzunehmen (ich beauftrage DIN-zertifiziertes Labor Akustik-Süd GmbH).
- Zur Dachentwässerung ist eine Thermografie-Begehung vorgesehen.

3. BEFANGENHEITSANTRAG

Ich bin über den Befangenheitsantrag der Beklagten vom 25.08.2026 informiert worden. Ich habe keinerlei persönliche oder wirtschaftliche Beziehung zu Ihrer Mandantin. Meine Unparteilichkeitserklärung liegt dem Gericht vor.

4. GUTACHTENKOSTEN

Ich rechne mit einem Gesamtaufwand von ca. 7.800 bis 8.200 EUR (inkl. Laborkosten, Reisekosten, Schreibgebühren; § 8 JVEG). Der geleistete Vorschuss von 8.000 EUR dürfte auskömmlich sein.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Friedrich Zeyer

Baurat a.D.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für das Bauwesen (Hochbau, Baukonstruktion, Schallschutz)

Am Kosttor 8, 80331 München

Tel.: 089-29019-44

f.zeyer@sv-zeyer-bau.de

Excel-Tabellen

Datei: xlsx/prozessverlauf-zeitachse.xlsx

Tabellenblatt: Prozessverlauf

Prozessverlauf Zeitachse — Pohlmann ./ Saalbau Rosenheim GmbH (LG Traunstein 1 O 2188/25 / OLG München 13 U 417/27 / BGH VII ZR 2188 /26)										
Datum	Instanz	AZ	Schriftsatz	Frist	Fristbeginn	Fristende	Status	Anmerkung	Aktenzeichen	Kanzlei
14.01.2026	Kanzlei	MR-2026-0312	Erstgespräch Mandatsübernahme				erledigt	Vollmachterteilt, Vorschuss 15.000 EUR	MR-2026-0312	
15.01.2026	AG Coburg (Mahng.)	31 MH 1224/26	Mahnbescheidsantrag	Frist Zustellung	15.01.2026	20.01.2026	erledigt	Fristwahrungsmaßnahme § 204 BGB	MR-2026-0312	
20.01.2026	AG Coburg (Mahng.)	31 MH 1224/26	Zustellung Mahnbescheid	Widerspruchsfrist	20.01.2026	03.02.2026	erledigt	Zweiwochenfrist § 694 ZPO	MR-2026-0312	
10.02.2026	AG Coburg (Mahng.)	31 MH 1224/26	Widerspruch Beklagte	Abgabeantrag	10.02.2026	18.02.2026	erledigt	RA Scholl-Mayer formwirksam	MR-2026-0312	
18.02.2026	LG Traunstein	1 O 2188/25	Antrag Abgabe streitiges Verfahren				erledigt	§ 696 Abs. 1 ZPO	MR-2026-0312	

	Prozessverlauf Zeitachse — Pohlmann ./ Saalbau Rosenheim GmbH (LG Traunstein 1 O 2188/25 / OLG München 13 U 417/27 / BGH VII ZR 2188 /26)									
	01.03.2026	LG Traunstein	1 O 2188/25	Klageschrift	Erwiderungsfrist	01.03.2026	01.05.2026	erledigt	Streitwert 684.400 EUR	MR-2026-0312
	28.04.2026	LG Traunstein	1 O 2188/25	Klageerwidern g Beklagte	Duplikfrist	28.04.2026	28.06.2026	erledigt	Befangenheitsantrag SV angekündigt	MR-2026-0312
	15.06.2026	LG Traunstein	1 O 2188/25	Duplik Klägerin + Antrag SV-Gutachten				erledigt	Klageerweiterung Folge mängel angekündigt	MR-2026-0312
	10.08.2026	LG Traunstein	1 O 2188/25	Beweisbeschluss § 402 ZPO	SV-Gutachtenfrist	10.08.2026	15.01.2027	erledigt	SV Zeyer bestellt	MR-2026-0312
	25.08.2026	LG Traunstein	1 O 2188/25	Befangenheitsantrag § 406 ZPO (Beklagte)	Stellungnahmefrist	25.08.2026	28.08.2026	erledigt	Antrag zurückgewiesen 10.09.2026	MR-2026-0312
	25.02.2027	LG Traunstein	1 O 2188/25	Klageerweiterung § 264 ZPO	Stellungnahmefrist Beklagte	25.02.2027	25.04.2027	erledigt	Folgemängel 237.000 EUR beziffert	MR-2026-0312
	18.05.2027	LG Traunstein	1 O 2188/25	Mündliche Verhandlung				erledigt	Vergleich geschlichtet (390k vs 520k)	MR-2026-0312

