

Vorblatt

Probleme:

Die freiwillige Feilbietung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten ist ein in der Praxis so gut wie nicht genutztes Instrument der Veräußerung. Im Durchschnitt werden zehn freiwillige Feilbietungen pro Jahr durchgeführt. Insofern sieht das Regierungsprogramm für die XXIII. Gesetzgebungsperiode eine Neuregelung der freiwilligen Feilbietung vor.

Der nach dem System der §§ 143 ff NO vorgesehene Betrieb der Notariatsarchive durch die Landesgerichte nach § 152 NO kostet mittlerweile im Vergleich zur Notwendigkeit, Einsicht zu gewähren und Ausfertigungen der notariellen Urkunden auszustellen, zu viel an für den Gerichtsbetrieb benötigtem Personal und Platz.

Ziele:

Ziel des Entwurfs ist es, durch wirtschaftsnähere Ausgestaltung der gesetzlichen Grundlagen der freiwilligen Feilbietung sowohl für Verkäufer als auch Käufer eine attraktive Alternative zur herkömmlichen Veräußerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten durch Verkauf zu schaffen.

Die Bestimmungen über die Aufbewahrung von Akten der Notare sollen an die Möglichkeiten der elektronischen Speicherung der Urkunden angepasst werden. Den Notaren soll – wie dies für die Landesgerichte bereits mit dem Berufsrechts-Änderungsgesetz 2008 (BGBl. I Nr. 111/2007) vorgesehen wurde – eine Aufbewahrungsfrist von 10 bzw. 30 Jahren eingeräumt werden, nach deren Ablauf die Akten skartiert oder dem Österreichischen Staatsarchiv oder den Landesarchiven übergeben werden können.

Inhalt:

Der Entwurf sieht vor, die freiwillige Feilbietung, die derzeit vom Notar als Gerichtskommissär im Auftrag des Gerichts durchgeführt wird, aus dem gerichtlichen Verfahren auszugliedern und in die ausschließliche Kompetenz der Notare zu übertragen. Zusätzlich soll dem Verkäufer ermöglicht werden, mit der Durchführung des eigentlichen Versteigerungsvorgangs Rechtsanwälte oder hiezu befugte Gewerbetreibende zu beauftragen. Abgesehen davon soll das Feilbietungsverfahren im Wesentlichen unverändert bleiben.

Weiters sieht der Entwurf pro futuro anstelle der Einlagerung der Akten bei den Landesgerichten die Übernahme durch den Amtsnachfolger des scheidenden Notars vor.

Kosten:

Die vorgeschlagenen Änderungen werden zu einer Abnahme der außerstreitigen Gerichtsverfahren und damit zu einer Entlastung der Gerichte sowie zu Einbußen bei den Gerichtsgebühren führen. Beides wird auf Grund des bisher äußerst unbedeutenden Anfalls von freiwilligen Feilbietungen allerdings vernachlässigbar sein. Abgesehen davon ist mit einer Kostenbelastung nicht zu rechnen.

Die Auflassung der Notariatsarchive bei den Landesgerichten wird ebenfalls zu einer geringfügigen Entlastung führen, die aber erst nach Ablauf von 10 Jahren spürbar sein wird.

Alternativen:

Alternativen, die die gleichen Ergebnisse erzielen, gibt es nicht.

Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich:

Durch die erhöhte Attraktivität der freiwilligen Feilbietung könnte mit einer Belebung des Liegenschaftsverkehrs und damit auch jener der Wirtschaft allgemein gerechnet werden.

Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

I. Ziele und Inhalte:

Die freiwillige Feilbietung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten ist derzeit in einem gerichtlichen außerstreitigen Verfahren vorgesehen. Ihre Durchführung obliegt dem Notar als Gerichtskommissär. In der Praxis hat die freiwillige Feilbietung seit langem kaum Bedeutung: Während die Möglichkeit, Fahrnisse gerichtlich feilbieten zu lassen, mit der Außerstreitreform überhaupt aufgegeben wurde, blieb sie für Liegenschaften, Superädifikate und Baurechte weiterhin bestehen. Schritte, die freiwillige Feilbietung durch wirtschaftsnähere Gestaltung aus ihrem Dornröschenschlaf zu wecken, wurden damals allerdings noch nicht gesetzt, sodass sie in der Praxis weiterhin kaum genutzt wird.

Dies soll nun nachgeholt und die freiwillige Feilbietung zu einer attraktiven Alternative zum regulären Liegenschaftsverkauf gemacht werden, zumal das Regierungsprogramm für die XXIII. Gesetzgebungsperiode eine Neuregelung der freiwilligen Feilbietung vorsieht. Die freiwillige Feilbietung wird aus der Gerichtszuständigkeit ausgegliedert, aber weiterhin vom Notar – allerdings nicht mehr in seiner Eigenschaft als Gerichtskommissär – durchgeführt werden. Durch die neu eröffnete Möglichkeit, Rechtsanwälte oder befugte Gewerbspersonen, wie beispielsweise Versteigerungshäuser, beizuziehen, kann diese Form des Liegenschaftshandels dank der Erfahrung und Professionalität der Rechtsdienstleister und der Gewerbetreibenden besonders wirtschaftlich und effizient gestaltet werden.

