

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