	Prozessverlauf Zeitachse — Pohlmann ./ Saalbau Rosenheim GmbH (LG Traunstein 1 O 2188/25 / OLG München 13 U 417/27 / BGH VII ZR 2188 /26)									
	22.07.2027	LG Traunstein	1 O 2188/25	Urteil LG Traunstein	Berufungsfrist	05.08.2027	05.09.2027	erledigt	512.300 EUR zu gesprochen von 684.400 EUR	MR-2026-0312
	04.09.2027	OLG München	13 U 417/27	Berufungseinlegung Klägerin	Begründungsfrist	05.08.2027	05.10.2027	erledigt	§ 517 ZPO fristgerecht	MR-2026-0312
	05.09.2027	OLG München	13 U 417/27	Berufungseinlegung Beklagte	Begründungsfrist	05.08.2027	05.10.2027	erledigt	§ 517 ZPO fristgerecht	MR-2026-0312
	03.10.2027	OLG München	13 U 417/27	Berufungsbegründung Klägerin				erledigt	Fristverlängerung 14 Tage gewährt	MR-2026-0312
	05.10.2027	OLG München	13 U 417/27	Berufungsbegründung Beklagte				erledigt	§ 520 ZPO	MR-2026-0312
	12.03.2028	OLG München	13 U 417/27	Mündliche Verhandlung OLG				erledigt	Vergleich gesch eitet (480k vs 570k)	MR-2026-0312
	30.04.2028	OLG München	13 U 417/27	Urteil OLG München	Revisionsfrist	20.05.2028	20.06.2028	erledigt	539.650 EUR; Revision zugelassen § 543 ZPO	MR-2026-0312

	Prozess verlauf Zeitachse — Pohlmann ./. Saalbau Rosenheim GmbH (LG Traunstein 1 O 2188/25 / OLG München 13 U 417/27 / BGH VII ZR 2188 /26)									
	18.06.2028	BGH	VII ZR 2188/26	Revisionseinlegung Beklagte	Begründungsfrist	20.05.2028	20.07.2028	erledigt	§ 548 ZPO fristgerecht	MR-2026-0312
	15.07.2028	BGH	VII ZR 2188/26	Revisionsbegründung Beklagte (RA Wollner)				erledigt	§ 551 ZPO; grundsätzliche Bedeutung § 307 BGB	MR-2026-0312
	30.09.2028	BGH	VII ZR 2188/26	Revisionserwidern Klägerin (RAin Schottmann)				erledigt	BGH VI ZR 79/11 zitiert	MR-2026-0312
	14.05.2029	BGH	VII ZR 2188/26	Revisionsverhandlung BGH				erledigt	Zurückverweisung signalisiert	MR-2026-0312
	10.09.2029	BGH	VII ZR 2188/26	BGH-Revisionsurteil	Vollstreckung	10.09.2029		laufend	429.950 EUR rechtskräftig; 109.700 EUR zurückverweisen	MR-2026-0312
	01.10.2029	OLG München (neu)	13 U 417/29	Zurückverweisung: neues OLG-Verfahren				anhängig	Frage Individual aushandeln § 9 Werkvertrag	MR-2026-0312

Tabellenblatt: RVG-Berechnung

	Streitwert und RVG-Berechnung — Pohlmann ./ Saalbau Rosenheim GmbH — Alle Instanzen									
	Phase	Streitwert EUR	Gebuehr-Faktor	Geschäftsgebuehr	Verfahrensgebuehr	Terminsggeb.	Auslagen EUR	USt EUR	Summe EUR	Anmerkung
	Vorprozessual (Beratung + Schriftsatz)	684400	0 plus 1.5	4662.6	0	0	20	889.69	5572.29	Nr. 2300 VV RVG; Geschäftsgebuehr 1.5
	Mahnverfahren AG Coburg	447400	0 plus 1.0	0	1554.2	0	20	299.1	1873.3	Nr. 3305 VV RVG; 0.5 Verfahrensgeb. (anrechenbar)
	1. Instanz LG Traunstein	684400	1.3 plus 1.2	0	4040.92	3730.08	20	1480.29	9271.29	Nr. 3100 + 3104 VV RVG; Anrechnung Mahnverfahren
	2. Instanz OLG München	684400	1.6 plus 1.2	0	4973.44	3730.08	20	1657.47	10380.99	Nr. 3200 + 3202 VV RVG
	BGH Revision (RA Wollner)	109700	2.5 plus 2.0	0	1950	1560	20	670.7	4200.7	Nr. 3210 + 3212; SW 109.700 EUR (angegriffener Teil)

