

# SEILBAHNRECHT UND EINGRIFFE IN DIE RECHTE DRITTER



**Mag. Melanie Rieger**  
Juristische Sachbearbeiterin in der  
Seilbahnabteilung im bmvit  
(Karenzvertretung bis 30. 11. 2011)

Der österreichische Tourismus ist ohne Seilbahnanlagen nicht denkbar, Wintertourismus würde kaum existieren, im Sommer haben Seilbahnanlagen in den vergangenen Jahren zunehmend zur Belebung von Wintersportregionen und sonstigen Ausflugszielen beigetragen.

Durch den massiven Wirtschaftlichkeitseffekt haben die Seilbahnen im Bereich des öffentlichen Interesses besonderes Gewicht gewonnen. Wiewohl Klimawandel und Naturschutz mittlerweile bremsend auf den Ausbau von Skigebieten und den Bau von Seilbahnanlagen wirken, stellen Fragen der Grundstücksinanspruchnahme den (Aus-)Bau von Seilbahnanlagen in Frage, wenn GrundstückseigentümerInnen ihre Zustimmung zur Inanspruchnahme verweigern. Erst kürzlich konnten eingereichte Seilbahnprojekte (noch) nicht umgesetzt werden, da ursprüngliche Zusagen zurückgezogen worden sind und keine Einigung zwischen Seilbahnunternehmen und GrundstückseigentümerInnen erzielt werden konnte. Hohe Kosten werden somit zu Abschreibeposten und hoher Zeitaufwand für Planung wurde umsonst investiert.

Zunächst werfen wir einen Blick auf die Normierungen im Seilbahngesetz, die Berührungspunkte bzw. Eingriffe in die Rechte Dritter festlegen, inklusive Erläuternde Bemerkungen zu BGBl. Nr. 103/2003, und auf die Regelungen im ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch).

Im Zusammenhang mit der Erteilung einer Konzession zum Bau und Betrieb einer Seilbahn fordert das Seilbahngesetz gemäß § 24. Z1 7 ein Verzeichnis der durch die Errichtung der Seilbahn betroffenen sowie der im Bauverbotsbereich liegenden Grundstücke sowie Nachweise über die Verfügbarkeit der Inanspruchnahme. Z1 10 fordert einen Lageplan über die bestehenden und projektbezogenen neuen Skipisten, Z1 14 Unterlagen zur Beurteilung der grundsätzlichen Zulässigkeit allfällig notwendiger Rodungsmaßnahmen für das Gesamtprojekt, einschließlich Skipisten.

In § 29. Abs 1, wo es um die Neuerteilung einer Konzession an einen Dritten geht, heißt es im letzten Satzteil „... und die Rechte zur Grundstücksinanspruchnahme weiterhin gegeben sind.

Die EB (Erläuternden Bemerkungen) zu BGBl I Nr. 103/2003 führen an: „Eine Verpflichtung zum Erwerb der für die Stationen erforderlichen Grundflächen ist nicht erforderlich. Das Bestehen eines aus dem Grundbuch ersichtlichen Dienstbarkeitsvertrages für die Inanspruchnahme von Grundflächen für Stationen,

*Stützen und hinsichtlich der Überspannungs- und Überfahrungsrechte einschließlich der für den Betrieb, Wartung und Erhalt notwendigen Flächen ist in der Regel ausreichend.“*

§ 40. Seilbahngesetz zählt die Parteien im Seilbahnverfahren demonstrativ (d. h. nicht vollständig) auf, dazu zählen Bauwerber, Eigentümer der betroffenen Liegenschaften und die an diesen dinglich Berechtigten, die Wasserberechtigten und die Bergwerksberechtigten. Betroffene Liegenschaften sind außer den durch den Bau selbst in Anspruch genommene Liegenschaften auch die, die in den Bauverbotsbereich (§ 53.) zu liegen kommen, sowie diejenigen, die wegen ihrer Lage im Gefährdungsbereich (§§ 55 und 56) Veränderungen oder Beschränkungen unterworfen werden könnten.

§ 42. Einwendungen, die eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte zum Inhalt haben, sind als unbegründet abzuweisen, wenn der durch die Baugenehmigung entstehende Vorteil für die Öffentlichkeit größer ist als der Nachteil, welcher der Partei durch die Genehmigung des Bauvorhabens erwächst.

