

# „Houston, wir haben ein Problem!“

**Dass bei Kranarbeiten der Ausleger eines Turmdrehkrans anliegende Grundstücke überstreicht, ist nicht unbedingt eine Seltenheit. Doch ist dieses „Eindringen in den Luftraum eines Nachbargrundstücks mit einem Kranausleger“ ohne Weiteres erlaubt? Dieser Frage geht Dr. Rudolf Saller nach.**

Von: Dr. Rudolf Saller, Fachanwalt für Transport- und Speditionsrecht, Altötting

Das Überschwenken fremder Grundstücke mit Kranen stellt eine Eigentumsverletzung beziehungsweise Besitzstörung nach §§ 858, beziehungsweise 905 S. 2 BGB dar, da zu den abwehrfähigen Eigentums- und Besitzrechten auch der Luftraum senkrecht über dem Grundstück zählt – zumindest in Höhen, in denen ein berechtigtes Interesse an der Ausschließung der Einwirkung besteht.

*Urteil nur für den leeren, unbeladenen Kranausleger angenommen.*

Das Landgericht Kiel hat sich in der Entscheidung vom 30.10.1990 zwar auf den Standpunkt gestellt, dass der Eigentümer das Überschwenken des Grundstücks mit einem Baukran stets dulden müsse, das OLG Düsseldorf hat dies mit Urteil vom 26.02.2007 allerdings nur für den leeren, unbeladenen Kranausleger angenommen, weil dadurch der Grundstücksnachbar nicht durch verbotene Eigenmacht in seinem Besitz gestört wird. Die wohl herrschende Meinung ist allerdings, dass das Eindringen mit einem Kranausleger in den Luftraum über einem Grundstück grundsätzlich eine abwehrfähige Eigentums- und Besitzstörung darstellt.

1. Leider kann – insbesondere im innerstädtischen Bereich – nur in den seltensten Fällen ein Kran so aufgebaut werden, dass er nicht

mindestens ein Nachbargrundstück überschwenken muss, zumindest in Arbeitsruhe und bei „Windfreistellung“ des Schwenkwerks. Bei der Baustelleneinrichtung muss daher nicht nur überlegt und geplant werden, wo der Kran sinnvoll und sicher steht, sondern auch ein kollisionsfreier Kraneinsatzplan gegebenenfalls ein Kranregime festgelegt werden.

Dabei bedarf es aber immer mehr auch der Berücksichtigung der Besitz- und Eigentumsrechte des/der Nachbarn. Dabei ist streitig, ob beziehungsweise wann das Überschwenken des Baukrans eine Besitzstörung und Eigentumsbeeinträchtigung darstellt und vom Nachbarn hingenommen werden muss.

Das LG Kiel hat schon vor 25 Jahren die Auffassung vertreten, dass das Eindringen eines auf der Grundstücksgrenze aufgestellten Baukrans beim Überschwenken in einer Höhe, die den Eigentümer nicht belastet, nicht zur Besitzstörung führt und der Nachbar den Kran dann hinnehmen muss, auch wenn ihm der Einsatz des Baukrans nicht rechtzeitig vorher angezeigt wurde.

Das OLG Karlsruhe hat kurz danach und entgegen dem LG Kiel entschieden, dass das Verschwenken eines Kranarmes zum Lastentransport über dem Nachbargrundstück verbotene Eigenmacht i.S.v. § 858 Abs. 1 BGB darstelle und der Nachbar daher einen Anspruch auf Unterlassung der Besitzstörung nach § 862 Abs. 1 BGB hat, weil das Verschwenken eines Kranarmes – entgegen der Auffassung des LG Kiel – nicht nur eine bloße Gebrauchsminderung ohne einen Eingriff

in die Sachherrschaft über das Grundstück darstelle. Auch sei für die Besitzstörung nicht erforderlich, dass von dem Kranarm eine konkrete Gefahrensituation für das Nachbargrundstück ausgehe.

Die von dem Eindringen des Schwenkarms in den Luftraum des Nachbargrundstücks ausgehenden Belästigungen, die auch mit der bloßen Befürchtung verbunden sein können, dass das Grundstück und seine Bewohner von herabfallenden Materialien gefährdet sein könnten, gleichgültig, ob diese Befürchtungen sachlich begründet sind, wie auch die Übernahme des Gefährdungsrisikos überhaupt, seien von dem Nachbarn grundsätzlich nicht hinzunehmen.