	Streitwert und RVG-Berechnung — Pohlmann ./ Saalbau Rosenheim GmbH — Alle Instanzen									
	BGH Revision (RAin Schottmann)	109700	2.5 plus 2.0	0	1950	1560	20	670.7	4200.7	Revisionserwidernung; selbe Gebuehren
	Sachverstaendig enkosten LG	0	—	0	0	0	7840	0	7840	SV Zeyer; § 8 JVEG
	Gerichtskosten LG (3.0 Gebuehren)	684400	3.0 GKG	0	0	0	11600	0	11600	GKG Nr. 1210; 3.0 Gerichtsgebuehren
	Gerichtskosten OLG (4.0 Gebuehren)	684400	4.0 GKG	0	0	0	16400	0	16400	GKG Nr. 1220; 4.0 Gerichtsgebuehren
	Gerichtskosten BGH (5.0 Gebuehren)	109700	5.0 GKG	0	0	0	5500	0	5500	GKG Nr. 1230; 5.0 Gerichtsgebuehren; Teilstreitwert
	GESAMT (geschätzt)									

Tabellenblatt: Hinweise

HINWEISE ZUR RVG-BERECHNUNG
Grundlage: Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) i.d.F. 2021/2022
Gebuehreneinheit fuer SW 684.400 EUR: 3.108,40 EUR (Anlage 2 RVG, Schwellenwert ca. 700.000 EUR)
Gebuehreneinheit fuer SW 109.700 EUR: ca. 780,00 EUR (Anlage 2 RVG)
Quellen:
RVG: dejure.org/gesetze/RVG
GKG: dejure.org/gesetze/GKG
BGH: bundesgerichtshof.de

HINWEISE ZUR RVG-BERECHNUNG
Alle Beträge sind Näherungs- und Schätzwerte für Demonstrationszwecke.
Individuelle Vergütungsvereinbarungen können abweichen.

Word-Dokumente

Datei: docx/berufungsbegruendung-olg-muenchen.docx

OBERLANDESGERICHT MÜNCHEN

13. Zivilsenat | Az.: 13 U 417/27

BERUFUNGSBEGRÜNDUNG

In dem Berufungsverfahren

Margarete Pohlmann (Klägerin und Berufungsführerin)

— Klägerin und Berufungsführerin —

gegen

Saalbau Rosenheim GmbH

— Beklagte und Berufsgegnerin —

Vorinstanz: LG Traunstein 1 O 2188/25, Urteil vom 22.07.2027 | Eingereicht: 03.10.2027

I. Berufungsanträge

1. Das Urteil des Landgerichts Traunstein vom 22.07.2027, Az. 1 O 2188/25, wird aufgehoben, soweit die Klage abgewiesen wurde.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere 172.100 EUR (Differenz 684.400 EUR minus 512.300 EUR) zu zahlen.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte.

II. Berufungsrügen

A. Hotelkosten — teilweise zu Unrecht abgewiesen (§ 286 ZPO)

Das Landgericht hat die belegten Hotelkosten für die Wochen 6–8 der Auslagerung (18.450 EUR) ohne hinreichende Begründung nicht berücksichtigt, obwohl die Klägerin Hotelrechnungen für alle 8 Wochen vorgelegt hat (Anlage K 27). Die Beweiswürdigung des Landgerichts verstößt gegen § 286 ZPO, da das Gericht einen erheblichen Beweisantritt übergangen hat. Es ist nicht erkennbar, warum das Gericht Wochen 1–5 anerkannt, aber Wochen 6–8 ohne Begründung abgewiesen hat.

B. Gutachterkosten Schadensfeststellung (§ 280 BGB)

Das Landgericht hat Gutachterkosten (8.400 EUR) als Rechtsverfolgungskosten qualifiziert. Dies widerspricht der gefestigten BGH-Rechtsprechung: Kosten eines zur Schadensfeststellung notwendigen Privatgutachtens sind adäquat kausaler Schaden und nach § 280 Abs. 1 BGB zu ersetzen (BGH VI ZR 79/11, NJW 2011, 2509). Der Schaden entstand, weil die Klägerin zur Aufklärung des Feuchtigkeitsintritts ein Gutachten benötigte — nicht zur Rechtsverfolgung.

C. Bodenaustausch-Kürzung auf 95.000 EUR (§ 286 ZPO)

Das Landgericht hat den Bodenaustausch-Anspruch auf 95.000 EUR (statt 112.000 EUR) gekürzt, weil 17.000 EUR nicht durch Einzelrechnungen belegt seien. Die Pauschalrechnung des Bodenaustauschunternehmens (Anlage K 14) lag dem Gericht vor und deckt diese Positionen ab. Sachverständiger Zeyer hat die Pauschalrechnung inhaltlich bestätigt. Die Kürzung des Landgerichts

entbehrt einer tragfähigen Grundlage.

