



Bundesministerium für Justiz  
zH Herrn Dr Franz Mohr  
Museumstraß 7  
1070 Wien

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Tel <b>501 65</b> Fax	Datum
	B12.118/0012BAK/KS/GSt/DZ/GS	Mag Daniela Zimmer	DW 2722 DW 2693	24.09.2007 -15/2007

## Entwurf einer Exekutionsordnungs-Novelle 2008 (EO Nov 2008)

Sehr geehrter Herr Dr Mohr!

Die Bundesarbeitskammer (BAK) dankt für die Übermittlung des im Betreff genannten Gesetzesentwurfs und nimmt dazu wie folgt Stellung:

### 1. Allgemeines

Mit dem vorliegenden Entwurf soll die Zwangsverwaltung von Liegenschaften an aktuelle Erfordernisse angepasst werden. Damit bezweckt wird im Wesentlichen, für betreibende Gläubiger den Verfahrensablauf zu erleichtern, den Schuldnerschutz geringfügig auszubauen und eine Gerichtsentlastung herbeizuführen. Darüber hinaus wird die Fahrnisexekution um die Möglichkeit einer Internetversteigerung beweglicher Sachen ergänzt und kleinere Anpassungen bei der Zwangsversteigerung, der Unterlassungsexekution und dem Vollzugsgebührengesetz vorgenommen.

### 2. Zusammenfassende Bewertung des Entwurfes

Die BAK kann sich der Mehrheit der geplanten Änderungen anschließen. Entschieden abgelehnt wird allerdings die Verlagerung der Verständigungspflicht nach § 110 EO von den Gerichten auf die Liegenschaftszwangsverwalter, da dies für Mieter erhebliche Nachteile nach sich ziehen könnte. Eine allgemeine betragsmäßige Beschränkung der Vorzugspfandrechte in § 150b wird als zu undifferenziert und damit sachlich nicht gerechtfertigt ebenfalls abgelehnt. Bedenken bestehen auch bezüglich der erweiterten Onlineabfrageberechtigung im Zentralen Melderegister.

### 3. Zu den Änderungen im Einzelnen

Bezüglich eines Großteils der geplanten Änderungen besteht kein Einwand.

Einige Maßnahmen werden ausdrücklich begrüßt zB:

- die dem Schuldnerschutz dienende Maßnahme in § 105, dass – entsprechend der Judikatur - dem Verpflichteten und seinen Angehörigen eine getrennte Wohneinheit zu überlassen ist und nicht wie bisher lediglich die „unentbehrlichen Wohnräume“ (ohne Abtrennung)
- die Verbesserung der Transparenz für Liegenschaftsersther in § 143 durch Einfließen der die Liegenschaft belastenden, dinglichen Abgabenbescheide in die Sachverständigenschätzung,
- den Erlag einer Sicherheitsleistung in § 196, um missbräuchlichen Praktiken zwischen Überbieter und Meistbietenden entgegenzuwirken
- der Aufschub der Zwangsverwaltung (§ 99 b) und der Liegenschaftsversteigerung (§ 203), wenn weniger einschneidende Exekutionsformen (Gehalts- oder Fahrnisexekution) erfolgsversprechend erscheinen und
- die Mitteilungspflicht des betreibenden Gläubigers über die beabsichtigte Unterlassungsexekution nach § 358, damit der Verpflichtete in die Lage versetzt ist, sich auch ohne zwangsweise Durchsetzung titelkonform zu verhalten.

#### Erhebliche Bedenken bestehen jedoch

- **hinsichtlich der Neugestaltung des § 110 E0.**

Gemäß der Neufassung soll es künftig ausreichen, dass der Liegenschafts(zwangs)verwalter Dritten (idR Mietern), denen Leistungen an den Verpflichteten obliegen, schriftlich mitteilt, dass die Begleichung von offenen Forderungen mit schuldbefreiender Wirkung nur mehr dem Verwalter und nicht mehr dem Verpflichteten gegenüber möglich ist. Anstelle einer direkt an jeden Betroffenen gerichteten schriftlichen Information soll dem Entwurf zufolge gegenüber Bewohnern der zwangsverwalteten Liegenschaft aber bereits ein Anschlag im Haus ausreichen, damit diese Rechtsfolge – idR Bezahlung des Mietzinses mit schuldbefreiender Wirkung nur mehr an den Zwangsverwalter - eintritt.