Mit dem Berufsrechts-Änderungsgesetz 2008 (BGBl. I Nr. 111/2007) wurde für die Landesgerichte bereits die Möglichkeit geschaffen, die seit mehr als zehn Jahre aufbewahrten Notariatsurkunden dem Österreichischen Staatsarchiv oder den Landesarchiven anzubieten. Als zweiter Schritt sollen in Zukunft in Fällen, in denen die Notarstelle nach dem geplanten In-Kraft-Treten (1. Juli 2008) erlischt, die Akten des Vorgängers nunmehr vom Amtsnachfolger übernommen werden. Sofern die Urkunden elektronisch errichtet wurden oder nachträglich elektronisch (unter Beifügung der elektronischen Beurkundungssignatur) nach dem GOG gespeichert wurden, können die Papierurkunden nach 10 Jahren vernichtet werden. Ansonsten hat der Notar – wie derzeit die Landesgerichte – die Möglichkeit, die Urkunden 30 Jahre nach ihrer Errichtung dem Österreichischen Staatsarchiv oder den Landesarchiven zur Übernahme anzubieten.

II. Kosten:

Die vorgeschlagenen Änderungen werden zu einer Abnahme der außerstreitigen Gerichtsverfahren und damit zu einer Entlastung der Gerichte sowie zu Einbußen bei den Gerichtsgebühren führen. Beides wird auf Grund des bisher äußerst unbedeutenden Anfalls von freiwilligen Feilbietungen allerdings vernachlässigbar sein. Abgesehen davon ist mit einer Kostenbelastung nicht zu rechnen.

Die Auflassung der Notariatsarchive bei den Landesgerichten wird ebenfalls zu einer geringfügigen Entlastung führen, die aber erst nach Ablauf von 10 Jahren spürbar sein wird.

III. Zuständigkeit:

Die Zuständigkeit des Bundes zur Erlassung der Regelungen stützt sich auf Art. 10 Abs. 1 Z 6 („Zivilrechtswesen, Justizpflege, Angelegenheiten der Notare“) und Z 8 B-VG („Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie“).

IV. Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreichs:

Durch die erhöhte Attraktivität der freiwilligen Feilbietung könnte mit einer Belebung des Liegenschaftsverkehrs und damit auch jener der Wirtschaft allgemein gerechnet werden. Damit sind schließlich positive Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort und die Beschäftigung erzielbar.

V. EU-Recht:

Die Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

VI. Wohnungseigentumsrechtlicher Hinweis:

Die Übertragung der freiwilligen Feilbietung in die ausschließliche Kompetenz der Notare gibt auch Anlass zu einem wohnungseigentumsrechtlichen Hinweis. In § 12 Abs. 2 WEG 2002 und in § 14 Abs. 1 Z 3 WEG 2002 ist jeweils eine „öffentliche Feilbietung“ des Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums „durch Versteigerung“ vorgesehen, die das Verlassenschaftsgericht vorzunehmen hat. Die entsprechenden Bestimmungen der früheren Rechtslage waren § 8 Abs. 2 und § 10 Abs. 1 Z 3 WEG 1975. Nach welchen Regeln diese öffentliche Feilbietung durch das Verlassenschaftsgericht zu geschehen hat, ist im Gesetz nicht ausdrücklich normiert. Nach früherem Meinungsstand sollten dafür die

Regelungen über die freiwillige Feilbietung herangezogen werden, wobei das Verlassenschaftsgericht die Rolle der sonst die Versteigerung freiwillig bewirkenden Miteigentümer übernehmen sollte (MietSlg 37.614; wobl 1991/131, 213 = MietSlg 43.380). Seit dem Inkrafttreten der Exekutionsordnungs-Novelle 2000 (in ihren hier interessierenden Teilen am 1.1.2001) wird im Schrifttum aber die Auffassung vertreten, dass für diese öffentliche Feilbietung die mit dieser Novelle neu gefassten Bestimmungen der §§ 352 bis 352c EO anzuwenden sind (Markl in *Schwimann*, ABGB² Rz 4 zu § 8 WEG 1975; S. *Gantner* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 29 zu § 12 WEG 2002). Dieser Auffassung war schon seit dem Jahre 2001 der Vorzug zu geben. Nun mit der Auslagerung der freiwilligen Feilbietung in die ausschließliche Tätigkeit der Notare kann diese Form der Veräußerung jedenfalls nicht mehr als „öffentliche Feilbietung“ unter der Ägide des Verlassenschaftsgerichts bezeichnet werden, sodass jedenfalls mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes die wohnungseigentumsrechtliche Versteigerung nicht mehr in Gestalt einer freiwilligen Feilbietung durchgeführt werden kann, sondern dafür nur noch die Bestimmungen der §§ 352 bis 352c EO in Betracht kommen. Da sich dies aus der Rechtsentwicklung ohnehin gleichsam von selbst ergibt, bedarf es keiner zusätzlicher Klarstellungen darüber im Gesetzesrecht.