III. Beweisangebote

Anlage K 14: Pauschalrechnung Bodenaustauschunternehmen (bereits in erster Instanz vorgelegt)

Anlage BB 1: Hotelrechnungen Wochen 6–8 (erneut vorgelegt)

Anlage BB 2: BGH VI ZR 79/11 (Privatgutachten als Schadensersatz)

IV. Rechtsquellen

§ 520 ZPO (Berufungsbegründung): dejure.org/gesetze/ZPO/520.html | § 286 ZPO: dejure.org/gesetze/ZPO/286.html | BGH VI ZR 79/11: bundesgerichtshof.de

Rosenheim, 03.10.2027

Dr. Mark Roosendaal

Rechtsanwalt

Datei: docx/klageschrift-lg-traunstein-pohlmann-vs-saalbau.docx

LANDGERICHT TRAUNSTEIN

Bürgerstraße 22, 83278 Traunstein

KLAGESCHRIFT

Az.: 1 O 2188/25 (nach Abgabe aus Mahnverfahren AG Coburg Az. 31 MH 1224/26)

In dem Rechtsstreit

Margarete Pohlmann, geb. Hofer, geb. 17.03.1961,

Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim

— Klägerin —

Prozessbevollmächtigter: RA Dr. Mark Roosendaal, Roosendaal Rechtsanwälte, Ludwigstraße 12, 83022 Rosenheim

gegen

Saalbau Rosenheim GmbH,

vertreten durch Geschäftsführer Kurt Saalbau-Eichenmüller,

Hammerstraße 4, 83022 Rosenheim

— Beklagte —

Prozessbevollmächtigter: RA Bernhard Scholl-Mayer, Münchner Straße 88, 83022 Rosenheim

Streitwert: 684.400 EUR | Eingereicht: 01.03.2026

I. Klageanträge

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 684.400 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 447.400 EUR seit dem 25.06.2024 und aus weiteren 237.000 EUR seit dem 01.02.2025 zu zahlen.

2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

II. Sachverhalt

A. Werkvertragsschluss und Gegenstand

Die Klägerin ist Witwe (Dieter Pohlmann, verstorben April 2021) und alleinige Eigentümerin des Grundstücks Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim (Flurstück 1742/4, Gemarkung Rosenheim-Mitte). Sie schloss mit der Beklagten am 12.03.2022 einen Werkvertrag (Bauwerkvertrag) über die schlüsselfertige Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Keller und Außenanlagen zum Festpreis von 645.000 EUR (netto) zzgl. MwSt. (Anlage K 1). Die vereinbarte Fertigstellungspflicht war der 30.09.2023.

B. Bodenkontamination und Pflichtverletzung (§ 280 BGB)

Im Zuge der Erdarbeiten (April 2022) stellte das baubegleitende Ingenieurbüro Weidinger erhebliche PAK/MKW-Kontaminationen im Baugrund fest, die das zulässige Maß der BBodSchV überschreiten. Die Beklagte war ab dem 22.04.2022 in Kenntnis dieses Befundes (Anlage K 2: Schreiben Ing. Büro Weidinger an Beklagte vom 22.04.2022), hat die Klägerin jedoch erst am 01.06.2022 — also 40 Tage später — informiert. Die Klausel § 9 des Werkvertrages, die Mehrkosten für unvorhergesehene Bodenverhältnisse auf die Klägerin abwälzt, ist nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam (BGH VII ZR 282/14, NJW 2015, 1952).

C. Baumängel (§§ 633, 634 BGB)

Das Haus wurde am 20.03.2024 — mit über sechsmonatiger Verzögerung — unter Vorbehalt abgenommen. Folgende Mängel sind vorhanden und nicht beseitigt:

Kellerrisse: w/z-Wert 0,66 statt 0,55; Beton C20/25 statt C25/30; zwei Querrisse 0,8–1,2 mm Breite (Anlage K 3)

Schallschutzdefizit: Rw 31 dB statt DIN 4109-1 geforderter 40 dB — Trennwand Garage/Wohnhaus (Anlage K 4)

Undichte Dachentwässerung: Wassereinbruch Dezember 2023; Bitumenbahn-Überlappung 10 cm statt 15 cm (DIN 18531-1) (Anlage K 5)

Wärmedämmung Kellerdecke: U-Wert 0,46 statt GEG 2020 max. 0,30 W/m²K (Anlage K 6)

D. Folgemängelschäden (§ 634 Nr. 4 i.V.m. § 280 BGB)

Infolge des Dachentwässerungsmangels kam es zwischen Oktober 2024 und Februar 2025 zu Schimmelbefall und Parkett-Totalschaden im EG (42 qm). Sachverständiger Dipl.-Ing. Zeyer beziffert den Folgemängelschaden auf 237.000 EUR (Gutachten vom 12.01.2027, Anlage K 22).

