

Der Kran im Luftraum

Rechtsexperte **Stefan Lampert** erklärt, was man im Ländle beim Errichten eines Baukrans speziell beachten muss.

Bauherren und Auftraggeber gehen oft von einer auf den ersten Blick einfach erscheinenden Prämisse aus: Mit einer rechtskräftigen Baubewilligung in der Tasche kann das Bauen losgehen. Der Errichtung eines Bauvorhabens steht nichts mehr im Weg und somit kann nach dem Spatenstich mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen werden. Doch Obacht! Im Zuge der Errichtung könnte sich herausstellen, dass die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks – beispielsweise durch Querung des nachbarlichen Luftraums mit dem Horizontausleger und/oder der Ausgleichslast eines Turmdrehkrans – unausweichlich ist, um keinen allzu großen Zeitverzug zu erleiden. Weder Bauherr, Planer noch Professionist haben dieses Szenario, welches in der Praxis häufig vorkommt, vor Baubeginn bedacht. Wie geht es nunmehr weiter? Diese Frage stellen sich Betroffene des Öfteren. Noch schwieriger wird es, wenn Nachbarn, deren Grundstücke vorübergehend in Anspruch genommen werden (müssen), weder gesprächsbereit sind noch lösungsorientiert agieren. Welche öffentlich-rechtlichen Aspekte gilt es in diesen Situationen zu bedenken?

In Vorarlberg findet sich die öffentlich-rechtliche Bestimmung zur vorübergehen-

den Benutzung eines Nachbargrunds in § 14 Vorarlberger Baugesetz (Vlbg BauG). Gemäß § 14 Abs 1 Vlbg BauG ist das Betreten und die vorübergehende Benützung fremder Grundstücke und Bauwerke (zB Ausschwenken eines Turmkrans über dem Nachbargrund) durch den Eigentümer und den sonst hierüber Verfügungsberechtigten zu dulden, wenn es zur Herstellung der nach diesem Gesetz erforderlichen Pläne sowie zur Durchführung von Bauvorhaben einschließlich der Beförderung von Baumaterialien notwendig ist und wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Mehrkosten durchgeführt werden könnten. Notwendige Maßnahmen im Sinne dieser Bestimmung müssen jedenfalls zulässige Maßnahmen sein. Die Inanspruchnahme des Nachbargrunds zur dauernden Unterfangung eines Gebäudes ist etwa keine zulässige notwendige Maßnahme. Daneben müssen die Arbeiten entweder auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Mehrkosten durchgeführt werden können. Bei der Prüfung der Verhältnismäßigkeit kommt es nicht auf die Finanzkraft des Bauherrn an. Es sind die Kosten des jeweiligen Bauvorhabens ohne Benützung der Nachbarliegenschaft den Kosten mit deren Benützung gegenüberzustellen. Mehrkosten ohne Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks von 50% sind nach der Rechtsprechung jedenfalls unzumutbare hohe Kosten.

Nunmehr stellt sich die Frage, wie Bauherren bei Inanspruchnahme des Nachbargrunds vorzugehen haben. Dieses Szenario regelt § 14 Abs 2 Vlbg BauG. Demnach ist der Nachbar von der beabsichtigten Inanspruchnahme seines Grundstücks mindestens zwei Wochen vorher schriftlich zu verständigen. Wird die Inanspruchnahme des Grundstücks oder Bauwerkes verweigert, hat der Bauherr einen Antrag über die Inanspruchnahme des Nachbar-

grunds – weil notwendig – bei der Baubehörde zu stellen. Sofern keine Einigung zwischen Bauherrn und Nachbar vorliegt und ein solcher Antrag auf Inanspruchnahme des Nachbargrunds gestellt wurde, hat die Baubehörde nach zweckentsprechenden Ermittlungen über die Notwendigkeit, den Umfang und damit auch über die Dauer der Benützung des fremden Grundes zu entscheiden. Die Baubehörde entscheidet mit Bescheid, der vom Nachbar angefochten werden kann und dementsprechend eine allfällige Verzögerung mit sich bringen kann. Aus Sicht der Praxis ist ein Einvernehmen zwischen Bauherrn und Nachbarn die optimalste und schnellste Variante, der – im Vergleich zu einem behördlichen bzw gerichtlichen Verfahren – immer den Vorzug zu geben ist.

Freilich hat der Verursacher nach Beendigung der Arbeiten den früheren ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (Wiederherstellungspflicht). Liegt ein nicht behebbarer Schaden vor, das heißt, es ist nicht möglich, einen Zustand herzustellen, der dem Vorherigen entspricht, ist ein vereinbarter oder von einem Sachverständigen ermittelter Geldbetrag als Entschädigung zu leisten. Kommt keine Einigung über die Entschädigung zustande, so kann der Eigentümer des Nachbargrunds, bei sonstigem Verlust des Anspruchs, spätestens drei Jahre nach Beendigung der Arbeiten die Festsetzung der Entschädigung bei der Bezirkshauptmannschaft beantragen. Die Bezirkshauptmannschaft hat die Entschädigung mit Bescheid festzusetzen. Der Anspruch, der ausschließlich mittels eines Antrags geltend gemacht werden kann, muss vom Nachgrundstückseigentümer innerhalb der materiellrechtlichen Dreijahresfrist – bei sonstigem Anspruchsverlust – gestellt werden. Eine amtswegige Entscheidung seitens der Bezirkshauptmannschaft als zuständige Behörde kommt nicht in Betracht. ◇



Dr. Stefan Lampert ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt öffentliches Recht, insb. Bau-, Raumordnungs-, Straßen-, Gewerbe-, Umwelt- und Gemeinderecht. Darüber

hinaus ist er Lehrbeauftragter für öffentliches Recht an der Fachhochschule der Wirtschaftskammer Wien, Vortragender bei Lindencampus sowie bei Austrian Standards.