Freilich gibt es bei der öffentlichen Feilbietung nach § 12 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 Z 3 WEG 2002 nicht für alle Regelungen der §§ 352 bis 352c EO ein Anwendungssubstrat, weil es sich dabei ja nicht um ein Exekutionsverfahren handelt und daher beispielsweise eine Exekutionsbewilligung nicht vorliegt oder auch keine Einstellung einer Exekution in Frage kommt. Die Versteigerungsbedingungen richten sich nach den Bestimmungen für die Zwangsversteigerung und den Sonderregelungen für die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft. Die Erben des verstorbenen Wohnungseigentümers können – im Fall des § 14 Abs. 1 Z 3 WEG 2002 gemeinsam mit dem überlebenden Partner – abweichende Versteigerungsbedingungen vorlegen (vgl. § 352a Abs. 1 EO).

Besonderer Teil

Zu Art. I (Änderung der Notariatsordnung):

Zu Z 1 (§ 6a):

Dient der Beseitigung eines Redaktionsversehens.

Zu Z 2 (§ 42):

Ebenso wie die Notariatsurkunden sind auch die Siegel, die gemäß § 25 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz dem Schriftgut zuzuordnen sind, im Wege des Präsidenten des zuständigen Landesgerichts den Archiven zu übergeben. Das Siegel ist noch 10 Jahre nach Erlöschen des Amtes des Siegelträgers aufzubewahren, um in allfälligen Streitfällen den Siegelabdruck mit dem Siegel vergleichen zu können. Auch jene Siegel, die sich bereits vor In-Kraft-Treten dieser Bestimmung bei der Notariatskammer befinden, können nach 10 Jahren an die Archive übergeben werden.

Zu Z 3 (§ 62):

Im Gesellschaftsrecht hat die Errichtung fremdsprachiger Notariatsakte in den letzten Jahren stark zugenommen. Verträge über grenzüberschreitende Transaktionen umfassen häufig bis zu 80 Seiten Vertragstext und bis zu 500 Seiten Beilagen. Die Übersetzung stellt einen beträchtlichen Arbeits- und Kostenfaktor dar, der in vielen Fällen – wenn alle Parteien zustimmen, die Urkunde vom Notar selbst errichtet wird und nicht zur Vorlage vor einer inländischen Behörde dient – entbehrlich ist.

Zu Z 5 (§§ 87a bis 87e):

Die freiwillige Feilbietung ist derzeit im Außerstreitgesetz geregelt. Die „Auslagerung“ des Rechtsinstituts der freiwilligen Feilbietung an den Notar macht es geboten, sie vom Außerstreitgesetz in die Notariatsordnung zu übernehmen. Inhaltlich bleiben die Bestimmungen großteils unverändert. Soweit der Inhalt der Bestimmungen gleich bleibt oder nur solche Änderungen gegenüber der derzeitigen Gesetzeslage enthält, die durch die Übertragung der freiwilligen Feilbietung auf den Notar bedingt sind, wird von näheren Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen abgesehen. Es wird auf die ErläutRV zum Außerstreitgesetz 224 BlgNR 22. GP, mit dem die Bestimmungen zuletzt neu gefasst wurden, verwiesen.

Zu § 87a:

Wer sich für eine freiwillige Feilbietung seiner Liegenschaft entscheidet, hat damit einen Notar zu beauftragen und diesem die Bedingungen, zu welchen er die Liegenschaft versteigern lassen möchte, vorzulegen. Diese Feilbietungsbedingungen müssen so gestaltet sein, dass sie alle wesentlichen Bestimmungen eines Kaufvertrags enthalten. Die gesetzlichen Anforderungen an den Inhalt sehen in Abs. 2 Angaben über das geringste Gebot, die Zahlung des erzielten Meistbots und dessen Verteilung und Verwendung, die Sicherung des Rechtserwerbs, die Folgen der Nichterfüllung der Feilbietungsbedingungen durch den

Meistbieter sowie die Einwilligung der versteigerungswilligen Partei in die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechts des Erstehers vor.

Neben der Vorlage der Feilbietungsbedingungen hat die Partei dem Notar nach Abs. 1 auch ihre freie Verfügung über den feilzubietenden Gegenstand und das Vorliegen aller Genehmigungen und Zustimmungen, die für die Veräußerung erforderlich sind, nachzuweisen. Damit soll ein einfacher Ablauf der Versteigerung und eine reibungslose Abwicklung der Eigentumsübertragung gewährleistet werden.