III. Streitwertübersicht

Werklohnabzug (Minderung): 210.000 EUR | Bodenaustausch: 112.000 EUR | Mängelbeseitigungskosten: 87.000 EUR | Verzögerungsschaden: 38.400 EUR | Folgemängel: 237.000 EUR | Gesamt: 684.400 EUR

IV. Rechtsquellen

ZPO §§ 253, 264 (dejure.org/gesetze/ZPO); BGB §§ 631, 633, 634, 636, 638 (dejure.org/gesetze/BGB); BGH VII ZR 282/14, NJW 2015, 1952 (bundesgerichtshof.de)

Rosenheim, 01.03.2026

Dr. Mark Roosendaal

Rechtsanwalt

BUNDESGERICHTSHOF

VII. Zivilsenat | Az.: VII ZR 2188/26

REVISIONSBEGRÜNDUNG

In dem Revisionsverfahren

Saalbau Rosenheim GmbH (Beklagte und Revisionsführerin)

vertreten durch RA Dr. Siegbert Wollner (Rechtsanwalt beim BGH), Karlsruhe

— Beklagte und Revisionsführerin —

gegen

Margarete Pohlmann (Klägerin und Revisionsbeklagte)

vertreten durch RAin Dr. Elke Schottmann (Rechtsanwältin beim BGH), Frankfurt am Main

— Klägerin und Revisionsbeklagte —

Vorinstanz: OLG München 13 U 417/27, Urteil vom 30.04.2028 | Eingereicht: 15.07.2028

I. Revisionsanträge

1. Das Urteil des OLG München vom 30.04.2028, Az. 13 U 417/27, wird aufgehoben, soweit die Beklagte zur Zahlung des auf die AGB-Klausel § 9 entfallenden Teilbetrages von 109.700 EUR nebst Zinsen verurteilt wurde.

2. Hilfsweise: Die Sache wird zur erneuten Verhandlung an das OLG München zurückverwiesen.

II. Zulässigkeit und Revisionsgründe

A. Grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO)

Die Revision ist zugelassen wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtsfrage, ob eine AGB-Klausel in einem Verbraucher-Bauvertrag, die dem Bauherrn die Mehrkosten unvorhergesehener Bodenverhältnisse aufbürdet, nach § 307 BGB unwirksam ist. Diese Frage betrifft bundesweit eine Vielzahl von Bauverträgen und ist höchstrichterlich noch nicht abschließend entschieden.

B. Verletzung materiellen Rechts — § 307 BGB

Das OLG hat § 307 BGB unrichtig angewendet. Die AGB-Klausel § 9 des Werkvertrages konkretisiert eine bereits im Gesetz angelegte Risikoverteilung: Unvorhergesehene Bodenverhältnisse liegen typischerweise im Risikobereich des Grundstückseigentümers. § 7 VOB/B enthält eine vergleichbare Regelung und ist als branchenübliche Risikoverteilung allgemein anerkannt. Das OLG hat dies nicht berücksichtigt.

C. Hinweispflicht — unrichtige Anwendung von BGH VII ZR 282/14

BGH VII ZR 282/14 (NJW 2015, 1952) bejaht Hinweispflichten nur bei erkennbaren Bodenproblemen. Die Erkennbarkeit muss auf konkreten Anhaltspunkten beruhen, die für ein Bauunternehmen ohne Bodengutachten wahrnehmbar sind. Die allgemeine Lage eines Grundstücks in der Nachbarschaft einer ehemaligen Tankstelle genügt hierfür nicht.

III. Praxisbedeutung

Bundesweit wurden 2024 über 120.000 Wohnhäuser errichtet. Bei einem geschätzten Anteil von 15 % mit kontaminationsverdächtigen Grundstücken sind rund 18.000 Bauverträge von der aufgeworfenen

Rechtsfrage betroffen. Die Rechtsunsicherheit für die Baubranche ist erheblich; eine höchstrichterliche Klärung ist geboten.

