

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Grundstück nahe dem Flugplatz kaufen: Die geplante Höhe und den Baukran gesondert prüfen

Wie kläre ich in Österreich vor dem Grundstückskauf, ob Sicherheitszone und Luftfahrthindernisse mein Bauvorhaben betreffen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Grundstück wirkt für dein Haus geeignet. In der Nähe liegt ein Flugplatz. Im Gespräch wird nur über Fluglärm gesprochen, während du bereits eine Aufstockung oder einen Neubau planst. Neben deinem persönlichen Lärmempfinden kann eine andere Frage entscheidend sein: Wie liegt das Vorhaben im Verhältnis zu einer Sicherheitszone und den dort maßgeblichen Flächen?

Nicht vom Abstand allein auf die Antwort schließen

Die Sicherheitszone nach §86 Luftfahrtgesetz betrifft den Flugplatz und seine Umgebung. Für erfasste Luftfahrthindernisse sieht die Vorschrift eine Ausnahmegewilligung für Errichtung, Änderung oder Erweiterung vor; andere erforderliche Bewilligungen bleiben unberührt. [\[ZONE\]](#)

Eine grobe Entfernung aus einer Kartenansicht beantwortet nicht, ob genau dein Vorhaben erfasst ist. Auch die zulässige Gebäudehöhe aus einem anderen Regelwerk ist keine vollständige luftfahrtrechtliche Beurteilung. Dieser Beitrag nennt deshalb keinen vermeintlich sicheren Abstand zum Flugplatz.

Den richtigen Plan mit einem bestimmbaren Vorhaben verbinden

Nach §88 ist der Sicherheitszonenplan Bestandteil der Sicherheitszonenverordnung. Er enthält unter anderem den Flugplatzbezugspunkt und allfällige Instrumentenanflugsektoren. [\[ZONENPLAN\]](#) Lass für das konkrete Grundstück klären, welche aktuelle Verordnung und welcher Plan maßgeblich sind.

Für die fachliche Anfrage braucht es eine eindeutige Lage und einen ausreichend beschriebenen Bauwunsch. Unsere redaktionelle Empfehlung: Bereite Grundstücksbezeichnung, geplante Position und vorläufige Höhenangaben so auf, dass die Fachseite sagen kann, welche zusätzlichen Daten sie benötigt. Zeichne aus einer verkleinerten Übersicht keine eigene verbindliche Höhenfreigabe ab.

Baustellenzustand und fertiges Haus getrennt betrachten

§85 nennt in seiner Definition unter anderem Bauten, Antennen und Kräne. Bei dort genannten Objekten innerhalb einer Sicherheitszone kommt es nach Abs1 auch auf das Durchragen der in der Verordnung bezeichneten Flächen an. [\[HINDERNIS\]](#)

Frage daher neben dem fertigen Gebäude ausdrücklich nach den vorübergehenden Einrichtungen des Bauablaufs. Ein geplanter Kran kann andere Abmessungen und eine andere Position haben als das spätere Haus. Welche Verfahren hierfür tatsächlich erforderlich sind, muss die zuständige Fachseite anhand der Daten klären. Die spätere Auswahl eines Bauunternehmens macht diese Kaufvoraussetzung nicht automatisch bedeutungslos.

Fiktiver Fall: Der bisherige Bauwunsch war unvollständig beschrieben

Ein Interessent bespricht nur die Dachhöhe seines geplanten Hauses. Er erhält eine erste Auskunft auf dieser Grundlage und versteht sie als umfassende Bestätigung seines gesamten Vorhabens. Für die Bauausführung ist aber zusätzlich ein deutlich höherer Kran vorgesehen, dessen Lage und Höhe noch niemand angefragt hat.

Vor der bindenden Grundstücksentscheidung lässt er den Umfang der ersten Auskunft bestätigen und den Baustellenbedarf ergänzen. Das Beispiel unterstellt weder ein Genehmigungshindernis noch einen bestimmten Bescheidausgang. Es zeigt eine konkrete Lücke zwischen beurteilter Planung und tatsächlich benötigtem Bauablauf.

Das Ergebnis als Kaufvoraussetzung festhalten

Dokumentiere, welches Vorhaben mit welchen Daten beurteilt wurde und welche Fragen offen bleiben. Lass die Vertragsberatung wissen, wenn deine Kaufabsicht von dieser Klärung abhängt. Eine luftfahrtrechtliche Aussage ersetzt dabei keine baurechtliche, technische oder persönliche Lärmbewertung. Jede beantwortet einen anderen Teil deiner Grundstücksentscheidung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Grundstück

Grundstücksbezeichnung, genaue Lage, nächster Flugplatz

02 / Bauvorhaben

Neubau oder Aufstockung? Geplante Position und vorläufige Höhenangaben

03 / Baustellenbedarf

Kran und andere Bauhilfen: Position, Höhe, voraussichtliche Dauer

04 / Maßgeblicher Plan

Welche Sicherheitszonenverordnung und welcher Plan gelten für das Grundstück? Laut wem?

05 / Anfrage Fachseite

Zuständige Stelle, Datum, übermittelte Daten, nachgeforderte Angaben

06 / Erhaltene Auskunft

Für welches Vorhaben mit welchen Daten? Ergebnis, offene Fragen

07 / Weitere Bewertungen

Baurechtliche, technische und Lärmbewertung: wer, Stand

08 / Kaufvoraussetzung

Hängt die Kaufabsicht an der Klärung? Vertragsberatung informiert am ...

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[HINDERNIS\] Luftfahrtgesetz §85 – Begriffsbestimmung](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[ZONE\] Luftfahrtgesetz §86 – Sicherheitszonen](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[ZONENPLAN\] Luftfahrtgesetz §88 – Sicherheitszonenplan](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0031-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.