Der Notar hat die Feilbietungsbedingungen auf ihre gesetzlichen Anforderungen und auf allfällige unerlaubte oder ungültige Bestimmungen zu prüfen. Sind diese Anforderungen nicht erfüllt oder sind in den Feilbietungsbedingungen unerlaubte oder ungültige Bestimmungen enthalten, so hat der Notar nach Abs. 4 die Partei zur Verbesserung oder Ergänzung anzuleiten. Der Notar hat die Bestimmungen der §§ 36a ff NO zu beachten und die Identität des Eigentümers und des Meistbietenden festzustellen; sehen die Feilbietungsbedingungen (abweichend von § 181 Abs. 2 EO) den Erlag einer Sicherheit (Vadium) vor der Versteigerung vor (Abs. 2 Z 4), so ist auch die Identität der Bieter, welche eine Sicherstellung erlegen, in gleicher Weise festzustellen. Der mit der Feilbietung beauftragte Notar darf die von ihm zu prüfenden Feilbietungsbestimmungen allerdings nicht selbst erstellen, und zwar auch nicht im Auftrag der Partei. Die Beratung einer Partei bei der Ausarbeitung der Versteigerungsbedingungen ist nicht mit der Beurkundung von deren Unbedenklichkeit vereinbar. Hinsichtlich dieser Unvereinbarkeit orientiert sich die die Stellung des Notars also weiterhin an § 6a Gerichtskommissärsgesetz.

Zu § 87b:

Nach Abs. 1 ist die Feilbietung vom Notar in der gerichtlichen Ediktsdatei für die Dauer von mindestens 3 Wochen bekannt zu machen. Auch diese Bekanntmachung unterliegt besonderen Inhaltserfordernissen, die im Wesentlichen jenen der Zwangsversteigerung von Liegenschaften entsprechen. Abweichend davon jedoch muss die Bekanntmachung auch den ausdrücklichen Hinweis darauf enthalten, dass es sich um eine freiwillige Feilbietung handelt und sich die Bieter den Feilbietungsbedingungen zu unterwerfen haben.

Zu § 87c:

§ 87c regelt die Versteigerung. Diese wird entweder vom Notar selbst oder auf Wunsch der Partei durch einen Rechtsanwalt oder einen hiezu befugten Gewerbetreibenden durchgeführt - dann ist Aufgabe des Notars lediglich die Beurkundung der Feilbietungsbedingungen und der Versteigerung. Angesichts des mit dem hohen Wert der Sache und der rechtlichen Komplexität der Materie mit der Versteigerung üblicherweise verbundenen Haftungsrisikos soll zum Schutz der Vertragsparteien eine der für Rechtsanwälte und Notare (auch für diesen Tätigkeitsbereich) entsprechende Versicherungspflicht normiert werden. Der Gewerbetreibende muss über eine dem § 21a entsprechende Haftpflichtversicherung (Mindestversicherungssumme 400.000 Euro, bei Kapitalgesellschaften 2.400.000 Euro) verfügen, die er der Gewerbebehörde auf Verlangen nachzuweisen hat.

Vor Durchführung der Versteigerung haben die Bieter die Feilbietungsbedingungen, denen sie sich mit der Teilnahme an der Versteigerung unterwerfen, zu unterfertigen.

Soweit die Feilbietungen nichts anderes vorsehen, orientiert sich die Durchführung der Versteigerung an jener der zwangsweisen Versteigerungen von Liegenschaften: Es sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung, insbesondere § 177 Abs. 4 und §§ 179 bis 181 EO, sinngemäß anzuwenden. Demnach sind Absprachen, die auf die Beschränkung des Bietens abzielen, ungültig und es steht demjenigen, der auf Grund einer solchen Vereinbarung eine Leistung erbracht hat, ein Rückforderungsanspruch zu (§ 177 Abs. 4 EO). Den Beginn der Versteigerung stellt die Aufforderung zum Bieten dar. Vom Bieten ausgeschlossen ist nicht nur der die Versteigerung leitende Notar oder der hiezu befugte Gewerbetreibende, sondern auch die Partei, die den Auftrag zur Feilbietung erteilt hat, sowie ihr Vertreter (§ 180 Abs. 1 und 3 EO). Zur Straffung des Versteigerungsverfahrens ist die Vorgabe bestimmter Versteigerungsstufen möglich (§ 179 Abs. 2 EO). Jeder Bieter bleibt an das einmal abgegebene Anbot gebunden (§ 180 Abs. 5 EO). Solange höhere Angebote abgegeben werden, ist die Versteigerung fortzusetzen. Sie ist erst zu schließen, wenn ungeachtet einer zweimaligen Aufforderung kein höheres Anbot abgegeben wird.

Der Notar hat den – sei es von ihm, sei es von einem Rechtsanwalt oder einem hiezu befugten Gewerbetreibenden geleiteten – Versteigerungsvorgang nach Abs. 1 zu beurkunden. Diese Beurkundung erfolgt durch Aufnahme eines Protokolls, dem die von den Bietern unterfertigten Feilbietungsbedingungen als Beilagen anzuschließen sind.

Zu § 87d:

Die Abwicklung der Erfüllung obliegt – ebenso wie die Versteigerung – mangels abweichender Feilbietungsbedingungen dem Notar. Bei ihm hat der Meistbieter das Meistbot zu erlegen. Sofern in den Feilbietungsbedingungen dafür keine Frist vorgesehen ist, ist das Meistbot – wie bei jedem Kauf - sofort fällig.

