

Ö S T E R R E I C H I S C H E N O T A R I A T S K A M M E R



An das  
Bundesministerium für Justiz  
Museumstraße 7  
1070 Wien

Wien, am 27.09.07  
GZ: 535/07; smp

**BMJ-B12.118/0009-I 5/2007**  
**Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem die Exekutionsordnung, das Vollzugsgebührengesetz und das Gerichtsgebührengesetz geändert werden; Begutachtungsverfahren (Exekutionsordnungs-Novelle 2008 – EO Nov. 2008)**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 14. August 2007, bei der Österreichischen Notariatskammer am 05. September 2007 eingelangt, hat das Bundesministerium für Justiz den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem die Exekutionsordnung, das Vollzugsgebührengesetz und das Gerichtsgebührengesetz geändert werden; Begutachtungsverfahren (Exekutionsordnungs-Novelle 2008 – EO Nov. 2008), übersendet und ersucht, dazu bis 28. September 2007 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Österreichische Notariatskammer bedankt sich für die Möglichkeit einer Äußerung zum vorliegenden Entwurf und erlaubt sich, nachstehende

### **Stellungnahme**

abzugeben:



Österreichische Notariatskammer

Landesgerichtsstraße 20, 1011 Wien, PF 150, Telefon: +43/1/402 45 09, Telefax: +43/1/406 34 75  
DVR 0042846, [Kammer@notar.or.at](mailto:kammer@notar.or.at), [www.notar.at](http://www.notar.at)

Dieses Dokument wurde mittels e-Mail vom Verfasser zu Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhaltes wird von der Parlamentsdirektion keine Haftung übernommen.

Ad. Art. I Z 15 (§ 87 EO):

Grundsätzlich ist die Intention des Gesetzgebers, an Superädikaten und Baurechten zwangsweise Pfandrechte begründen zu können, zu begrüßen. Es ist jedoch keine Bestimmung der Exekutionsordnung ersichtlich, die Regelungen darüber trifft, wie nun die zwangsweise Pfandrechtsbegründung an Superädikaten zu erfolgen hat.

Die Bestimmung des § 90 EO behandelt lediglich die bucherlich nicht eingetragenen Liegenschaften, sodass von einer analogen Anwendung auf Superädikate nicht ohne weiteres ausgegangen werden kann.

Ebenso fehlt eine entsprechende Regelung über die zwangsweise Pfandrechtsbegründung an Baurechten. Zumindest ein Verweis auf die Bestimmungen der §§ 88ff EO wäre zweckmäßig.

Ad. Art. I 16 (§ 97 EO):

Durch diese Bestimmung der EO-Novelle 2007 soll die Zwangsverwaltung an Superädikaten und Baurechten ermöglicht werden.

Es dürfte offenbar übersehen worden sein, dass im Entwurf (Abs. 1) die Liegenschaftsanteile nicht mehr genannt werden.

Die Regelungen der Abs. 3 und 4 würden grundsätzlich auch bei Baurechten und Superädikaten zweckmäßig sein. Weder aus dem Gesetz noch aus den Erläuterungen ist hierüber etwas zu entnehmen.

Ad. Art. I 18 ff (§ 98 ff EO):

Die Anmerkung der Zwangsverwaltung im Grundbuch sichert dem betreibenden Gläubiger den Rang des Befriedigungsrechtes und führt auch dazu, dass ein Eigentumswechsel an der zwangsverwalteten Liegenschaft die Zwangsverwaltung nicht hindert.

Da im Gesetz hier lediglich von „Liegenschaften“ die Rede ist, stellt sich die Frage, ob diese Bestimmungen auch für die Zwangsverwaltung von Baurechten und Superädikaten – soweit möglich – analog heranzuziehen sind. Es wäre wünschenswert, die Wirkungen bzw. Rechtsfolgen der

Eintragung der Zwangsverwaltung analog zu den Liegenschaften zu behandeln. Eine diesbezügliche Klarstellung wäre empfehlenswert.

Ad. Art. I Z 20 (§ 99 EO):

Das in Abs. 1 verwendete Wort „Besitzrechte“ – übernommen aus dem Abs. 3 aF - entspricht nicht der gängigen Terminologie. Gemeint sind die aus dem Eigentumsrecht an dem Liegenschaftsanteil resultierenden Rechte.

Ad. Art. I Z 27 (§ 110 EO):

Die Bestimmung des Abs. 2 sieht vor, dass bestimmte Schuldner – „große Unternehmen“ laut den Erläuterungen - verpflichtet sein sollen, in die Ediktsdatei Einsicht zu nehmen. Bei diesen Schuldnehmern ist eine schuldbefreiende Zahlung an den Verpflichteten dann nicht möglich, wenn die Unkenntnis der Zwangsverwaltung auf Vorsatz oder groben Fahrlässigkeit beruht. Dies stellt eine nicht begründete Schlechterstellung dieser Schuldner dar. Abgesehen davon ist nicht klar, welche Schuldner tatsächlich verpflichtet wären, regelmäßig in der Ediktsdatei nachzusehen, ob bei ihren Gläubigern eine Eintragung einer Zwangsverwaltung aufscheint.

Ad. Art. I Z 28 (§ 111 EO):

Über die Rechtsfolgen der Bewilligung der Zwangsverwaltung für bestehende Miet- und Pachtverträge an Superädikaten bestehen keine gesetzlichen Regelungen.

Ad. Art. 32 ff (§§ 119 bis 121, 124 EO):

Hier ist fraglich geblieben, ob diese Bestimmungen ausschließlich auf Liegenschaften (Liegenschaftsanteile) Anwendung finden sollen, oder – zumindest zum Teil – auch auf Baurechte und Superädikate.

Ad. Art. I Z 64:

In der EO-Novelle wird erstmals die Versteigerung über das Internet zugelassen.

Weder im Gesetz noch in den Erläuterungen ist definiert was ein „Online–Auktionshaus“ ist bzw. welche Qualitäten dieses aufzuweisen hat.

Der Versteigerungsort bei Online-Versteigerungen sollte ebenfalls näher definiert werden (vgl. § 274a EO).

Abschließend erlaubt sich die Österreichische Notariatskammer, auch auf die Problematik der geltenden Rechtslage für Bauten auf fremdem Grund hinweisen. Bei den Superädikaten verursacht insbesondere die mangelnde Publizität bei der Eigentumsbegründung und -übertragung sowie bei der Pfandbestellung und bei der Bestellung anderer dinglicher Rechte große Probleme. Aus Sicht des Notariats erscheinen daher zeitgemäße gesetzliche Regelungen in diesem Bereich dringend geboten.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Dr. Klaus Woschnak

(Präsident)