IV. Rechtsquellen

§ 543 ZPO (Revisionszulassung): dejure.org/gesetze/ZPO/543.html | § 551 ZPO: dejure.org/gesetze/ZPO/551.html | § 307 BGB: dejure.org/gesetze/BGB/307.html | BGH VII ZR 282/14: bundesgerichtshof.de

Karlsruhe, 15.07.2028

Dr. Siegbert Wollner

Rechtsanwalt beim Bundesgerichtshof

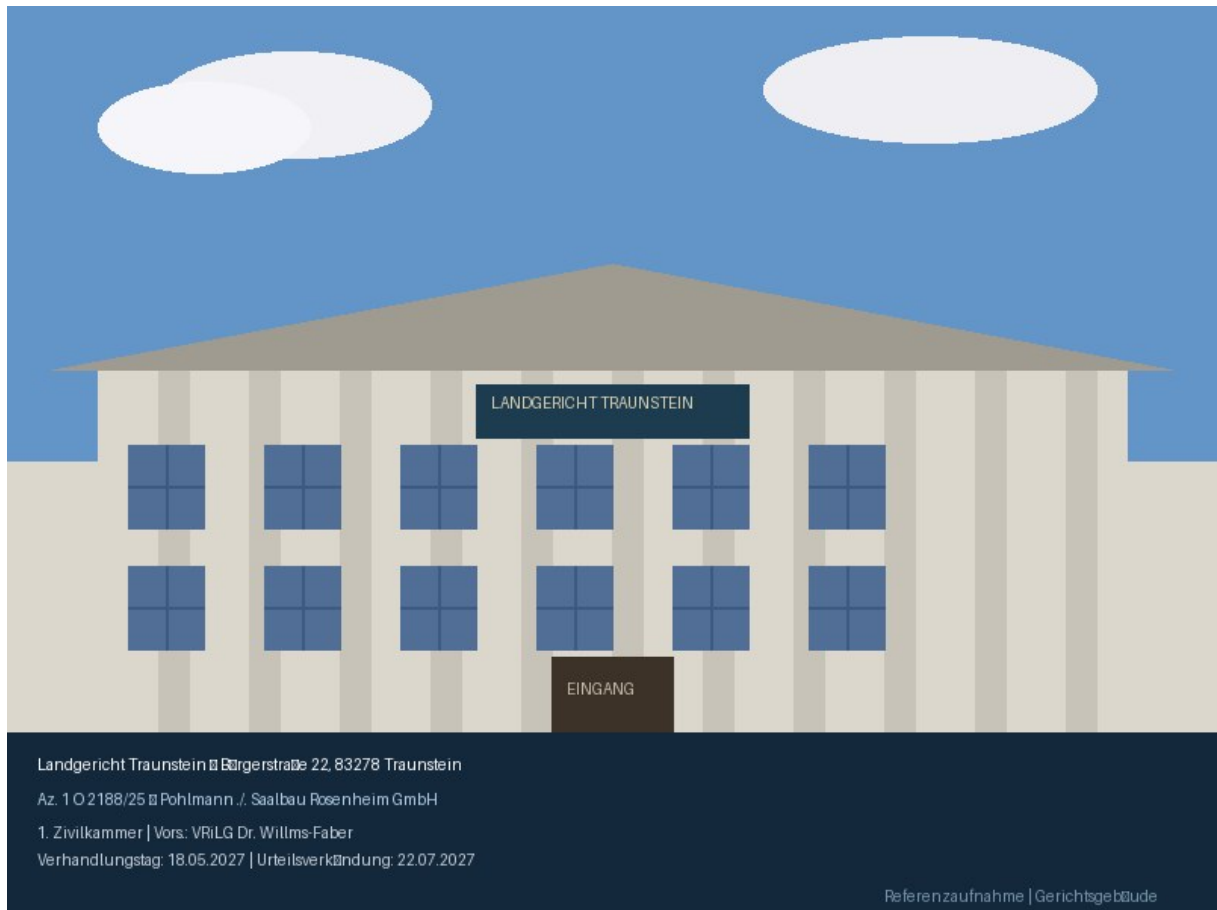
Bildanlagen und Screenshots

Datei: jpg/gerichtsverhandlung-saal.jpg



Bilddatei: gerichtsverhandlung-saal.jpg

Datei: jpg/lg-traunstein-aussenansicht.jpg



Landgericht Traunstein | Bürgerstraße 22, 83278 Traunstein
Az. 1 O 2188/25 | Pohlmann ./, Saalbau Rosenheim GmbH
1. Zivilkammer | Vors.: VRiLG Dr. Willms-Faber
Verhandlungstag: 18.05.2027 | Urteilsverkündung: 22.07.2027