2. Das OLG Düsseldorf dagegen unterscheidet feinsinnig danach, ob der Kranausleger Lasten führt, oder nicht. Ist der Kranarm unbelastet, stelle er keine Eigentumsbeeinträchtigung dar, weil der Arm so hoch hänge, dass ein Eigentümer überhaupt kein Interesse daran habe, das Überschwenken mit dem Ausleger auszuschließen. Anders soll es danach liegen, wenn der Kran Lasten führt, weil dann die Angst nachvollziehbar erscheine, es könne Last herunter fallen.

Darüber hinaus muss der Eigentümer eines Grundstücks nicht dulden, dass der Ausleger eines auf dem Nachbargrundstück eines Bauunternehmers stationär als Umschlagskran aufgestellter Turmdrehkran ständig über das Nachbargrundstück schwenkt, denn die Beschränkung des Eigentumsrechts ober-

halb der Grundstücksfläche beginnt nach § 905 S. 2 BGB erst dort, wo der Eigentümer an der Ausschließung kein Interesse mehr haben kann. Wer Einwirkungen auf ein fremdes Grundstück vornimmt, hat lt. BGH daher zu beweisen, dass der Eigentümer an deren Ausschließung kein Interesse mehr hat.

*Den Bauherren hilft aber das sogenannte „Hammerschlags- und Leiterrecht“.*

3. Die herrschende Meinung geht indes davon aus, dass das Überschwenken mit und ohne Last eine Eigentumsbeeinträchtigung und eine Besitzstörung darstellen. Der praktische Unterschied besteht darin, dass bei der Besitzstörung nicht nur der Eigentümer, sondern auch der Besitzer, etwa ein Mieter, auf die Beeinträchtigung des Besitzes berufen kann, wenn sich beispielsweise nur der Eigentümer in einer Nachbarvereinbarung zur Duldung des Überschwenkens verpflichtet hat, der Mieter aber in die Vereinbarung nicht einbezogen wurde. Der Nachbar kann es dann im Wege einer einstweiligen Anordnung im Wege der „actio negatoria“ des § 1004 Abs. 1 BGB beziehungsweise aus dem Anspruch wegen Besitzstörung nach § 862 Abs. 1, S. 2 BGB verbieten lassen, mit dem Kranausleger über das Nachbargrundstück zu schwenken.

Den Bauherren hilft aber das sogenannte „Hammerschlags- und





Leiterrecht“, das in den meisten Nachbarrechtsgesetzen der Länder normiert ist. In Bayern wurde das Hammerschlags- und Leiterrecht mit Art. 46 b AGBGB in das Ausführungsgesetz zum BGB eingefügt. Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten müssen dulden, dass ihr Grundstück einschließlich der baulichen Anlagen zum Zwecke von Bau- oder Instandsetzungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück vorübergehend betreten und benutzt wird, wenn und soweit:

- a. die Arbeiten anders nicht zweckmäßig oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können,
- b. die mit der Duldung verbundenen Nachteile oder Belästigungen nicht außer Verhältnis zu dem von dem Berechtigten erstrebten Vorteil stehen,
- c. ausreichende Vorkehrungen zur Minderung der Nachteile und Belästigungen getroffen werden und
- d. das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht.

Das bedeutet, der Bauherr muss die geplante Maßnahme anzeigen und erhält so einen Duldungsanspruch gegen den Nachbarn, wobei sich die Gerichte offenbar noch uneins sind, ob das „Hammerschlags- und Leiterrecht“ eingeklagt werden muss oder dem Bauherrn als Duldungsanspruch im Wege der Einrede bei der Geltendmachung von Abwehrensprüchen zusteht. In Österreich ist diese Entscheidung sinnvollerweise ausschließlich den Baubehörden zugeordnet.

