

Rechtsinformationen des Zentralverbandes - 10.03.2006

Bei Bautätigkeiten durch Kleingärtner verlangen Vereine eine Kautions die zur Behebung von Schäden dienen soll

KAUTIONEN ZUR BEHEBUNG VON BAUSCHÄDEN

Merkblatt

zum Thema

Bar-Kautions zur Befriedigung von Schadenersatzforderungen

Im Zuge von Bauarbeiten, die auf Kleingartenparzellen verrichtet werden, kommt es erfahrungsgemäß durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen, aber auch durch das Baugeschehen selbst, etwa durch fehlende oder nur mangelhafte Baugrubensicherung, nicht selten zu Beschädigungen an Einrichtungen der Infrastruktur einer Kleingartenanlage, bspw. an Zäunen, Toren, Schrankenanlagen, an den AufschlieÙungswegen und den darunter befindlichen Einbauten wie Kanal-, Wasserleitungs- und Gasrohren, Beleuchtungseinrichtungen und anderem mehr. Da es den in einer Kleingartenanlage etablierten Kleingärtnern, gleichgültig ob es sich um Unter- oder Einzelpächter, Eigentümer oder Miteigentümer oder vereinzelt um Prekaristen handelt, nicht ohne weiteres gestattet ist, die AufschlieÙungswege der Kleingartenanlage ohne Zustimmung der Vereinsleitung als Baustellenzufahrt für Baumaschinen und Lastfahrzeuge zu verwenden, oder allenfalls sogar die Außenumfriedung der Kleingartenanlage zwecks besserer Zufahrt vorübergehend zu öffnen oder Gemeinschaftsflächen zur Lagerung von Abbruch- und Baumaterial zu verwenden, machen viele Vereine ihre Zustimmung zu solchen erweiterten Nutzungsmöglichkeiten davon abhängig, dass derjenige, der um derartige Erlaubnis ansucht, in Form eines Bargeldbetrages dem Verein eine Kautions erlegt, die der Deckung von Schäden dienen soll, die dem Verein oder allenfalls auch anderen Parzellenbesitzern der selben Kleingartenanlage anlässlich der Bauführung durch den Kautionserleger entstehen.

Bei der Ausübung des Befriedigungsrechtes an solchen Bar-Kautions wird von den berechtigten Vereinen mitunter übersehen, dass die Kautions ausschließlich zur Deckung solcher Schäden herangezogen werden darf, die nachweislich auf das vom Kautionserleger veranlasste Baugeschehen einschließlich der damit einhergehenden Nebenleistungen, wie insbesondere Transportleistungen, zurückzuführen sind. Unzulässig wäre es daher bspw., im Falle gleichzeitigen Baugeschehens auf mehreren Parzellen die Bar-Kautions der Erlegers A für die Behebung von Wegschäden heranzuziehen, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese Schäden etwa auf das Baugeschehen auf der Parzelle des B oder des C zurückzuführen sind. Den Beweis dafür, welcher Schaden welchem Kautionserleger zuzuordnen ist, hat derjenige zu erbringen, der die Kautions zur Schadensdeckung verwenden will, also der Verein.

Zur Begründung dafür, warum das so ist, sollen die nachstehenden Ausführungen dienen:

Bei einer Bar-Kautions handelt es sich um eine Pfandbestellung für künftige Forderungen, die dem Pfandgläubiger das Recht gibt, seine Ersatzforderungen gegen den Rückforderungsanspruch des Kautionsbestellers aufzurechnen. Aus dem verpfändeten

Bargeld (Kautionsbetrag) kann der Gläubiger den zur Tilgung seiner Forderung notwendigen Betrag an sich nehmen. Es handelt sich um einen Fall außergerichtlicher Pfandverwertung.

Als Pfandrecht dient auch die Bar-Kautions stets zur Sicherheit einer Verbindlichkeit und der Befestigung eines Rechts. An sich kann jede wie immer beschaffene Forderung durch ein Pfand gesichert werden. Allerdings muss die zu sichernde Pfandforderung bestimmt oder zumindest ausreichend bestimmbar sein. Bei künftigen Forderungen, typischerweise also Schadenersatzforderungen der erörterten Art, müssen wenigstens die haftpflichtigen Personen und der Haftungsgrund so weit bestimmt sein, dass sich die Forderung konkretisieren lässt.

Beim Abschluss von Bar-Kautionsvereinbarungen für allfällige Schäden durch Bauführung in einer Kleingartenanlage sollten insbesondere folgende Punkte beachtet werden:

1. Da die Kautions- als Pfandrechtsbestellung vom Bestand einer Forderung abhängig ist, wird genau zu beschreiben sein, zur Erfüllung welcher Forderungen des Kautionsnehmers sie herangezogen werden darf.
1. 2. Weiters wird es sinnvoll sein, auch Bestimmungen darüber aufzunehmen,
 - ob und in welcher Art die Kautions zu verzinsen ist und
 - inwieweit aus der Kautions auch Verzugszinsen und allfällige Prozesskosten abgedeckt werden dürfen.
3. Die Kautions kommt nicht schon durch die Kautionsvereinbarung selbst zustande, sondern als Pfandrecht an der vereinbarten Geldsumme erst dadurch, dass diese Geldsumme – oder allenfalls ein Sparbuch – vom Kautionsbesteller dem Kautionsnehmer übergeben wird.

Schließlich wird bei Verwertung der Kautions zu beachten sein, dass aus ihr nur solche Forderungen abgedeckt werden dürfen, die der Kleingartenverein als Kautionsnehmer auch klagsweise gegen den Kautionsbesteller geltend machen könnte. Eine Kautions darf also nicht auch zur Abdeckung von Schäden herangezogen werden, die nicht nachweislich dem Kautionsbesteller zugeordnet werden können.

Rechtsanwalt Dr. Rainer Schischka