Referenzaufnahme | Gerichtsgebäude

Bilddatei: lg-traunstein-aussenansicht.jpg

Datei: jpg/werkvertrags-streit-baumangel-foto.jpg



Bilddatei: werkvertrags-streit-baumangel-foto.jpg

PDF-Anhang: pdfs/klageschrift-final.pdf

Datei: klageschrift-final.pdf

LANDGERICHT TRAUNSTEIN

Bürgerstraße 22, 83278 Traunstein

KLAGESCHRIFT

Az.: 1 O 2188/25 | Eingereicht: 01.03.2026

Klägerin:	Margarete Pohlmann, geb. 17.03.1961 Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim
Proz.-Bev.:	RA Dr. Mark Roosendaal Roosendaal Rechtsanwälte, Ludwigstraße 12, 83022 Rosenheim
gegen	
Beklagte:	Saalbau Rosenheim GmbH vertr. d. GF Kurt Saalbau-Eichenmüller Hammerstraße 4, 83022 Rosenheim
Proz.-Bev.:	RA Bernhard Scholl-Mayer Münchner Straße 88, 83022 Rosenheim
Streitwert:	684.400 EUR

I. Klageanträge

- Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin **684.400 EUR** nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 447.400 EUR seit dem 25.06.2024 und aus weiteren 237.000 EUR seit dem 01.02.2025 zu zahlen.
- Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
- Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

II. Sachverhalt

A. Werkvertragsschluss

Die Klägerin ist Witwe (Dieter Pohlmann, verstorben April 2021) und alleinige Eigentümerin des Grundstücks Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim (Flurstück 1742/4, Gemarkung Rosenheim-Mitte). Sie schloss mit der Beklagten am 12.03.2022 einen Werkvertrag (Bauwerkvertrag) über die schlüsselfertige Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Keller und Außenanlagen zum Festpreis von 645.000 EUR (netto) zzgl. MwSt. (Anlage K 1). Die vereinbarte Fertigstellungspflicht war der 30.09.2023.

B. Bodenkontamination (§ 280 BGB, § 307 BGB)

Im Zuge der Erdarbeiten (April 2022) stellte das baubegleitende Ingenieurbüro Weidinger erhebliche PAK/MKW-Kontaminationen im Baugrund fest. Die Beklagte war ab dem 22.04.2022 in Kenntnis dieses Befundes (Anlage K 2), hat die Klägerin jedoch erst am 01.06.2022 informiert. Die AGB-Klausel § 9 des Werkvertrages ist nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Vgl. BGH VII ZR 282/14, NJW 2015, 1952 (bundesgerichtshof.de).

C. Baumängel (§§ 633, 634 BGB)

Mangel	Befund	DIN/GEG-Anforderung	Mangelbeseitigungskosten
Kellerrisse	w/z 0,66 statt 0,55; C20/25 statt C25/30 nach DIN EN 206		31.400 EUR
Schallschutz	Rw 31 dB	DIN 4109-1: Rw min. 40 dB	22.600 EUR
Dachentwässerung	Überlappung 10 cm	DIN 18531-1: 15 cm	28.300 EUR
Wärmedämmung	U 0,46 W/m²K	GEG 2020: max. 0,30 W/m²K	19.800 EUR
Gesamt			102.100 EUR

D. Folgemängelschäden (§ 634 Nr. 4 i.V.m. § 280 BGB)

Infolge des Dachentwässerungsmangels kam es zwischen Oktober 2024 und Februar 2025 zu Schimmelbefall (18 qm) und Parkett-Totalschaden im EG (42 qm). Der Folgemängelschaden beträgt nach Sachverständigengutachten Zeyer 237.000 EUR (Anlage K 22).

III. Streitwertübersicht

Position	Betrag EUR
Werklohnabzug / Minderung (§ 638 BGB)	210.000
Bodenaustausch-Mehrkosten (§ 280 BGB)	112.000
Mangelbeseitigungskosten	87.000
Verzögerungsschaden	38.400
Folgemängelschäden (Klageerweiterung § 264 ZPO)	237.000
Gesamtstreitwert	684.400

IV. Rechtsquellen

ZPO §§ 253, 264 — dejure.org/gesetze/ZPO | BGB §§ 631, 633, 634, 636, 638 — dejure.org/gesetze/BGB | BGH VII ZR 282/14, NJW 2015, 1952 — bundesgerichtshof.de | GEG 2020 — gesetze-im-internet.de/geg/ | DIN 4109-1:2016-07 — din.de

Rosenheim, 01.03.2026

Dr. Mark Roosendaal

Rechtsanwalt | Roosendaal Rechtsanwälte
Ludwigstraße 12, 83022 Rosenheim

Quelle: ZPO — dejure.org/gesetze/ZPO | BGB — dejure.org/gesetze/BGB | BGH — bundesgerichtshof.de | openjur.de