Die EB zu BGBl INr. 103/2003 vermerken hierzu: „Im Zuge der durch die Behörde vorzunehmenden Interessensabwägung ist insbesondere das Ergebnis des Konzessionsverfahrens sowie die Würdigung der Bedeutung der Seilbahn für die infrastrukturelle Entwicklung der Region, in der sie zur Ausführung gelangt, maßgebend.“

§ 97. Das Seilbahnunternehmen hat auf Grundlage der Konzession hinsichtlich öffentlicher Seilbahnen das Enteignungsrecht nach Maßgabe des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl I Nr 71/1974.

All den erwähnten Bestimmungen einschließlich derer der §§ 53 bis 56 Seilbahngesetz 2003 sind Eingriffe in die Rechte Dritter in irgendeiner Form immanent. Am stärksten kommt dieses Eingriffsrecht durch § 97 Seilbahngesetz zum Ausdruck, welcher auf Grundlage der Konzession hinsichtlich öffentlicher Seilbahnen das Enteignungsrecht nach Maßgabe des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl Nr. 71/1954 normiert.

Die Erläuternden EB zu BGBl I Nr 103/2003 führen dazu wie folgt aus:

„Das Enteignungsrecht ergibt sich aus der Zuerkennung der Gemeinnützigkeit und damit festgestellten überwiegenden öffentlichen Interessen. Für nicht öffentliche Seilbahnen besteht ein derartiges Recht nicht.“

Im Siebenten Hauptstück des ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) sind die Dienstbarkeiten (Servitute) geregelt und § 472 ABGB besagt (in seiner noch altertümlichen Ausdrucksweise): „Durch das Recht der Dienstbarkeit wird ein Eigentümer verbunden, zum Vortheile eines Andern in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen. Es ist ein dingliches, gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht.“

§ 473 Wird das Recht der Dienstbarkeit mit dem Besitze eines Grundstückes zu dessen vorteilhafteren oder bequemerem Benützung verknüpft; so entsteht eine Grunddienstbarkeit; außerdem ist die Dienstbarkeit persönlich.

In der Folge wird die Dienstbarkeit des Superädifikats näher betrachtet, welches im fünften Hauptstück des ABGB bei den Arten der Übergabe, insbesondere bei Erwerbung durch Vertrag in § 435 angeführt wird: „Dasselbe gilt auch für die Übertragung des Eigentums an Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen, sofern sie nicht Zugehör eines Baurechtes sind.“

Was hier beschrieben ist, wird in Österreich als Superädifikat bezeichnet und ist ein Bauwerk, das auf einem Grundstück errichtet wurde, sich jedoch nicht im Eigentum des/der Grundstücksbesitzers/in befindet und bei dem nicht die Absicht besteht, dass es dauerhaft auf diesem Grundstück bleibt, wie zum Beispiel Markthütten, Sporthallen, Schutz- und Almhütten, die Wiener Praterhütten, Schrebergartenhütten, gemauerte Häuser auf Klosterneuburger Stiftsgründen, Stationsgebäude von Seilbahnanlagen bzw. früher vor allem Lifthütten bei Schlepplifanlagen etc.

Hier wird auf die rechtlichen Aspekte im Zusammenhang mit der Verpfändung von Liegenschaften, die Seilbahnanlagen darstellen, eingegangen.

Nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“, demzufolge ein Gebäude Bestandteil des Baugrundes wird und als solcher dessen rechtliches Schicksal trägt, würde bei einer Veräußerung oder Verpfändung das darüber befindliche Bauwerk mitveräußert bzw. mitverpfändet werden. Dies würde bedeuten, dass bei der Verpfändung von einzelnen Seilbahnliegenschaften auch einzelne Seilbahnanlageteile (z. B. Talstation) mitverpfändet (und im Verwertungsfall veräußert) würden und daher das öffentliche Interesse an der Weiterführung des Verkehrs im Sinne des Seilbahngesetzes gefährdet wäre. Es wird gefordert, dass Konzession und Eigentum an der Anlage in einer Hand vereint und nicht auf mehrere Eigentümer verteilt ist, weil die Weiterführung des öffentlichen Verkehrs (Betriebspflicht!) ansonsten nicht gewährleistet ist.

Der angeführte Grundsatz „superficies solo cedit“ gilt im österreichischen Liegenschaftsrecht nicht lückenlos, da schon § 297 ABGB als wesentliches Tatbestandsmerkmal auf die Belassungsabsicht abstellt. Auch die §§ 435, 452 Abs. 2 und 418 Abs. 2 ABGB kennen Bauwerke, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen und somit nicht Bestandteil des Grundstückes werden. Diese Bauwerke werden als „Überbauten oder Superädifikate“ bezeichnet. Dass diese Bauten vielfach solide und dauerhaft errichtet sind, spielt für ihren Überbaucharakter keine Rolle.

