



Boris Schwartz
Vertreter der Referentin

Über die BA Geschäftsstelle Nord

An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses 10 Moosach
Herr Wolfgang Kuhn
Hanauer Straße 1
80992 München

14.01.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Erstellung eines Informationsangebot für Grundwassergeschädigte auf der Internetseite der Stadt München

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08261 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 10 - Moosach vom 20.10.2025

Sehr geehrter Herr Kuhn,

der o.g. Antrag wurde uns vom Direktorium mit der Bitte um weitere Bearbeitung zugeleitet; er bezieht sich auf ein Geschäft der laufenden Verwaltung i. S. d. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 GO und § 12 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung.

Mit diesem Antrag fordert der BA 10 das zuständige Referat zu beauftragen, ein Informationsangebot für Grundwassergeschädigte auf der Internetseite der Stadt München zu erstellen.

In der Begründung zu diesem Antrag wird u.a. ausgeführt, dass als Ziel die Entwicklung und Bereitstellung einer übersichtlichen, praxisorientierten Online-Plattform, die Hausbesitzenden mit Grundwasserschäden strukturierte Informationen, Handlungsempfehlungen und Kontakte zu Fachstellen bieten soll. Das Angebot soll die Selbsthilfefähigkeit der Eigentümer*innen stärken und eine einheitliche Informationsgrundlage schaffen.

Zu diesem Antrag kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Die Einrichtung einer Online-Plattform für Grundwassergeschädigte fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU). Zudem können aufgrund geltender rechtlicher und fachlicher Rahmenbedingungen weder technische noch

handwerkliche Empfehlungen ausgesprochen noch geeignete Betriebe benannt werden.

Die wichtigsten Informationsquellen zum Thema Kellervernässung werden im Jahr 2026 auf der Internetseite der Stadt München unter folgender Internetadresse:

<https://stadt.muenchen.de/infos/grundwasserdaten.html> verlinkt, um eine zentrale, barrierefreie und verlässliche Informationsquelle zu schaffen.

In den letzten 20 Jahren ist aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate die Entwicklung an den meisten Grundwassermessstellen eher fallend. Durch die Niederschlagsereignisse im Dezember 2023, Mai 2024 und September 2024 sind die Grundwasserstände insgesamt, auch im gesamten Stadtgebiet wieder stark gestiegen. Diese Höchststände wurden bereichsweise auch in den Jahren 2021, 2013, 2011, 2010, 2006, 2000, 1982, 1980 und 1979 in Moosach erreicht. Sie befinden sich jedoch noch weit (teils über 1 m) unter dem Höchstgrundwasserstand von 1940 (HW1940). Durch die Hochwassersituation kam es zu zahlreichen Kellervernässungen und der Bildung von temporären Hangquellen im gesamten Stadtgebiet. Die Grundwassersituation hat sich im Jahr 2025 beruhigt und die Grundwasserstände lagen in Moosach im November 2025 im Bereich des Mittelwasserstandes.

Innerhalb des Stadtbezirks gibt es örtliche Unterschiede, an denen Höchstwasserstände größer ausfallen als an anderer Stelle. Die Messwerte der letzten Jahre befanden sich jedoch an allen ausgewerteten Messstellen im natürlichen Schwankungsbereich des Grundwassers. Im Mehrjahresvergleich ist kein langjähriger Trend eines Grundwasseranstieges in Moosach erkennbar. Die Hochwassersituation von 2024 wird vom RKU als ein 20- bis 40-jähriges Hochwasserereignis eingestuft.

Im Zuge von Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenperioden kann es zu Wasser oder Vernässungen im Keller kommen. Dabei kann unterschieden werden, ob das Wasser an der Oberfläche oder im Bereich der Unterkellerung ins Haus gelangt. Wassereintritt an der Oberfläche erfolgt meist durch Hochwasser oder durch Oberflächenabfluss von Regenwasser. Unter der Oberfläche kann Wasser aufgrund von Grundhochwasser, hohen Grundwasserständen oder durch aufstauendes Sickerwasser in den Keller gelangen.

Schäden werden insbesondere durch folgende Möglichkeiten verursacht (BMVBS 2013, BMUB 2016, BBSR 2018):

- Eindringen von Grundwasser durch Kellerwände/-sohle
- In der Wand aufsteigendes Kapillarwasser
- Eindringen von Rückstauwasser durch die Kanalisation
- Eindringen von Grundwasser durch undichte Fugen oder durch Hausanschlüsse die i.d.R. nicht druckwasserdicht in das Mauerwerk eingebettet sind (Rohrwege, Kabel, etc.)
- Eindringen von Oberflächenwasser durch Tür-/Fensteröffnungen, Lichtschächte oder tiefliegende Garagen
- Wassereintritt durch undichte Rohrführungen (Strom, Gas, Öl, Abwasser)
- Bei Starkregen, besonders bei verstopften Dachrinnen und Fallrohren, schießt das Wasser über die Dachrinnen hinweg, läuft an den Hauswänden herunter und gelangt so in sensible Bereiche und Gebäudeöffnungen.