PDF-Anhang: pdfs/revisionsbegrueundung-final.pdf

Datei: revisionsbegrueundung-final.pdf

BUNDESGERICHTSHOF

VII. Zivilsenat | Az.: VII ZR 2188/26

REVISIONSBEGRÜNDUNG

Eingereicht: 15.07.2028 | Vorinstanz: OLG München 13 U 417/27

Revisionsführerin:	Saalbau Rosenheim GmbH vertr. d. GF Kurt Saalbau-Eichenmüller Hammerstraße 4, 83022 Rosenheim
BGH-Anwalt:	RA Dr. Siegbert Wollner Karlsruhe
gegen	
Revisionsbeklagte:	Margarete Pohlmann Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim
BGH-Anwältin:	RAin Dr. Elke Schottmann Frankfurt am Main

I. Revisionsanträge

1. Das Urteil des OLG München vom 30.04.2028 (Az. 13 U 417/27) wird aufgehoben, soweit die Beklagte zur Zahlung des auf die AGB-Klausel § 9 entfallenden Teilbetrages von **109.700 EUR** nebst Zinsen verurteilt wurde.

2. Hilfsweise: Die Sache wird zur erneuten Verhandlung an das OLG München zurückverwiesen (§ 563 Abs. 1 ZPO — dejure.org/gesetze/ZPO/563.html).

II. Zulässigkeit — Revisionszulassung (§ 543 ZPO)

Das OLG München hat die Revision zugelassen wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtsfrage, ob eine AGB-Klausel in einem Verbraucher-Bauvertrag, die dem Bauherrn die Mehrkosten unvorhergesehener Bodenverhältnisse aufbürdet, nach § 307 BGB (dejure.org/gesetze/BGB/307.html) unwirksam ist (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Diese Frage hat grundsätzliche Bedeutung für die Baubranche und ist höchstrichterlich nicht abschließend geklärt.

III. Revisionsgründe (materielles Recht)

A. Fehlerhafte Anwendung des § 307 BGB

Das OLG hat § 307 BGB unrichtig angewendet. Die AGB-Klausel § 9 des Werkvertrages konkretisiert eine im Gesetz angelegte Risikoverteilung. Unvorhergesehene Bodenverhältnisse liegen typischerweise im Risikobereich des Grundstückseigentümers als Bauherr. § 7 VOB/B enthält eine vergleichbare Regelung und ist als branchenüblich anerkannt. Das OLG hat diese Systematik nicht berücksichtigt.

B. Hinweispflicht — Überdehnung durch OLG

BGH VII ZR 282/14 (NJW 2015, 1952 — bundesgerichtshof.de) bejaht Hinweispflichten nur bei erkennbaren Bodenproblemen. Die Erkennbarkeit muss auf konkreten Anhaltspunkten beruhen. Die

bloße Lage in Nachbarschaft einer ehemaligen Tankstelle genügt hierfür nicht: Bauunternehmer sind keine Umweltgutachter und nicht verpflichtet, ohne Anhaltspunkte Bodenuntersuchungen zu veranlassen.

IV. Praxisbedeutung

Bundesweit wurden 2024 über 120.000 Wohnhäuser errichtet. Bei einem Anteil von ca. 15 % mit kontaminationsverdächtigen Grundstücken betrifft die Rechtsfrage schätzungsweise 18.000 Bauverträge. Eine flächendeckende Unwirksamkeitserklärung würde die Baupreise signifikant erhöhen und Bauunternehmer in unzumutbare Haftungsrisiken treiben.

V. Rechtsquellen

Norm / Entscheidung	Fundstelle
§ 543 ZPO (Revisionszulassung)	dejure.org/gesetze/ZPO/543.html
§ 551 ZPO (Revisionsbegründung)	dejure.org/gesetze/ZPO/551.html
§ 563 ZPO (Zurückverweisung)	dejure.org/gesetze/ZPO/563.html
§ 307 BGB (AGB-Inhaltskontrolle)	dejure.org/gesetze/BGB/307.html
BGH VII ZR 282/14, NJW 2015, 1952	bundesgerichtshof.de
BGH VII ZR 175/14, NJW 2016, 598	bundesgerichtshof.de
§§ 631, 633, 634 BGB (Werkvertrag)	dejure.org/gesetze/BGB

Karlsruhe, 15.07.2028

Dr. Siegbert Wollner

Rechtsanwalt beim Bundesgerichtshof

(subbeauftragt durch Dr. Mark Roosendaal, Rosenheim)