---

### *Der Einsatz von Fahrzeugkränen sollte bereits bei der Baustelleneinrichtungsplanung sorgfältig geplant werden.*

---

In Deutschland muss dagegen die Absicht, ein Nachbargrundstück zum Zwecke der Ausführung von Bauarbeiten mit einem Kranausleger Überschwenken zu wollen, grundsätzlich binnen Monatsfrist dem Nachbarn angezeigt und sinnvollerweise auch Sicherheit oder Versicherung (Bauherrenhaftpflicht oder Betriebshaftpflicht) nachgewiesen werden. Außerdem ist der Nachbarweis erforderlich, dass die Arbeiten nicht auf andere Art und Weise oder nur mit unzumutbaren Kosten ausgeführt werden können und der Schwenkbereich über dem Nachbargrundstück hierzu nötig ist. Außerdem muss der Baukran aufgrund des nachbarrechtlichen Rücksichtnahmegebots möglichst schonend errichtet werden.

4. Bei überschneidenden Arbeitsbereichen mehrerer Krane ist dazu ein kollisionsfreies Kranregime festzulegen und in der Baustelleneinrichtungsplanung zu berücksichtigen. Danach muss der Einsatz von Fahrzeugkränen bereits bei der Baustelleneinrichtungsplanung sorgfältig geplant werden, um Störungen des Bauablaufes zu vermeiden. Grundsätzlich hat zwar der Bauherr im Rahmen der ihm nach § 823 I BGB obliegenden Ver-

kehrssicherungspflicht dafür zu sorgen, dass von seinem Bauvorhaben keine Gefahren ausgehen, durch die Dritte Schäden erleiden können. Denn in erster Linie ist der Bauherr, wenn auch nur mittelbar, derjenige, der die Gefahrenquelle eröffnet.

Der Bauherr wird jedoch von dieser Verantwortung für die verkehrssichere Errichtung des Bauwerks und der sicheren Einrichtung der Baustelle durch die weitere Rechtsprechung des BGH im Regelfall weitgehend dadurch von der Verkehrssicherungspflicht befreit, dass er die Bauleitung einem bewährten Architekten und die Bauausführung einem zuverlässigen und leistungsfähigen Bauunternehmer überträgt. Der Bauunternehmer muss nämlich, solange er die Herrschaft über das Baugeschehen und die Baustelle hat, im Zuge der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht die Bauarbeiten so durchführen und die Baustelle mit zumutbaren Mitteln so sichern, dass objektiv vorhersehbare Gefahren von Dritten ferngehalten werden. Geschützt ist grundsätzlich, wer sich befugt auf der Baustelle aufhält oder mit ihr in Berührung kommt, so insbesondere auch andere am Bau tätige Unternehmer. Hierzu existiert eine Checkliste des Bundesamtes für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAUA). Außerdem muss jeder Turmdrehkran nach jeder Errichtung von einem Kransachkundigen nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 BetrSichV (2015) im Wege der sog. Aufbau- und Montageprüfung abgenommen werden.

5. In jedem Falle empfiehlt es sich, die Absicht, das Nachbargrundstück durch Überschwenken mit einem Kranausleger im Zuge von Baumaßnahmen in Anspruch nehmen zu wollen in einer sogenannten Nachbarvereinbarung zu regeln und sowohl die Bauwesen- und Bauhaftpflichtversicherung vorzulegen, als auch die Checkliste „Baustelleneinrichtung“ des BAUA sowie das letzte Prüfprotokoll der Aufbau- und Montageprüfung nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 BetrSichV, um dem betroffenen Nachbarn die Ängste zu nehmen. Mindestens empfiehlt es sich, die Absicht dem Nachbarn anzuzeigen:

Die Anzeige muss folgende Angaben enthalten beziehungsweise Anforderungen erfüllen:

- Die Anzeige muss einen Monat vor den Maßnahmen zugehen.
- Die Anzeige bedarf der Schriftform (E-Mail reicht nicht).
- Die Arbeiten dürfen nicht auf andere Weise zweckmäßig durchgeführt werden können oder nur mit unverhältnismäßigen Kosten.
- Die Nachteile des Nachbarn dürfen nicht außer Verhältnis stehen.
- Zumutbare Minderungsmaßnahmen müssen ergriffen werden.
- Das Vorhaben muss öffentlich zulässig sein (formell und materiell – also muss eine erforderliche Baugenehmigung erteilt sein).

KM