

Rechtsinformationen des Zentralverbandes - 08.11.2005

Darf eine Baufirma im Luftraum über meinen Kleingarten – egal ob Pächter oder Eigentümer – schwere Lasten wie Fertigbauteile bewegen?

LUFTRAUM ÜBER EINEM KLEINGARTEN

Aufgrund verschiedener Anfragen haben wir diese Rechtsfrage klären lassen:

Sachverhalt:

Wenn ein Kleingärtner mit Hilfe eines weitreichenden Autokranes Baumaterial über einen anderen Kleingarten in seinen eigenen Kleingarten transportieren lässt, dann stellt sich die Frage, ob darin ein unzulässiger Eingriff in die Nutzungsrechte jenes Kleingärtners geschieht, über dessen Kleingarten hinweg solche Transportvorgänge vorgenommen werden.

Rechtliche Beurteilung:

Im Grunde genommen ist damit die Frage aufgeworfen, wie weit bei Liegenschaften das Eigentum in die Höhe und in die Tiefe reicht:

Nach § 297 ABGB ist der über dem Grundstück befindliche Luftraum dessen Zubehör. Ebenso wenig sind dem Grundeigentum nach unten hin Grenzen gesetzt. Das Grundeigentum wird daher beispielsweise durch Überbauen mit einem Balkon oder durch Eindringen von Teilen eines Turmdrehkranes ebenso verletzt wie durch Führung eines Stollens in noch so großer Tiefe. Natürliche Schranken ergeben sich allerdings in beiden Fällen aus der objektiven Möglichkeit der Einwirkung. Außerdem bestehen Beschränkungen kraft besonderer gesetzlicher Vorschriften, so z.B. nach dem Luftfahrtgesetz, dem Starkstromwegegesetz oder dem Mineralrohstoffgesetz (Koziol-Welser, Bürgerliches Recht I¹², Seite 261).

Es untersteht also der Luftraum über einem Grundstück grundsätzlich der Herrschaft des Eigentümers, der Eingriffe zu verbieten berechtigt ist. Dem wird eine Grenze durch die objektive Möglichkeit der Einwirkung in die Höhe oder in die erreichbare Tiefe gesetzt (Rummel, ABGB I³, RZ 4 zu § 354 ABGB).

Für den Anlassfall folgt daraus, dass ein Kleingärtner, auch wenn er nicht Parzelleneigentümer ist, von Gesetzes wegen nicht dulden muss, dass im Luftraum über seinem Kleingarten ein Materialtransport mittels eines Autoladekranes vorgenommen wird. Dass ihm dagegen Abwehrrechte wie dem Eigentümer selbst zustehen, folgt daraus, dass die ursprünglich dem Eigentum innewohnenden Nutzungsrechte im Wege von Bestandsverträgen auf ihn übergegangen sind.

Rechtsanwalt Dr. Rainer Schischka