

Der Kran als Besitzstörer?

Wer baut, läuft mitunter Gefahr, wegen Besitzstörung belangt zu werden. Während dies bei der Übertretung auf Grund und Boden des Nachbargrundstücks offenkundig ist, denkt man beim Schwenken des Krans in luftigen Höhen womöglich nicht gleich daran.

Wo gebaut wird, stehen (oftmals) Kräne. Turmdrehkräne sind als wertvolle Hebmachines auf Baustellen kaum wegzudenken. Sie verladen Lasten sowohl vertikal als auch horizontal, sind schnell zu montieren und transportieren. Doch ihre Nutzung birgt auch juristische Risiken. Denn ragen sie – unabhängig ob mit Auslegarm, Schwenkarm oder Ausgleichslast – in den nachbarlichen Grund, so stellt dies grundsätzlich eine Besitzstörung dar und kann vom jeweiligen Grundeigentümer mit zivilrechtlichen Abwehrmechanismen, wie der Besitzstörungs- oder Eigentumsfreiheitsklage, bekämpft werden.

Die Problematik

Familie Muster möchte ein Haus bauen. Sie engagiert einen Baumeister für dieses Projekt. Mit erteilter rechtskräftiger Baubewilligung erfolgt der Spatenstich und die Bauausführung beginnt. Doch mit der ersten Drehung des für den Hausbau aufgebauten Krans bekommt die Baufirma eine Besitzstörungsklage vom Nachbarn der Familie Muster zugestellt. Was ist passiert? Der Kranführer hat beim Schwenken des Krans eine zwar nicht sichtbare aber dennoch reale Grenze überschritten. Gemäß § 297 ABGB gehört nämlich auch der Luftraum, der sich in senkrechter Linie über einem Grundstück befindet, zur Liegenschaft. Deshalb ist der Nachbar, über dessen Luftraum der Kran schwenkt, grundsätzlich dazu berechtigt, diesen fremden Eingriff in sein Eigentum mittels Besitzstörungs- oder Eigentumsfreiheitsklage abzuwehren.

Die gute Nachricht

Diese Problematik führte dazu, dass die Landesgesetzgeber ihre Bauvorschriften

dahingehend ausgestaltet haben, dass die jeweilige Baubehörde die Zulässigkeit der Inanspruchnahme angrenzender Grundstücke mittels Beschluss verfügen kann. Unabhängig von der teilweise unterschiedlichen Betitelung regeln alle neun Bauordnungen grundlegend das Gleiche: die vorübergehende Benützung einer fremden Liegenschaft, die der Liegenschaftseigentümer auch zu dulden hat. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn die Benützung notwendig ist, also die Bauführung ansonsten gar nicht oder nur mit unverhältnismäßigem (Kosten-)Aufwand möglich wäre. Freilich bleibt dem Liegenschaftseigentümer der Anspruch auf Schadenersatz, wenn ihm durch die Duldung der Inanspruchnahme seines Grundstückes ein solcher entsteht.

Durch diese Kombination an Regelungen ist gewährleistet, dass ein Interessenausgleich zwischen dem Bauherrn und seinem Grundstücksnachbarn stattfindet.

Bescheid erforderlich

Im Idealfall holt der Bauherr bzw. die Baufirma die Erlaubnis, das Nachbargrundstück nutzen zu dürfen, vorab direkt vom Nachbarn ein, indem man ihn einfach danach fragt und sich seine Zustimmung bestätigen lässt.

Ist mit einem Nachbarn eine zivilrechtliche Vereinbarung schon im Vorhinein aussichtslos, muss sich der Bauherr bzw. die Baufirma schon im Baubewilligungsverfahren ein Recht auf Inanspruchnahme des nachbarlichen Grundstücks einräumen lassen. Diesen öffentlichen Anspruch legt die jeweilige zuständige Baubehörde mit Bescheid fest. Nach Rechtskraft dieses Bescheids kann gefahrlos mit dem Bau begonnen



werden, da diese behördliche Entscheidung die Besitzstörung insofern neutralisiert, als die tatbestandsmäßige Eigenmacht der Besitzstörung nun nicht mehr gegeben ist. Schwenkt man Krane ohne vorige Einwilligung des Nachbarn oder ohne entsprechenden Bescheid über dem Nachbargrundstück, besteht Gefahr, dass der Hausbau durch eine Besitzstörungs- oder Eigentumsfreiheitsklage des Nachbarn gebremst wird und sich schmerzlich verteuert. □