Der Notar hat nach Abs. 1 das Meistbot entsprechend den Feilbietungsbedingungen zu verteilen und zu verwenden. Da das Eigentum nicht durch Zuschlag erworben wird, ist für den Übergang des Eigentums auf den Meistbieter die Eintragung im Grundbuch notwendig. Dazu hat der Notar in jedem Fall nach Überprüfung der Erfüllung der Feilbietungsbedingungen eine als Grundlage für die Verbücherung geeignete Amtsbestätigung auszustellen. Diese Amtsbestätigung, der eine beglaubigte Abschrift der Feilbietungsbedingungen anzuschließen ist, ist eine öffentliche Urkunde, auf Grund derer die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch vorgenommen werden können.

Wird das Meistbot nicht erlegt, so ist nach den Feilbietungsbedingungen vorzugehen, die eine Bestimmung über die Folgen der Nichterfüllung der Feilbietungsbedingungen vorsehen müssen (§ 87a Abs. 2 Z 9).

Die Kosten der Feilbietung trägt – soweit die Feilbietungsbedingungen nichts anderes vorsehen – der Auftraggeber (§ 87a Abs. 5).

Zu § 87e:

Nach den gleichen Bestimmungen wie für Liegenschaften und Superädifikate soll – wie bisher – auch die freiwillige Feilbietung von Baurechten durchgeführt werden.

Zu Z 6 (§ 91):

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird die Auflösung der Notariatsarchive vorgeschlagen. Akten, die nicht bereits nach § 110a Abs. 1 und 3 den Archiven übergeben oder nach § 110a Abs. 5 oder § 116 Abs. 2 vernichtet werden können, sollen vom Amtsnachfolger iSd § 146 zu übernehmen sein, dem auch die Berechtigung zur Erteilung von Ausfertigungen, Beurkundungen und Abschriften aus dem übernommenen Aktenmaterial eingeräumt ist.

Zu Z 7 (§§ 110a und 110b):

Zu § 110a:

Abs. 1 übernimmt die mit dem BRÄG 2008 bereits für die Gerichte vorgesehene Möglichkeit, die Urkunden an das Österreichische Staatsarchiv oder die Landesarchive auszulagern, auch für die den Gerichten zu übergebenden Urkunden der Notare. Abs. 1 bezieht sich dabei auf notarielle Urkunden, die vor dem 1. Juli 2007 errichtet worden sind, weil nach diesem Zeitpunkt ohnedies alle notariellen Urkunden unter Befügung der elektronischen Beurkundungssignatur des Notars und unter Gewährung der Einsichtsrechte gemäß § 91c Abs. 3 GOG im Urkundenarchiv des österreichischen Notariats zu speichern sind. Die älteren Urkunden müssen beim Notar 30 Jahre lang aufbewahrt werden; dies gilt jedoch nicht für jene notariellen Urkunden, die gemäß oder entsprechend § 110 Abs. 3 NO in der jeweils (zum Speicherzeitpunkt) geltenden Fassung gespeichert wurden. Letztere brauchen nur 10 Jahre aufbewahrt zu werden. Demnach ist die Skartierungsmöglichkeit des Abs. 5 auch für jene Urkunden gegeben, die schon vor 1.7.2007 im Urkundenarchiv des österreichischen Notariats gespeichert wurden oder nachträglich gespeichert werden. Damit folgt der Entwurf der Regelung, die mit dem BRÄG 2008 in § 152a für die Gerichte getroffen wurde. Allerdings ist zu beachten, dass für die vor dem 1.7.2007 im Urkundenarchiv gespeicherten Urkunden noch keine Beurkundungssignatur erforderlich war und der Dateninhalt auch nicht vom Notar als Organ der ÖNOK gespeichert wurde. Der Dateninhalt kann dem Gericht nicht mittels Fiktion als Original vorgelegt werden und der Notar kann davon auch keine Ausfertigungen herstellen, was bei der Entscheidung, ob er die Papierurkunde vernichtet, zu bedenken sein wird. Es steht aber im Belieben jedes Notars, durch nachträgliches Speichern dieser Urkunden oder auch solcher Urkunden, die vor dem 1.1.2000 errichtet wurden, im Urkundenarchiv gemäß § 91c GOG die damit verbundene Originalfiktion anwendbar zu machen.

Eine längere Aufbewahrung beim Notar kann durch Gesetz oder Parteienvereinbarung geboten sein; nach dem besonderen Inhalt können zB folgende Urkunden eine längere Verwahrung erfordern: Erbverträge (§ 67) und letztwillige Anordnungen (§ 70), andere Rechtsgeschäfte auf den Todesfall und fideikommissarische Substitutionen, Stiftungserklärungen sowie Vaterschaftsanerkenntnisse, die noch nicht an die Personenstandsbehörden übermittelt wurden. So lange der Notar die Urkunde dem Gericht (etwa nach § 111 oder über Auftrag seiner Partei) noch vorzulegen hat, kann er sie weder ans Archiv auslagern noch vernichten.