Bauwerke, bei welchen eine Teilung zwischen Grundeigentum und dem Eigentum an dem Bauwerk anerkannt ist, gelten rechtlich als bewegliche Sachen, auch wenn sie unbeweglich sein mögen (§ 293 ABGB). Maßgeblich ist nicht allein die subjektive Absicht, etwa in Gestalt der Vereinbarung, auch nicht bloß die objektive

Beschaffenheit, sondern der aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck.

Ein Superädifikat liegt nur dann vor, wenn dem Erbauer erkennbar die Belassungsabsicht fehlt. Eine auf dauernde Verbindung mit dem Grundstück gerichtete Absicht ist anzunehmen, wenn dem Zweck, zu dessen Verwirklichung der Bau errichtet wurde, keine bestimmten zeitlichen Schranken innewohnen.

In der Regel werden Gebäude, die in fester Bauweise errichtet werden, unselbständige Bestandteile des Grundstückes. In diesem Fall verhindert auch ein vereinbarter Eigentumsvorbehalt den Eigentumserwerb des Liegenschaftseigentümers nicht. Entscheidend dafür, ob ein Gebäude durch seine Errichtung kraft Gesetzes zum Bestandteil des Grundes und damit Eigentum des Liegenschaftseigentümers wird, ist nicht, ob es ohne wesentliche Zerstörung der Substanz wieder demontiert werden kann, sondern die Belassungsabsicht des Erbauers. Es kommt damit nicht auf die innere Absicht des Erbauers, sondern deren äußeres Erscheinungsbild an, das vornehmlich aus dem Zweck des Gebäudes, aber auch seiner Beschaffenheit oder anderen Umständen erschlossen werden kann. Eine auf dauernde Verbindung gerichtete Absicht ist anzunehmen, wenn dem Zweck, zu dessen Verwirklichung der Bau errichtet wurde, keine bestimmten zeitlichen Schranken innewohnen.

Bei Seilbahnen kann die fehlende Belassungsabsicht durch die behördlich festgelegte Konzessionsdauer (zeitliche Schranken) abgeleitet werden. Seilbahnen, die auf fremdem Grund errichtet werden, werden daher nicht Bestandteil der Liegenschaft. (Teilweise gibt es hier andere Lehrmeinungen). Schutz für Seilbahnunternehmen bietet die grundbücherliche Eintragung. Die Dienstbarkeit ist dann dem Baurecht (das als Servitut besonderer Art anzusehen ist) gleichgestellt. (Siehe Baurechtsbesetz ursprünglich RGBl. Nr. 86 /1912, novelliert BGBl. Nr. 258/1990.)

Das Gesetz anerkennt jedenfalls bei Bauten auf fremdem Grund (bei fehlender Belassungsabsicht) ausdrücklich eine Durchbrechung des Grundsatzes „superficies solo cedit“. Nicht eindeutig ist die Frage geklärt, ob sogenannte Überbauten auch auf eigenem Grund möglich sind. Lehre und Judikatur geben dazu kein einheitliches Bild. Fest steht jedenfalls, dass § 297 ABGB nicht zwischen Bauführung auf eigenem oder fremdem Grund unterscheidet, sodass nach dieser Bestimmung angenommen werden kann, dass Superädifikate auch auf eigenem Grund möglich sind, wenn dem Grundeigentümer des betreffenden Bauwerkes die Belassungsabsicht fehlt. Hingegen enthält § 435 ABGB ausdrücklich die Bestimmung auf „fremden Grund“.

Würde man die Möglichkeit von Superädifikaten auf eigenem Grund anerkennen, würden bei grenzüberschreitenden Bauwerken (teilweise auf Eigen- und Fremdgrund) vor allem bei Eigentumsübertragungen nahezu unlösbare Probleme auftreten. Bei Nichtanerkennung von Superädifikaten auf Eigengrund wäre die Verpfändung von Seilbahnliegenschaften sehr problematisch, da im Falle der Verwertung der Liegenschaft der neue Eigentümer auch Eigentum an der darüber befindlichen Seilbahnanlage erlangen würde. Dies würde daher dem Grundsatz, dass Konzession und Eigentum an der Anlage in einer Hand vereint sein müssen, widersprechen. Die Genehmigung von Liegenschaftsverpfändungen sollte dann sehr restriktiv gehandhabt werden. (Grund) Dienstbarkeiten spielen eine große Rolle im Seilbahnbereich, daher wird diesem Themenkomplex in den kommenden Ausgaben weitere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

#### **Mag. Melanie Rieger**

Juristische Sachbearbeiterin in der Seilbahnabteilung im bmvit  
(Karenzvertretung bis 30. 11. 2011)