

vinaria

ÖSTERREICH'S ZEITSCHRIFT FÜR WEINKULTUR

VELTLINER & RIESLING
Mittelgewichte bis 12,5 % vol.

SAUVIGNON BLANC
Die besten Österreichs

SOMMERWEINE
Kühle Rote für heiße Tage

NR. 05
2025



€9,00



Österreichische Post AG
MZ 23Z044099 M
LWmedia GmbH & Co. KG
Ringstraße 44/1, 3500 Krems
Retouren an PF 100, 1350 Wien

Beste Weine & Winzer

VINARIA WEINGUIDE 2025/26

Hofkanzlei-Dekrete

—
CLEMENS LIMBERG



Zuletzt fragte ein rechtsinteressierter Leser, wie es denn eigentlich sein könne, dass manche Weinkeller und Presshäuser unter der Erde über die Grundstücksgrenze reichen, und ob dies überhaupt rechtens sei. Nun, die Antwort ist tatsächlich (auch historisch) interessant: Eigentlich wollte man infolge der Einführung des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), das in seinen Grundzügen seit 1812 gilt, den Grundsatz durchsetzen, dass alles, was sich ober- oder unterhalb der Erdoberfläche befindet, im Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers steht.

Dies ergab aber insbesondere bei Weinkellern und Presshäusern Probleme, weil diese historisch bedingt oft unterhalb fremder Grundstücke lagen oder in fremde Grundstücke hineinreichten; teilweise wurden diese Rechte auch käuflich erworben oder bestanden Pfandrechte.

Mit dem „Hofkanzlei-Decret vom 2. Julius 1832“ wurde daher insbesondere zum Schutze der Winzer erörtert, dass *„durch die Anordnungen, in Folge welcher die im Grundbuche eröffneten Rubriken über die Keller mit allen Hypotheken gelöscht und die Keller als ein*

Bestandtheil des Grundstückes, unter welchem sie sich befinden, behandelt werden sollen, (...) für den bisherigen Besitzer des Kellers das Eigentum und für dessen Gläubiger das Pfandrecht verloren gehen“ würden.

Weiters heißt es in schöner altertümlicher Sprache und Schreibweise: *„Die Folge davon wäre, das wohlerworbene Rechte aufgeopfert und die Theilnehmenden in zahllose Processe unter sich und mit den Grundobrigkeiten über ihre Entschädigungsansprüche vermindert werden müßten.“* Mit dem genannten Dekret hat daher die „k. k. vereinte Hofkanzlei einverständlich mit der k. k. obersten Justizstelle“ angeordnet, dass weiterhin selbstständiges Eigentum an unterirdischen Kellern und „Presshäusern“ bestehen kann.

Diese Regelung des Hofkanzlei-Dekrets blieb dann bis 2008 in Geltung, wobei der OGH seit den 1950er-Jahren ausgesprochen hatte, dass die unterirdischen Bauwerke nicht nur „Keller und Presshäuser“ sein können, sondern auch Stollen, Bergwerke und sogar Tiefgaragen, solange diese jeweils selbstständige Bauwerke sind. Auf dieser Grundlage gibt es also in Österreich wohl zahlreiche unterirdische Keller, Presshäuser und sonstige Bauwerke, die auf fremden Grund reichen oder sich unter diesem befinden. Seit 1.1.2009 gilt nun anstelle des Hofkanzlei-Dekrets der § 300 ABGB über das „Kellereigentum“, der die bisherige Rechtslage im Wesentlichen unverändert vorschreiben soll, aber freilich ohne die so entzückend-veraltete Sprache ... •

Dr. Clemens Limberg ist Rechtsanwalt, Geschäftsführer der Limberg GmbH (limberg.at) und ausgewiesener Weinfreund.

Thomas Wilken Chef im Vila Vita Pannonia

© Vila Vita Pannonia



Thomas Wilken

Der gebürtige Deutsche und gelernte Koch Thomas Wilken leitet seit Kurzem das Hotel- und Event-Dorf Vila Vita Pannonia im burgenländischen Seewinkel, in Pamhagen. Der erfahrene Hotelmanager führt das führende Natur- und Erholungsresort mit einer klaren Vision, Leidenschaft sowie einem Fokus auf Nachhaltigkeit und Kulinarik. Davor war er Direktor des Steigenberger Hotel & Spa in Krems, Wachau.