Abs. 2 zählt auch „die zur Benützung notwendigen Behelfe“, das sind insbesondere Geschäftsregister, zum Archivgut des Bundes.

Nach der vorgeschlagenen Regelung soll der Notar, der Akten an das Staatsarchiv oder Landesarchiv übergeben will, zweckmäßigerweise eine Auflistung dieser Urkunden (samt dem jeweiligen Errichtungsdatum) dem Präsidenten des zuständigen Landesgerichts übersenden. Der Präsident prüft sodann, ob die Frist nach Abs. 1 bereits abgelaufen ist und ob die Akten nicht bereits nach Abs. 5 vernichtet werden

können. Dann verständigt den Notar und die zuständige Notariatskammer von der Übernahme der Verfügungsmacht (Abs. 4). Mit dieser Übernahme (ohne dass die Urkunden tatsächlich an das Landesgericht überführt werden müssen) werden die Akten zum Archivgut des Bundes (Abs. 2). Der Präsident bietet nun die Akten entweder dem Landesarchiv zur Übernahme an, wenn sich dieses schriftlich verpflichtet, die Akten dauernd aufzubewahren sowie Auskunft und Nutzung sicherzustellen (Abs. 3). Wenn das Landesarchiv die Akten nicht übernimmt, oder diese überregionale Bedeutung haben, sind sie dem Staatsarchiv anzubieten. Der Präsident informiert nun die Notariatskammer, welche Akten an das Landes- und welche an das Staatsarchiv zu überstellen sind. Die Notariatskammer nominiert ein Kollegiumsmitglied, das die Vollständigkeit der Urkunden und Verzeichnisse beim übergebenden Notar untersucht und feststellt. Dann können die Akten direkt dem Landes- oder dem Staatsarchiv übergeben werden.

Zu § 110b:

§ 110b übernimmt die Bestimmung über das Vervollständigungsverfahren aus dem bisherigen § 148. Aus der Formulierung „Urschrift einer noch aufzubewahrenden notariellen Urkunde“ ergibt sich, dass das Vervollständigungsverfahren nicht einzuleiten ist, wenn eine Papierurkunde gemäß § 110a Abs. 5 schon skartiert wurden oder werden könnten und nicht gebraucht wird.

Zu Z 8 (§ 116):

Für die bisher in Abs. 2 und 3 angeführten Sammlungen und Verzeichnisse soll die Aufbewahrungsfrist in Zukunft generell 10 Jahre betragen.

Zu Z 9 (§ 118):

Mit dem BRÄG 2008 wurde mit § 5a eine dem § 10 Abs. 4 RAO entsprechende Bestimmung geschaffen. Da auch dieser Fall die Errichtung einer Privaturkunde darstellt, soll mit der vorgeschlagenen Regelung deutlich gemacht werden, dass der Notariatskandidat den Notar auch in diesem Bereich vertreten darf.

Zu Z 10 (§ 119):

In § 119 Abs. 1 idF BRÄG 2008 wurde – einer langjährigen Praxis folgend – klar zwischen Notariatssubstitut und Notarsubstitut unterschieden. Diese Unterscheidung wurde erstmals in der NO-Novelle 1999 (§ 30 NO) in die NO eingebracht, wobei die Erläuterungen als Unterscheidungskriterium die „verwaiste Amtsstelle“ angeführt haben (1633 BlgNR. XX GP, 12). Eine Amtsstelle „verwaist“ in den Fällen des § 19 Abs. 1, aber auch bei Substitution. In diesen Fällen wird ein (selbständiger) Notariatssubstitut tätig. Das BRÄG 2008 hat - der bisherigen Formulierung folgend – aber nur einige wenige Fälle der Amtsentsetzung, des Todes oder des Amtsverzichts angeführt, ohne auf den beispielhaften Charakter dieser Aufzählung hinzuweisen. Dies soll nunmehr durch Einfügung des Wortes „insbesondere“ geschehen.

Zu Z 11 und 12 (Änderungen im IX. Hauptstück):

Die nach den §§ 143 ff NO ursprünglich vorgesehenen Notariatsarchive wurden nie errichtet, weshalb die Landesgerichte nach § 152 NO bislang die Geschäfte der Notariatsarchive zu führen haben. Da der bislang vorgesehene Betrieb des Notariatsarchivs durch die Landesgerichte nunmehr dringend für den Gerichtsbetrieb benötigtes Personal und Platz bindet und zudem ursprünglich nur als Übergangslösung (Provisorium) gedacht war, sieht der Entwurf für die Zukunft die Übernahme der Akten durch den Amtsnachfolger vor. Damit erübrigen sich die Bestimmungen über das Notariatsarchiv. Für die bei den Landesgerichten bestehenden Archive wurde bereits mit dem BRÄG 2008 (BGBl. I Nr. 111/2007) die Möglichkeit geschaffen, die Akten dem Österreichischen Staatsarchiv oder den Landesarchiven zu übergeben. Diese Möglichkeit soll durch die Weitergeltung der betreffenden Bestimmungen für die Archive bei den Landesgerichten beibehalten werden (s. Art. XI § 1 Abs. 3).