Generell gilt: Grundstückseigentümer*innen sind dafür verantwortlich das Gebäude vor eindringendem Wasser zu schützen und tragen die Haftung für auftretende Schäden. Eine abgeschlossene Elementarschadenversicherung, kann Immobilienbesitzer*innen vor den Folgen von Wetterextremen schützen. Schäden sind abgedeckt, wenn sie infolge von Starkregen, Hochwasser und Rückstau entstanden sind, d.h. konkret, wenn Wasser oberirdisch steht oder fließt. Schäden durch aufsteigendes Grundwasser sind jedoch nicht versichert, d.h. wenn an der Oberfläche des Grundstücks kein Wasser zu sehen ist, der Keller aber dennoch feucht ist.

Drückendes Grundwasser ist als „höhere Gewalt“ einzustufen. Der Schutz vor Schäden durch Grundwasser liegt demnach in der Eigenverantwortung der jeweiligen Immobilienbesitzer*innen. Es obliegt also den Eigentümer*innen dafür Sorge zu tragen, dass ihre jeweiligen Gebäude gegen drückendes Grundwasser ausreichend abgedichtet sind. Dabei ist für die zu treffenden Maßnahmen gemäß DIN 18533 von 2017 der amtliche Höchstgrundwasserstand (in München das HW1940) und 30 cm Sicherheitszuschlag im Planungsprozess anzusetzen. Bereits seit dem Jahr 1932 wurde durch die Vorgängerregelungen (DIN 4031, DIN 18195) eine entsprechende Abdichtung von Gebäuden vorgesehen.

Zum Antrag hat das Wasserwirtschaftsamt München uns folgende Stellungnahme übermittelt:

„Wir verweisen bei Fragen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser auf die Hochwasserschutzfibel: <https://www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser/>

Jeder Bauherr ist dafür verantwortlich das Gebäude vor eindringendem Wasser zu schützen. Gebiete in denen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, sind hier dargestellt: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren,lfu-toc-blau_service_naturgef_28,28&center=704679,5422017,25832&scale=577792

Wichtig ist insbesondere der Hinweis, dass durch in Gebäude eindringendes Wasser vielfältige Gefahren entstehen. Durch das Wasser kann es zu Kurzschlüssen kommen. Besonders gefährlich ist es dann in Kellerräume zu laufen, um Dinge zu retten. Durch den Wasserdruck können dann Fluchtwege versperrt werden.

Dies ist hier auch gut dargestellt: <https://www.youtube.com/watch?v=VqY0-zCHx7Q>

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung mittels Pumpen ist wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig. Selbst wenn das abgepumpte Grundwasser vor Ort wieder versickert wird, entstehen dadurch meist nachteilige Auswirkungen auf Dritte. Ein Abpumpen von Grundwasser aus dem Keller sollte zudem erst erfolgen, wenn die Grundwasserstände wieder gefallen sind. Ansonsten besteht die Gefahr, dass das Gebäude unter Auftrieb gerät und Bauwerksschäden entstehen.“

Aus dem Bauzentrum (RKU-II-4) kommen folgende Informationen:

„Das Bauzentrum München in der Messestadt Riem, als das Informations- und Beratungszentrum des Referats für Klima- und Umweltschutz bietet in vielfältigen Formaten Bürger*innen und der Fachbranche umfassende Informationen, Beratung, Fortbildung und Netzbildung zu sämtlichen Fragestellungen rund um Wohnen, Sanieren und Bauen. Seit einigen Jahren greift das Bauzentrum München im Veranstaltungsprogramm und im Beratungsangebot verstärkt die Themen Klimaanpassung am Gebäude durch Begrünung von Dach und Fassade sowie bauliche Maßnahmen gegen Starkregen und Überflutungen, beispielsweise durch Dachabdichtung und Entwässerungssysteme, auf. Das Bauzentrum München informiert darüber sowohl in kostenfreien Vorträgen für Bürger*innen als auch in seinen Seminaren und Fachforen für das Fachpublikum. Das vielfältige Beratungsangebot für Bürger*innen umfasst unter anderem auch eine kostenfreie, halbstündige Impuls-Beratung zu „Gebäude-Entwässerung: Kanal, Abwasser und Regenwasser“ und den kostenpflichtigen, 60-minütigen „Gebäude-Entwässerungs-Check“ vor Ort. Einen Beratungstermin können Bürger*innen unkompliziert montags bis freitags unter der Telefonnummer 089 233-77 4000 oder per E-Mail an bauzentrum@muenchen.de vereinbaren. Das Beratungsangebot im Bauzentrum München ist firmen- und produktneutral und wird von ehrenamtlich tätigen Expert*innen durchgeführt. Weitergehende Informationen zum Bauzentrum München unter muenchen.de/bauzentrum.“

