



Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7  
1070 Wien  
Österreich

Wien, am 27.09.2007

Ihr Zeichen/Ihre Geschäftszahl  
Ihre Nachricht vom  
BMJ-B12.118/0009 – I 5/2007

Unsere Geschäftszahl  
BMLFUW-  
UW.4.1.9/0065-I/5/2007

Sachbearbeiter(in)/Klappe  
Mag. Janitsch/2913  
Fax: 01/5120690  
christian.janitsch@lebensministerium.at

**Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem die Exekutionsordnung, das Vollzugsgebührengesetz und das Gerichtsgebührengesetz geändert werden (Exekutionsordnungs-Novelle 2008 – EO-Nov. 2008); Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft erstattet zu dem im Betreff genannten Gesetzesentwurf folgende Stellungnahme:

**Zu Art. I Z 56 (§ 150b EO):**

Diese Bestimmung sieht vor, dass im Rahmen einer Zwangsversteigerung Vorzugspfandrechte der öffentlichen Hand nur hinsichtlich eines 20% des Schätzwertes der Liegenschaft nicht übersteigenden Betrags vor den in § 150 Abs. 1 EO genannten Lasten zu berücksichtigen sind.

Begründet wird diese Regelung damit, dass die – aus verschiedensten Gründen – zugunsten der öffentlichen Hand (im weiteren Sinn) normierten Vorzugspfandrechte an Liegenschaften die Verlässlichkeit der Grundbuchsordnung unterlaufen und zu einer allgemeinen Verunsicherung der Verkehrskreise führen würden. Die vorgeschlagene Bestimmung soll nun die sich aus einer mangelnden Abschätzbarkeit des öffentlich-rechtlichen Einflusses auf privatrechtliche Sicherungsgeschäfte ergebende „allgemeine Verunsicherung“ beseitigen.

In den Erläuternden Bemerkungen zum geplanten § 150b EO wird der Entstehungsprozess zum Bundes-Umwelthaftungsgesetz exemplarisch für die Begehrlichkeiten der öffentlichen Hand nach einer Ausdehnung bzw. Vermehrung von Vorzugspfandrechten erwähnt.

Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens zum Entwurf eines Bundes-Umwelthaftungsgesetzes wurde sowohl von der Finanzprokuratur (Stellungnahme vom 23.3.2007, Zl. VII/62740/1) als auch vom Bundesministerium für Finanzen (Stellungnahme vom 5.3.2007, GZ. BMF-112600/0002-I/4/2007) gefordert, der Republik Österreich für sämtliche Kosten, die von ihr im Zuge einer Ersatzvornahme beziehungsweise einer unmittelbaren Anordnung wegen Vorliegens von Gefahr im Verzug nach dem Bundes-Umwelthaftungsgesetz vorfinanziert wurden, an der von der Maßnahme betroffenen, im Eigentum des Betreibers stehenden Liegenschaft ein gesetzliches Vorzugspfandrecht vor allen privaten Pfandrechten einzuräumen.

Diese berechtigte Forderung gründet sich einerseits auf das der Umwelthaftungsrichtlinie 2004/35/EG zugrundeliegende Verursacherprinzip (samt den daraus erfließenden gemeinschaftsrechtlichen Pflichten – Stichwort: Verbot einer „Beihilfe“) und andererseits auf entsprechende Erfahrungen aus dem Vollzug beispielsweise im Bereich des Wasserrechtsgesetzes oder des Abfallwirtschaftsgesetzes. Die Praxis zeigt nämlich immer wieder Fälle, die den Ersatz hoher Vermeidungs- bzw. Sanierungskosten zum Gegenstand haben, wobei diese Kosten beim Ersatzpflichtigen häufig uneinbringlich sind. Äußerst unbefriedigend ist diese Tatsache, wenn der Verpflichtete auch Eigentümer der Liegenschaft ist, die zunächst auf Kosten des Bundes (sohin zu Lasten der Allgemeinheit) saniert wird, auf die jedoch erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen und vollstreckbaren Exekutionstitels gegriffen werden kann. Die kontaminierten Liegenschaften sind meist mit Pfandrechten (über)belastet, sodass für den Bund als nachrangigen Gläubiger keine Befriedigung bei Verwertung der Liegenschaft zu erlangen ist. Die Vorfinanzierung durch den Bund – die Behörde ist bei Vorliegen der Voraussetzungen verpflichtet, entsprechende Vermeidungs- und Sanierungsmaßnahmen aufzutragen bzw. unmittelbar anzurufen – bedeutet daher erfahrungsgemäß, dass der Bund in vielen Fällen auch endgültig die Kosten zu tragen hat.