Zu Z 13 (§ 146):

Statt die Akten an das Notariatsarchiv abzuführen, sollen sie nunmehr direkt zunächst an den Notariatssubstituten, und von diesem an den Amtsnachfolger übergeben werden. Wird kein Amtsnachfolger ernannt, weil die Notarstelle aufgelassen wird, so gelten jene Notare als Amtsnachfolger, die von der Notariatskammer dazu bestimmt werden. Die Notariatskammer wird dabei eine sinnvolle Verteilung der Akten anstreben, wobei sich der Anteil am Umfang der Akten beispielsweise nach dem Anteil des übernommenen Gebiets richten kann. Da mit diesem System eine lückenlose Verwahrungskette möglich wird, ist die Bestellung eines einstweiligen Verwahrers entbehrlich. Sollte allerdings aus welchen Gründen immer ein Amtsnachfolger nicht sofort im Amt sein, muss zwischenzeitig die Österreichische Notariatskammer den Parteien den Zugang zu den nach § 140e gespeicherten Urkunden ermöglichen.

Zur Übergabe des Amtssiegels an die Archive ist auf die Erläuterungen zu § 42 zu verweisen. Gemäß § 13 Abs. 1 letzter Satz trifft die Verpflichtung zur Rückstellung der Ausweiskarten primär den Übergeber, nur wenn dieser verhindert ist, so hat auch der Übernehmer die in seinen Händen befindlichen Ausweiskarten und Siegel zurückzustellen.

Die übernommenen Akten sind so zu behandeln wie eigene Akten; demnach kann der Notar diese nach § 110a den Archiven übergeben oder gegebenenfalls zu vernichten.

Zu Z 14 (§ 147):

Diese Bestimmung übernimmt den Regelungsgehalt des bisherigen § 147 Abs. 2. Der letzte Satz in Abs. 1 soll klarstellen, dass dann, wenn die Amtsstelle zunächst vom Notariatssubstitut übernommen wird, und dieser dann selbst zum Amtsnachfolger ernannt wird (was im Sinn des § 146 zweimal eine Amtsübergabe darstellen würde), nur anlässlich der ersten Übergabe ein Kollegiumsmitglied zur Verzeichnung und Übergabe der Verwahrnisse abzuordnen ist. Wenn der zum Amtsnachfolger ernannte Notarsubstitut die Verwahrnisse von sich selbst übernimmt, braucht dies nicht nochmals dokumentiert und dieses Verfahren eingeleitet zu werden.

Zu Z 15 (§ 148):

Die Vollständigkeit der Akten ist in Zukunft vom Übernehmer selbst zu überprüfen. Das Vervollständigungsverfahren ist nicht erst anlässlich der Amtsübergabe einzuleiten und wurde daher nach § 110b verschoben.

Zu Z 16 (§ 154):

Die Untersuchung des (nie Realität gewordenen) Notariatsarchivs in Abs. 3 konnte ersatzlos entfallen; für die bislang dort aufgenommenen und noch nicht in die Archive abgeführten Akten bleibt die Bestimmung im Übergangsrecht aufrecht.

Zu Art. II (Änderung des Notariatsaktgesetzes):

Die Feilbietung im Rahmen des Außerstreitverfahrens ist derzeit die einzige Möglichkeit der freiwilligen Versteigerung einer Liegenschaft. Durch die in diesem Entwurf vorgesehenen Änderungen soll die Ausschließlichkeit der Feilbietung nicht beeinträchtigt werden. Im Hinblick darauf, dass die freiwillige Feilbietung in Hinkunft in die ausschließliche Zuständigkeit des Notars – wenn auch gegebenenfalls unter Beiziehung eines dazu befugten Gewerbetreibenden oder eines Rechtsanwalts – fällt, soll das Institut der freiwilligen Feilbietung von Liegenschaften ausdrücklich als einer besonderen öffentlichen Form unterworfen in das Notariatsaktgesetz aufgenommen werden.

Andere Formen der Veräußerung bleiben im gleichen Maße wie bisher zulässig, etwa die bestehende Praxis des Bieterverfahrens.

Zu Art. III (Änderung des Gerichtskommissärsgesetzes):

Da die notarielle Tätigkeit im Rahmen der freiwilligen Feilbietung nicht zum Gerichtskommissariat zählen soll, sind die entsprechenden bislang im Gerichtskommissärsgesetz enthaltenen Bestimmungen aufzuheben.

Zu Art. IV (Änderung des Außerstreitgesetzes):

Da die freiwillige Feilbietung in Hinkunft nicht mehr Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens sein wird, sind die entsprechenden bislang im Außerstreitgesetz vorgesehenen Bestimmungen aufzuheben. An ihre Stelle treten nunmehr die §§ 87a ff NO über die Durchführung der freiwilligen Feilbietung.