Folgende weitere Informationsmöglichkeiten stehen den Bürger*innen zum Thema Grundwasserstand zur Verfügung:

Die Landeshauptstadt München unterhält ein engmaschiges Netz an Grundwassermessstellen, die regelmäßig gemessen werden. Diese Daten können über die Grundwasserauskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU) angefragt werden und die Bürger*innen erhalten hier auch eine fachliche Beurteilung zur Grundwassersituation: <https://stadt.muenchen.de/service/info/grundwasserauskunfte-beantragen/1074426/>

In Gebieten mit einem sehr hohen Grundwasserstand, insbesondere für den Münchner Norden, Nordwesten und Nordosten, können die aktuellen Grundwasserstände (14-tägige Messungen) auch digital abgerufen werden, damit sich die betroffenen Bürger*innen schnell zur Grundwassersituation informieren können. Die digital abrufbaren Daten finden sich auf folgender Internetseite:

<https://geoportal.muenchen.de/portal/grundwasser/>

Die Lage der digital abrufbaren Grundwassermessstellen kann über das GeoPortal eingesehen werden:

<https://geoportal.muenchen.de/portal/master/>

(Rubrik Themen/Fachdaten/Umwelt/Grundwassermessstationen München)

Die Daten der Messstellen bilden auch die Grundlage für die Erstellung von Grundlagenkarten. Diese Hintergrundkarten können auf dem GeoPortal abgerufen werden unter:

<https://geoportal.muenchen.de/portal/master/> (Rubrik Themen/Fachdaten/Umwelt)

Über den Gewässerkundlichen Dienst Bayern können weitere Grundwasserdaten (tägliche Messwerte) digital abgerufen werden:

<https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/isar>

Über den Hochwassernachrichten Dienst Bayern können stündliche Grundwasserdaten einzelner Messstellen digital abgerufen werden:

<https://www.hnd.bayern.de/grundwasser/isar>

Der höchste Grundwasserstand (HW1940) kann über den Geodaten Service München online beantragt werden:

<https://stadt.muenchen.de/service/info/geodatenservice/10322780/>

Zum Thema Objektschutz stehen den Bürger*innen folgende weitere Informationsmöglichkeiten zur Verfügung:

BBSR (2018) Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge
Bonn; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2018

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/leitfaden-starkregen.html>

BBSR (2018) Starkregeneinflüsse auf die bauliche Infrastruktur

Bonn; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2018

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/starkregeneinfluesse.html>

BMUB (2016) Hochwasserschutzfibel- Objektschutz und bauliche Vorsorge

Berlin; Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2016

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/raumordnung/hochwasserschutzfibel.html>

Die Bau-Innung München und Ebersberg kann bei der Suche nach geeigneten Fachbetrieben weiterhelfen:

Bau-Innung München und Ebersberg (München)

Westendstraße 179

80686 München

Telefon: 089 5707040

Fax: 089 5702687

info@bauinnung-muenchen.de

www.bauinnung-muenchen.de

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Grundwasserstände im Jahr 2024 an mehreren Orten in München zu feuchten Kellern geführt haben. In vielen Fällen war aber nicht unbedingt der hohe Grundwasserstand die Ursache, sondern viele weitere Faktoren (Rückstau Kanalleitung, eindringendes Oberflächenwasser). Das Referat für Klima- und Umweltschutz weist darauf hin, grundsätzlich vorsichtig zu sein, wenn Grundwasser in Keller eindringt. Keller können bei plötzlichem Eintreten von Grund- und Oberflächenwasser zu tödlichen Fällen werden. Durch die entstehenden Auftriebskräfte kann ein zu starkes Auspumpen auch zu Schäden am Gebäude führen. Es ist daher wichtig, das Wasser im Keller nach einem Hochwasser oder bei Grundwassereintritt nicht sofort abzupumpen, da dies zu Schäden an der Bausubstanz führen kann. Stattdessen sollte zuerst der Grundwasserstand sinken und eine Einschätzung von Fachleuten eingeholt werden, bevor mit dem Abpumpen begonnen wird.

Es ist außerdem ratsam, sich über die Grundwasserstände in München zu informieren und präventive Maßnahmen wie Abdichtungen oder Drainagen zu errichten, um einen zukünftigen Wassereintritt zu verhindern.

Für evtl. weitere Fragen stehen Ihnen gerne meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sachgebiets RKU-I-3 unter der E-Mail-Adresse grundwasser.rku@muenchen.de zur Verfügung.

Weitere Informationen rund um das Thema „Umgang mit hohen Grundwasserständen“, rechtliche Aspekte sowie die langfristige Entwicklung der Grundwasserstände in den letzten Jahren können Sie auch der Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 15511 „Umgang mit hohen Grundwasserständen“ entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter:
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8821194>

Der BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 08261 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 10 - Moosach vom 20.10.2025 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

Boris Schwartz
Vertreter der Referentin