In der Regierungsvorlage zum Bundes-Umwelthaftungsgesetz wurde jedoch von einem Vorzugspfandrecht zugunsten der Republik Österreich Abstand genommen, weshalb der diesbezügliche Hinweis in den Erläuternden Bemerkungen zu § 150b EO nicht nachvollziehbar erscheint.

Die in § 150b EO vorgeschlagene Beschränkung gesetzlicher Vorzugspfandrechte auf 20% des Liegenschaftswertes bietet wohl keinen geeigneten Ansatz zur Lösung des Konfliktes zwischen dem Interesse an einer verlässlichen Grundbuchsordnung und den Interessen der „öffentlichen Hand“. Gerade bei letzteren ist eine Differenzierung erforderlich, zugunsten welcher öffentlicher Lasten ein gesetzliches Vorzugspfandrecht besteht bzw. wie eng sich der Konnex zwischen öffentlich-rechtlicher Forderung und der betreffenden Liegenschaft darstellt (Stichwort: Wertsteigerung der Liegenschaft durch Leistungen der öffentlichen Hand). Eine pauschale und undifferenzierte Kürzung aller gesetzlichen Vorzugspfandrechte erscheint überschließend und nicht sachgerecht.

Zunächst bleibt offen, welche Interessen- bzw. Güterabwägung hinter der gerade bei einem Fünftel des Liegenschaftswertes gezogenen Grenze steht. Weiters stellt sich die Frage, wie die über die 20%-Grenze hinausgehende Restforderung der „öffentlichen Hand“ zu behandeln ist. Da die Rechtsordnung gesetzliche Vorzugspfandrechte nicht bloß zugunsten der „öffentlichen Hand“, sondern auch in anderen Bereichen (z.B. Wohnrecht) vorsieht, erscheint überdies nicht einsichtig, warum bloß gesetzliche Vorzugspfandrechte zugunsten der „öffentlichen Hand“ der gegenständlichen Beschränkung unterworfen sein sollen, zumal der dargestellte Interessenskonflikt auch in diesen anderen Bereichen gegeben ist.

Die vorgeschlagene Regelung des § 150b EO stellt in keiner Weise darauf ab, inwieweit die Aufwendung bzw. Leistung der „öffentlichen Hand“ zur Werterhaltung bzw. Wertsteigerung der Liegenschaft beigetragen hat. Wenngleich die Regierungsvorlage zum Bundes-Umwelthaftungsgesetz derzeit kein Vorzugspfandrecht zugunsten der Republik Österreich vorsieht, so trägt die Republik (und damit der Steuerzahler) mit ihren Aufwendungen im Rahmen der umweltrechtlichen Notstandspolizei entscheidend zur Wertsteigerung von kontaminierten Liegenschaften bei. Auch die Vorfinanzierung von Ersatzvornahmekosten für baupolizeiliche Aufträge bzw. der Kosten für unmittelbare baupolizeiliche Maßnahmen durch die „öffentliche Hand“ und deren allfällige Besicherung durch gesetzliche Vorzugspfandrechte ist nicht anders zu sehen. Die in den Erläuternden Bemerkungen zu § 150b EO mittelbar zum Ausdruck kommende Auffassung, dass es sich bei den durch Vorzugspfandrechte besicherten Forderungen der „öffentlichen Hand“ durchwegs um (monetär) nicht einschätzbare Größen handle, wäre erst durch entsprechendes Datenmaterial aus der Praxis zu belegen.

Der Umstand, ob und in welchem Ausmaß Aufwendungen bzw. Leistungen der „öffentlichen Hand“ zur Werterhaltung bzw. Wertsteigerung der Liegenschaft beigetragen haben (dies ist bei

Geldern, die beispielsweise zum Ankauf von Konsumgütern verwendet werden und auf einer kontaminierten Liegenschaft sichergestellt sind, nicht der Fall), sollte bei einer Verwertung der betreffenden Liegenschaft besondere Berücksichtigung finden. Berücksichtigt werden sollte auch die Tatsache, dass eine ersatzvornehmende Behörde im Regelfall zum Tätigwerden verpflichtet ist, was entsprechende Zahlungspflichten der jeweils dahinterstehenden Rechtsträger auslöst.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Bundesminister:

SC Dr. A b e n t u n g

Elektronisch gefertigt!