Zu Art. V (Änderung des Gerichtsgebührengesetzes):

Die freiwillige Feilbietung wird nach dem Entwurf kein gerichtliches Verfahren mehr sein, daher muss auch die für sie bisher vorgesehene Gerichtsgebühr (Tarifpost 12 lit. d Z 1) entfallen. Zugleich werden auch die diese Gebühr betreffenden Regelungen über die Zahlungspflicht, über die Ermittlung der Gebührenehöhe und über die Entrichtung der Gebühr aufgehoben.

Zu Art. VI (Änderung des Notariatstarifgesetzes):

Zu Z 2 (§ 20a)

Diese Bestimmung bildet die bisherige Gebühr nach § 22 Z 2 iVm § 13 GKTG ab. Abs. 3 stellt klar, dass die Gebühr die gesamte Durchführung der freiwilligen Feilbietung einschließlich der Beurkundung des tatsächlichen Vorgangs und der Ausstellung der Amtsbestätigung umfasst. Die bisher dem Gericht obliegenden Aufgaben (Prüfung der Versteigerungsbedingungen, Einstellen in die Ediktsdatei) sind hingegen von der Gebühr nicht umfasst. Der letzte Satz regelt die nachträgliche Verbücherung analog § 21 NTG.

Zu Art. VII (Änderung des Gerichtskommissionstarifgesetzes):

Die Ausgliederung der freiwilligen Feilbietung aus dem Gerichtskommissariat bedingt die Aufhebung der für die freiwillige Feilbietung vorgesehenen Gebühren.

Zu Art. VIII (Änderung der Rechtsanwaltsordnung):**Zu Z 1 (§ 3):**

Die Bestimmung dient der Beseitigung eines Redaktionsversehens.

Zu Z 2 (§ 8 Abs. 5):

Diese Änderung stellt klar, dass der Rechtsanwalt, auch wenn er die Versteigerung im Rahmen der freiwilligen Feilbietung durchführt, den Berufspflichten der RAO unterstellt ist.

Zu Art. IX (Änderung des Disziplinarstatuts für Rechtsanwälte und Rechtsanwaltsanwärter):

Mit dieser Änderung wird dem Wunsch der Anwälte Rechnung getragen, dass in Zukunft für die Wahl zum Vizepräsidenten der OBDK neben der einfachen Stimmenmehrheit zusätzlich die Mehrheit der Stimmen der Anwaltsrichter erforderlich ist.

Zu Art. XI (Änderung des EuRAG):

Die vorgeschlagene Bestimmung dient der Bereinigung eines Redaktionsversehens. Bei der Änderung des Titels mit dem BRÄG 2008 wurde versehentlich die in Aussicht genommene Änderung des Kurztitels übersehen, obwohl zahlreiche andere Gesetzesbestimmungen bereits auf den neuen Kurztitel „EIRAG“ verweisen. Um diese Verweise nicht unbeabsichtigt ins Leere gehen zu lassen, soll diese Berichtigung rückwirkend in Kraft treten.

Zu Art. XI (Änderung der Gewerbeordnung 1994):

Die Änderungen der Gewerbeordnung 1994 sehen vor, dass vom Tätigkeitsbereich des Immobilienreuhänders auch die Durchführung der Versteigerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten umfasst ist (§ 117 Abs. 2 Z 6). Die Bestimmung des § 158 über das Erfordernis einer Gewerbeberechtigung für das Gewerbe der Versteigerung beweglicher Sachen wird auf die Versteigerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten ausgedehnt; damit verbunden ist die geänderte Gewerbebezeichnung in der Überschrift des § 158. Die bisher schon bestehende Verwaltungsstrafbestimmung wird angepasst. Die im Notariatszwangsgesetz und in der Notariatsordnung niedergelegten Bedingungen für die Versteigerung von unbeweglichen und unbeweglich erklärten Sachen (Superädifikate, Baurechte) sind einzuhalten.

Zu Art. XI (In-Kraft-Treten, Übergangs und Schlussbestimmungen):

Die Neuregelung wird mit 1.7.2008 in Kraft treten. Für bis dahin bei Gericht einlangende Anträge auf Durchführung einer freiwilligen Feilbietung sind die derzeit bestehenden Bestimmungen weiter anzuwenden.

Mit Abs. 2 soll im Begutachtungsverfahren geäußerten Bedenken Rechnung getragen und klargestellt werden, dass die Neuregelung die bisherige Praxis der Verwertung von im öffentlichen Eigentum stehender Liegenschaften nicht beschränkt. Daher ordnet diese Bestimmung ausdrücklich an, dass Versteigerungen durch Gebietskörperschaften unberührt bleiben und knüpft insofern an den früheren § 271 AußStrG an, der für „Güter, welche dem Staate gehören“ die Feilbietung „durch die administrativen Behörden“ vorsah. Auch für Versteigerungen durch Gerichte sollen die neuen Bestimmungen kein Hindernis sein. Überdies ist ausdrücklich festgehalten, dass – als *leges speciales* – in Sondergesetzen vorgesehene Versteigerungen unberührt bleiben.

Zu Abs. 3 siehe bereits die Erläuterungen zu Art. I Z 8 und 9.

Zu Abs. 5 siehe bereits die Erläuterungen zu Art. IX.