



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

I. An
Herrn Stadtrat Dirk Höpner
Rathaus

13.04.2026

**Passauerstr. 20:
Schutz der benachbarten Eigentümergemeinschaft Passauerstraße –
Schadensrisiken, Haftung und Zustimmungspflichten beim Bauvorhaben**

**Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01391 von Herrn Stadtrat Dirk Höpner
Vom 24.11.2025, eingegangen am 24.11.2025**

Sehr geehrter Herr Kollege,

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedankt sich für die Fristverlängerung bis zum 01.03.2026.

Mit Schreiben vom 24.11.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Münchner Wohnen an der Passauerstraße 20 würden erhebliche Sorgen seitens der unmittelbar benachbarten Eigentümergemeinschaft bestehen. Die geplanten Eingriffe, wie beispielsweise Bohrpfahlwand, Bodenanker, Unterfangungen, Arbeiten an der Grenzwall und Fassadengerüst, würden in unmittelbarer Nähe zu Wohngebäuden aus den späten 1960er Jahren erfolgen und könnten – wie die Eigentümer befürchten – zu baulichen Schäden führen.

Zudem zeige sich in der vorliegenden Nachbarschaftsvereinbarung, dass Eingriffe auf dem Grundstück der WEG sowie technische Maßnahmen an der Grenzwall des Nachbarschaftsgebäudes zwingend vorgesehen seien. Es bestehe daher große Unsicherheit darüber, ob die Eigentümer dem zustimmen müssten und was passiert, wenn nicht alle Eigentümer einverstanden wären.

Es bestehe ein berechtigtes Interesse der Nachbarschaft, dass

1. Schäden vollständig und ohne jahrelange Auseinandersetzungen reguliert werden und
2. keine rechtliche oder faktische Zwangssituation für die Eigentümer entsteht.

Sie bitten daher um die Beantwortung folgender Fragen:

Frage 1:

Welche konkreten Maßnahmen werden ergriffen, um Schäden an den Nachbargebäuden aktiv zu verhindern – insbesondere bei Baugrube, Bohrpfahlwand, Unterfangung und Bodenankern?

Antwort:

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens in der Passauerstraße 20 wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die Grundlage für statische Berechnungen für die Verbauarbeiten und der Hochbaukonstruktion sind. Die notwendigen statischen Berechnungen für die Baugrube, Bohrpfahlwände, Unterfangung, Bodenanker und ggfls. weitere notwendigen Sicherungsmaßnahmen werden von Fachspezialist*innen geplant und von Fachfirmen ausgeführt.

Frage 2:

Bestätigt die Stadt, dass sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entstehen, vollständig, zeitnah und ohne Gutachtenstreitigkeiten von der Münchner Wohnen bzw. deren Versicherungen übernommen werden?

Antwort:

Bauherrin des geplanten Bauvorhabens ist nicht die Landeshauptstadt München, sondern deren Tochtergesellschaft „Münchner Wohnen“. Die Münchner Wohnen sichert zu, die Baumaßnahmen sorgfältig sowie entsprechend den allgemein geltenden technischen Regelungen und dem geltenden Recht umzusetzen. Zudem ist geplant, mittels Beweissicherungsverfahren ggfls. auftretende Veränderungen an den angrenzenden Gebäuden unverzüglich erkennen zu können. Werden Bauschäden durch Baumaßnahmen der Münchner Wohnen verursacht, werden diese selbstverständlich von der Münchner Wohnen behoben. Die Beweissicherungsverfahren zur Schadensregulierung werden in den derzeit noch im Entwurf befindlichen Nachbarschaftsvereinbarungen geregelt sein.

Frage 3:

Ist vorgesehen, dass Schäden der Eigentümer auch ohne Gegengutachten oder Gerichtsverfahren ersetzt werden, sofern sie plausibel im Zusammenhang mit den Bauarbeiten stehen?

Antwort:

Diese Entscheidung wird nach Abschluss der zwischen der Münchner Wohnen und den Nachbar*innen in einer Nachbarschaftsvereinbarung geregelten Beweissicherungsverfahren getroffen.

Frage 4:

Hält die Stadt die derzeitige Nachbarschaftsvereinbarung für ausreichend, um die Eigentümer rechtlich und finanziell abzusichern?

Antwort:

Die Münchner Wohnen hat glaubhaft versichert, dass die im Entwurf der Nachbarschaftsvereinbarung enthaltenen Regelungen zur rechtlichen und finanziellen Absicherung der betroffenen Eigentümer*innen ausreichend ausgestaltet sind.

Frage 5:

Liegt eine umfassende Bauherren- bzw. Haftpflichtversicherung der Münchner Wohnen vor, die sämtlichen Schäden an Nachbargebäuden abdeckt?

Antwort:

Die Münchner Wohnen ist bei den von ihr selbst durchgeführten Baumaßnahmen vollumfäng-

lich versichert. Schäden an Nachbargebäuden sind im Versicherungsfall miteingeschlossen.

Frage 6:

Wie werden die Eigentümer vor und während der Bauarbeiten informiert und welche Möglichkeiten bestehen für sie, Bedenken und Risiken einzubringen?