Alternativ soll auch eine Bekanntmachung in der Ediktsdatei hinreichen, wenn es das Exekutionsgericht aufgrund einer großen Anzahl von Schuldnern des Verpflichteten für geboten hält. In diesem Fall sind weitere Zahlungen an den Verpflichteten nur dann schuldbefreiend, wenn der Schuldner des Verpflichteten keine Kenntnis von der Zwangsverwaltung hatte und dies auch nicht hätte wissen müssen (grobe Fahrlässigkeit). Die Erläuterungen schränken ein, dass – im Gegensatz zu großen Unternehmen - den „typischen Konsumenten, etwa Mietern nach dem auf sie anzuwendenden Sorgfaltsmaßstab eine Unkenntnis der Veröffentlichung in der Ediktsdatei“ nicht vorwerfbar sei.



Hingegen werden nach jetziger Rechtslage die (idR mietzinszahlungspflichtigen) Schuldner des Verpflichteten vom Exekutionsgericht persönlich und schriftlich darüber informiert, dass die Begleichung von offenen Forderungen mit schuldbefreiender Wirkung nur mehr an den vom Gericht bestellten Verwalter möglich ist.

Die Neuregelung unterscheidet sich damit von der bestehenden Rechtslage also dadurch, dass

1. die Schuldner des Verpflichteten nicht mehr persönlich verständigt werden müssen, sondern ein Aushang im Haus bzw sogar eine Bekanntmachung in der Ediktsdatei ausreichen soll und
2. die Verständigung nicht mehr durch das Exekutionsgericht erfolgt.

**Die Bundesarbeitskammer lehnt dieses Vorhaben als für Mieter besonders nachteilig entschieden ab.**

Insbesondere das Vorhaben, Anschläge in Hausfluren hinsichtlich ihrer Publizität einer persönlichen schriftlichen Verständigung gleichzustellen und daran die Rechtsfolge der nicht mehr schuldbefreienden Leistung an den Vermieter zu knüpfen, nimmt in Kauf, dass in einer Vielzahl von Fällen Mieter - insbesondere diejenigen, die der deutschen Sprache unter Umständen nicht so mächtig sind - von den Umständen gar nicht oder nicht rechtzeitig Kenntnis erlangen und finanziellen Schaden durch fortgesetzte Zahlungen an den Verpflichteten erleiden. Das - wohl um Gerichtsentlastung bemühte - Vorhaben berücksichtigt dieses erhebliche Risiko auf Seiten der gesetzlich zu verständigen Personen in keinsten Weise und wird deshalb von der Bundesarbeitskammer strikt abgelehnt.

Die **zuverlässige Kenntnisnahme** der Mieter über die geänderte Rechtssituation und Rechtsfolge ist durch den Entwurf nicht mehr gewährleistet.

Nicht übersehen werden darf auch, dass durch die derzeitige Form – Schreiben des Exekutionsgerichtes – eine **entsprechend der Wichtigkeit der Rechtsfolgen adäquate Verständigung erfolgt**. Schließlich muss ja dem Mieter vor Augen geführt werden, dass er den von ihm geschuldeten Mietzins nicht mehr wie (vielleicht jahrelang) gewohnt bezahlen darf, ansonsten er es riskiert, ihn doppelt zahlen zu müssen. Nur die bisherige Form einer „offiziellen“ gerichtlichen Verständigung wird diesem erheblichen Risiko der Mieter gerecht. In der Regel schenken Mieter – die ja von der Tatsache eines Exekutionsverfahrens gegen ihren Vermieter bis dahin keinerlei Kenntnis haben - nur einem persönlich an sie adressierten, gerichtlichen Schreiben genügend Aufmerksamkeit, sodass etwa auch die der deutschen Sprache nicht so mächtigen Mieter entsprechende Übersetzungen veranlassen.

Im Falle der Umsetzung des Entwurfes sind Streitfälle über die Frage, ob ein **Anschlag im Haus** - der ja nicht in einem versperrbaren Schaukasten erfolgen muss und daher **leicht (etwa vom Verpflichteten) entfernt werden kann** - tatsächlich vorhanden und leicht wahrnehmbar war, wohl vorprogrammiert. Dies führt in der Praxis zu erheblichen **Rechtsunsicherheiten** und wird in der Folge wiederum – soweit Rechtsklärung gesucht wird - die Gerichte belasten. Diesbezüglich könnte sich das Vorhaben auch verfahrensökonomisch als kontraproduktiv erweisen.

Bezüglich einer Veröffentlichung via Ediktsdatei wird die Einschränkung zugunsten von Konsumenten/Mietern in den Erläuterungen als keinesfalls ausreichend empfunden. Sollte an dem Vorhaben grundsätzlich festgehalten werden, müsste dieser Personenkreis in § 110 Abs 2 ausdrücklich von der Anwendung der Bestimmung ausgenommen werden. Letztlich besteht aber auch ein berechtigtes Gläubigerinteresse daran, das nicht ein Großteil betroffener Privatpersonen irrtümlicherweise weiter an den Verpflichteten zahlt und verwertbare Erträge verloren gehen. Abs 2 lässt aber offen, auf welche zumutbare andere Weise Privatpersonen, für die die Ediktsdatei als zumutbare Informationsquelle nicht in Frage kommt, denn diesfalls die nötigen Informationen erhalten. Vor diesem Hintergrund wird eine gänzliche Streichung des Absatzes angeregt.

Zuletzt sei noch erwähnt, dass sich mit der Auslagerung der bislang gerichtlichen Aufgabe ein neues **Missbrauchspotential** eröffnen könnte. So ist etwa nicht völlig auszuschließen, dass Mieter in betrügerischer Absicht angeschrieben werden, ihre Zahlungen an einen bloß vorgeblich bestellten Zwangsverwalter zu entrichten.

Will man die mit dem Entwurf beabsichtigte Auslagerung der bislang gerichtlichen Aufgabe der Verständigung der Schuldner des Verpflichteten an den Zwangsverwalter trotz der geäußerten massiven Bedenken beibehalten, ist es unabdingbar erforderlich, dass der vom Gericht gestellte Verwalter den Mietern nachweislich persönlich schriftlich (also nicht per Aushang im Haus) mitteilt, dass die Begleichung von offenen Forderungen mit schuldbefreiender Wirkung nur mehr ihm und nicht mehr dem Verpflichteten gegenüber möglich ist. Dies unter der zwingenden Verpflichtung, dass der Verwalter in der an die Mieter zu richtenden Verständigung sowohl das zuständige Exekutionsgericht, die Aktenzahl des Verfahrens und die Telefonnummer der zuständigen Gerichtsabteilung nennen muss, damit die Mieter die an sie herangetragene Forderung überprüfen können.



- **Hinsichtlich der betragsmäßigen Beschränkung der Vorzugspfandrechte in § 150b**

Vorzugspfandrechte der öffentlichen Hand sollen nur im Ausmaß von 20% des Schätzwertes der Liegenschaft gegenüber anderen in § 150 angeführten Lasten bevorzugt berücksichtigt werden. Die Erläuterungen begründen die Maßnahme damit, dass zwischen öffentlich-rechtlichen Anordnungen eines Vorzugspfandrechtes an Liegenschaften für die öffentliche Hand und dem privatrechtlichen Vertrauensschutz ein Spannungsverhältnis bestünde. Dingliche Sicherungen würden damit unterlaufen, die an der Kreditsicherung und am Liegenschaftsverkehr Beteiligten verunsichert. Der Vorschlag einer betragsmäßigen Begrenzung soll zumindest die „Abschätzbarkeit der Größenordnung“ erleichtern.

**Diese Begründung überzeugt nicht.** Bei der Einräumung von Vorzugspfandrechten ist von einem besonderen öffentlichen Interesse auszugehen. Nicht jede denkbare öffentlich-rechtliche Forderung kommt in den Genuss eines solchen Vorrangs. Gerade das zitierte Beispiel des Bundes-Umwelthaftungsgesetzes illustriert die vorausgesetzte Abwägung, welche der vorhandenen, **berechtigten Interessen überwiegen**, bestens, da gerade in diesem Fall die Erforderlichkeit der Einräumung eines Vorzugspfandes noch sehr kontroversiell diskutiert wird. Die Kosten einer Ersatzvornahme-Sanierung von kontaminierten Grundstücken im Dienste des Gesundheits- bzw. Umweltschutzes belasten öffentliche Haushalte nicht selten ganz massiv. In diesem Zusammenhang wäre es deshalb völlig unangemessen, wenn

- der Bund häufig den ganz überwiegenden Teil der Sanierungskosten abschließend zu tragen hätte und
- Kreditgeber, die möglicherweise auch bei der Darlehensvergabe an derart ihre Pflichten vernachlässigende Firmen nicht sorgsam genug vorgehen, können sich demgegenüber auf ein Pfandrecht an einer Liegenschaft stützen, die infolge der Sanierungsmaßnahme erst an Wert gewonnen hat.

Ob und in welchem Ausmaß von einem Vorzugspfandrecht Gebrauch gemacht werden muss, ist für die Beteiligten auch bei einer ziffernmäßigen Beschränkung nicht absehbar. Letztlich wird damit lediglich bestimmt, dass selbst in jenen Fällen, wo ein überwiegendes öffentliches Interesse an einem Vorrang begründeterweise besteht, dieses lediglich in einem äußerst bescheidenden Umfang privatrechtlichen Interessen vorgehen soll.

Vor diesem Hintergrund wäre es angemessen, zunächst **aufzuarbeiten, welche Vorzugspfandrechte zur Zeit bestehen**, um darüber einen fundierten Überblick zu erhalten, ob und inwieweit es – wie indirekt behauptet – auch überzogene Vorzugspfandrechte gibt. **Beim Bundes-Umwelthaftungsgesetz ist aus AK-Sicht eine Beschränkung jedenfalls sachlich nicht gerechtfertigt.** Einem – soweit überhaupt nachweisbar – Trend zu unsachlichen Vorzugspfandrechten kann **auf der Ebene der Materiengesetze entgegengetreten** werden, die EO erscheint uns nicht der geeignete Rahmen dafür. Die Maßnahme wird – zumal sie keine Differenzierung erlaubt – jedenfalls entschieden abgelehnt.

- **hinsichtlich einer Erweiterung der Onlineabfrageberechtigung für Parteienvertreter für das Zentrale Melderegister :**

Die Erläuterungen begründen die zusätzliche Abfrageberechtigung damit, dass bei unbekanntem Drittschuldner im Zuge der Forderungsexekution bei Anfragen an den Hauptverband der Sozialversicherungsträger das Geburtsdatum des Verpflichteten anzugeben ist, dieses sich aber i.d.R. aus dem Exekutionstitel nicht ergibt. Einzuräumen ist, dass ein berechtigter Bedarf an einer erweiterten Datenabfrage natürlich nachweislich bestehen kann. Allerdings sollte auch dem Trend Beachtung geschenkt werden, dass Daten die nur für unmittelbare Zwecke der Exekutionsführung zulässig verwendet werden dürfen, immer öfter **zweckwidrig in die Datenbanken diverser Wirtschaftsauskunfteien** gelangen. Vor diesem Hintergrund sollten berechnete Interessen der Gläubiger und wachsende Risiken für die Geheimhaltungsinteressen der Betroffenen sorgfältig abgewogen werden und **zumindest sichergestellt** werden, dass nicht generell sondern nur unter **Bezugnahme auf ein konkretes Exekutionsverfahren auf das Geburtsdatum** zugegriffen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Herbert Tumpel  
Präsident




Werner Muhm  
Direktor