



**Nr. 25 vom 18.06.2025**

**Münchner  
Wochen  
anzeiger**  
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

**HAUS + GRUND MÜNCHEN**

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

## Die Expertenrunde

zum Thema:

*Der Nachbar baut –  
wir haben Risse!*

**Frage: Frau G. aus Neuhausen fragt:  
Unser Grundstücksnachbar will sein  
bestehendes, altes Haus abreißen und  
plant einen Neubau. Zur Stützung der  
Baugrube wird er Spundwände einrammen,  
wir befürchten, dass es durch die  
Erschütterungen zu Schäden an unserem  
Haus kommt. Was können wir tun?**



Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Heiko Wagener  
Rechtsabteilung HAUS +  
GRUND MÜNCHEN

Zunächst sollte der Nachbar auf seine Kosten einen Sachverständigen für Gebäudeschäden mit einem Rissgutachten beauftragen, das den Vorher-Nachher-Zustand dokumentiert. Für diese Kosten und alle weiteren Schäden haftet der Nachbar nach § 906 Abs. 2 S.2 BGB, der einen verschuldensunabhängigen „nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch“ gewährt. Zugleich haften die übrigen Baubeteiligten, also ausführende Firmen und Architekten, nach vertraglichem Schadensersatzrecht, weil deren Werkverträge als Verträge zugunsten Dritter, nämlich der beeinträchtigten Grundstücksnachbarn, gelten (§ 328 BGB, LG Göttingen, Urteil vom 10. September 2020 – 8 O 224/14). Diese vertragliche Haftung führt zu einer Beweislastumkehr, weil danach das Verschulden der Bauunternehmer nach einer Schadensverursachung zunächst einmal (widerlegbar) vermutet wird (§ 280 Abs. 1 BGB). Sie haften mit dem Bauherrn als Gesamtschuldner nach dem einheitlichen Schadensregime des § 249 BGB, das eine fiktive Schadensberechnung erlaubt und auch Ersatz für etwaige Nutzungsbeeinträchtigungen und Wertminderungen umfasst (OLG München, Urteil vom 11. September 2019 – 7 U 4531/18).

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung  
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München,**

**Sonnenstraße 13 III, 80331 München**

**Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366**

**[www.haus-und-grund-muenchen.de](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)**

**[info@hug-m.de](mailto:info@hug-m.de)**

