



Österreichischer  
Rechtsanwaltskammertag



Die österreichischen  
Rechtsanwälte

Bundesministerium  
für Justiz

Museumstrasse 7  
1070 Wien

**ZI. 13/1 05/204**

**B12.115/0034-I 5/2005**  
**Feilbietungsrechtsänderungsgesetz**

**Referenten: Präsident Dr. Sepp Manhart, Vorarlberger Rechtsanwaltskammer**  
**Präsident Dr. Peter Posch, Oberösterreichische Rechtsanwaltskammer**  
**Dr. Georg Schwab, Oberösterreichische Rechtsanwaltskammer**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag dankt für die Übersendung des Entwurfes und erstattet dazu folgende

### **S t e l l u n g n a h m e :**

#### Grundsätzliches:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die freiwillige Feilbietung in V. Hauptstück des Außerstreitgesetzes, nämlich in den §§ 191 ff geregelt ist. Kernstück dieser Bestimmung scheint der § 193 Außerstreitgesetz zu sein, der vorsieht, dass eine Feilbietung nur bewilligt werden darf, wenn die Feilbietungsbedingungen keine unerlaubten und ungültigen Bestimmungen enthalten und der Antragsteller bescheinigt, dass er die freie Verfügung über den Gegenstand hat und alle für die Veräußerung erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen vorliegen.

Das bedeutet, dass es eine sehr effiziente gerichtliche Kontrolle dafür gibt, dass dieses Instrument der freiwilligen Feilbietung in keiner Weise missbraucht wird. Die Tatsache, dass nur etwa 10 Verfahren pro Jahr bei den Gerichten anhängig sind, spricht einerseits dafür, dass diese Kontrolle offensichtlich funktioniert, andererseits aber ist eine so geringe Anzahl von Verfahren kein Argument für eine Gerichtsentlastung.

Soweit man die Ansicht vertreten kann, dass gewerblich befugte Immobilientreuhänder dem Verfahren beigezogen werden sollen, weil sie ihre Praxiserfahrung einbringen können, so könnte diese Beziehung selbstverständlich auch im Rahmen des Außerstreitverfahrens durchgeführt werden. Soweit § 87c des

Entwurfes daher vorsieht, dass über Begehren einer Partei die Versteigerung durch einen hiezu befugten Gewerbetreibenden durchgeführt werden soll, so kann dies selbstverständlich auch im Außerstreitgesetz geregelt werden. In diesem Fall führt die merkantile Tätigkeit eben der dazu befugte Gewerbsmann, die richterliche Obsorge der zuständige Richter durch.

Aus dem bisher Gesagten ergibt sich also keine Berechtigung dafür, dass die freiwillige Versteigerung ausgelagert werden sollte.

Wenn der einzige Zweck der Auslagung der sein soll, dass die gerichtliche Kontrolle entfällt (um das Verfahren lebensnaher zu machen sic!) so kann das nicht der Zweck der Novellierung sein. Eine Vermehrung der freiwilligen Versteigerung dadurch zu erreichen, dass man die rechtliche Kontrolle auf Kosten des Rechtsschutzes lockert, kann nicht im Sinne des Gesetzgebers und schon gar nicht im Sinne des Konsumenten sein.

Bedenkt man, dass es eine Diskussion über die Vorsorgevollmacht gibt und unterstellt man dass diese in der angedachten Form auch tatsächlich kommt, so wird die freiwillige Versteigerung von Liegenschaften, die Personen gehören, die Vorsorgevollmachten ausgestellt haben, jeder rechtlichen Kontrolle entbehren. Dies insbesondere deswegen, weil schon die bisherigen Textierungen dieser Vorsorgevollmachten selbstverständlich die Veräußerung von Liegenschaft als von der Vollmacht umfasst vorsahen. Außerdem ist, wie erinnerlich, der Eintritt des Vorsorgefalls gar nicht zu überprüfen.

Aus dem bisher Gesagten ergibt sich aus unserer Sicht, dass die freiwillige Feilbietung im Außerstreitgesetz unter richterlicher Kontrolle verbleiben soll. Dazu ist noch anzumerken, dass der Liegenschaftsverkehr bisher zum weitaus überwiegenden Teil im Sinne freier Vereinbarungen über Ware und Preis, sprich im Sinne des Abschlusses von Kaufverträgen, funktioniert. Das Institut der freiwilligen Feilbietung war bisher zur Belebung des Grundstücksverkehrs jedenfalls nicht erforderlich.

Wenn jedoch schon eine Privatisierung auch der freiwilligen Feilbietung erfolgen soll, so ist nicht einzusehen, warum Rechtsanwälte von dieser Privatisierung ausgeschlossen sein sollen. Die Berufsvoraussetzungen und Berufserfahrung hiefür bringen Rechtsanwälte selbstverständlich mit, sodass in diesem Falle eine gleichsinnige Bestimmung in der RAO zu fordern wäre. Dies deswegen, weil in diesem Fall ja die Funktion eines Gerichtskommissärs nach den Bestimmungen des Gerichtskommissärsengesetz entfallen, eine rein privatwirtschaftliche Tätigkeit kann selbstverständlich mit gleichem Recht auch ein Rechtsanwalt, so wie ein Notar durchführen. Die erforderlichen Beurkundungen (Beglaubigungen) werden vom Notar einzuholen sein.

Aus der Novelle ist nicht zu entnehmen, ob die Zwangsversteigerung nach Teilungsurteilen in der Exekutionsordnung verbleiben soll, es ist aber davon auszugehen, weil sich kein gegenteiliger Hinweis findet.

Zum Artikel V Änderung des gerichtlichen Einbringungsgesetzes 1962:

Obwohl nicht unmittelbar zur Änderung der Notariatsordnung gehörend, ist auch noch auf § 14 des gerichtlichen Einbringungsgesetzes 1962 in der neuen Fassung aufmerksam zu machen. Es wird die Ansicht vertreten, dass eine Verschlechterung in der Position des Parteienvertreters eintritt. Nach novellierter Bestimmung hat die Erlassung einer Zahlungsaufforderung (ohne Ergänzungsgebühr) in den in § 14 genannten Fällen zu entfallen, das heißt, es bleibt kein Ermessensspielraum mehr für die vorschreibende Behörde. Der Hinweis darauf, dass diese zwingende Ergänzungsgebühr nur bei rechtskundigen Parteien angewendet werden kann, tröstet nicht, weil Rechtsanwälte nach der Vermutung des Gesetzes jedenfalls niemals rechtsunkundig sein können. Vielleicht sollte man auch diese Problematik noch thematisieren.

Wien, am 4. November 2005

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG

Dr. Gerhard Benn-Ibler  
Präsident