Antwort:

Gemäß Art. 66 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind den Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen durch den Bauherrn zur Zustimmung vorzulegen. Bei Wohnungseigentümergeinschaften genügt die Vorlage an den Verwalter. Die Nachbar*innen können im Baugenehmigungsverfahren gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde Einwände erheben. Die Münchner Wohnen kommuniziert zudem offen mit der betroffenen Eigentümerschaft über die geplante Baumaßnahme. Sofern Einzelinteressen von betroffenen Nachbar*innen bestehen, geht die Münchner Wohnen unaufgefordert auf diese Personen zu, um die Angelegenheit zu klären. Zudem soll die bereits erwähnte Nachbarschaftsvereinbarung getroffen werden.

Frage 7:

Müssen die Eigentümer*innen bzw. die Eigentümergemeinschaft verpflichtend dem Betreten ihres Grundstücks, der Installation von Bodenankern, dem Aufstellen eines Fassadengerüsts oder Arbeiten an der Grenzwall zustimmen?

Antwort:

Die Münchner Wohnen wickelt ihre Projekte entsprechend den allgemein gültigen gesetzlichen Regelungen und Verordnungen ab. Unabhängig von der zu schließenden Nachbarschaftsvereinbarung ist im Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) in Artikel 46 b Absatz 1 folgendes geregelt:

„Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks müssen dulden, dass das Grundstück von dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten des Nachbargrundstücks und von diesem beauftragten Personen zwecks Errichtung, Veränderung, Instandhaltung oder Beseitigung einer baulichen Anlage betreten wird und dass auf dem Grundstück Gerüste und Geräte aufgestellt werden oder auf dieses übergreifen, sowie die zu den Arbeiten erforderlichen Baustoffe über das Grundstück gebracht oder dort niedergelegt werden, wenn und soweit

1. *das Vorhaben anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden kann,*
2. *die mit der Duldung verbunden Nachteile oder Belästigungen nicht außer Verhältnis zu dem von dem Berechtigten erstrebten Vorteil stehen und*
3. *das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht.“*

Zudem ist zur Interessenwahrung der Nachbarschaft auch Absatz 4 Satz 1 relevant:

„Schaden, der bei der Ausübung der Rechte nach Abs. 1 dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des betroffenen Grundstücks entsteht, ist ohne Rücksicht auf Verschulden von dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten, der die Arbeiten veranlasst hat, zu ersetzen. (...)“

Ist eine grenzüberschreitende Einwirkung erforderlich, regeln darüber hinaus die §§ 905 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) u. a. die Duldungspflichten der Nachbar*innen. Da im innerstädtischen Bereich eine sinnvolle Flächennutzung erforderlich ist, wird häufig unmittelbar an Grundstücksgrenzen gebaut. Die gewünschte Umsetzung solcher Bauvorhaben erfordert entsprechende, die Nachbar*innen betreffende Maßnahmen. Diese müssen sich in einem angemessenen Rahmen halten.

Frage 8:

Müssen alle Eigentümer einzeln zustimmen?

Antwort:

Dies hängt laut Angaben der Münchner Wohnen von der Art der Baumaßnahme ab; häufig reicht demnach ein Mehrheitsbeschluss aus. Die Münchner Wohnen strebt jedoch an, mit allen betroffenen Eigentümer*innen bzw. Eigentümerversammlungen einvernehmliche Regelungen zu finden.

Zu Frage 8, falls ja:

Was passiert, wenn ein einzelner Eigentümer seine Zustimmung verweigert?

Antwort:

Dies ist lediglich relevant, sofern eine Einstimmigkeit im Einzelfall erforderlich sein sollte und kann zum jetzigen Zeitpunkt daher vorab nicht bewertet werden.

Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Münchner Wohnen in diesem Fall – und welche Rechte haben die Eigentümer?

Antwort:

Sofern eine Einstimmigkeit erforderlich sein sollte, besteht die rechtliche Möglichkeit, gegen eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu klagen. Zudem hat die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die Möglichkeit, Zustimmungsklage gegen die*den verweigernden Eigentümer*in einzureichen. Die Münchner Wohnen betont jedoch, dass Baumaßnahmen so schonend wie möglich durchgeführt werden und bisher bei der Durchführung von Baumaßnahmen im innerstädtischen Bereich umfangreiche positive Erfahrungen gemacht wurden.

Frage 9:

Welche alternativen technischen Lösungen wurden geprüft, um Eingriffe auf fremde Grundstücke und an fremden Gebäuden vollständig zu vermeiden?

Antwort:

Es liegt im eigenen Interesse der Münchner Wohnen, möglichst keine Nachbargrundstücke bei der Durchführung einer Baumaßnahme in Anspruch zu nehmen. Daher werden im Vorfeld mehrere Konzeptvarianten geprüft. Gerade bei innerstädtischen Grundstücken lässt sich dies jedoch häufig nicht vermeiden. Bei dem Projekt in der Passauerstraße ist die Münchner Wohnen zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Rückverankerung des Baugrubenverbau die technisch geeignetste Ausführungsvariante darstellt – sowohl für die Münchner Wohnen als auch für die angrenzenden Nachbargebäude. Die Münchner Wohnen sichert zu, dass mögliche Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke so gering wie möglich gehalten und gesetzliche Regelungen entsprechend eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin