

Vorblatt

Probleme:

Die Regelungen über die Zwangsverwaltung von Liegenschaften sind im Gegensatz zu der mit der EO-Novelle 2000 reformierten Zwangsversteigerung von Liegenschaften veraltet und werden von der Praxis kaum mehr angenommen.

Die Versteigerung von Fahrnissen steht immer mehr im Wettbewerb mit den Versteigerungen, die von Privaten oder Unternehmen über Internet-Plattformen abgewickelt werden und die sich zu einer nennenswerten Vertriebschiene entwickelt haben. Der eingeschränkte Bieterkreis, der durch Versteigerungen in Auktionshallen oder vor Ort angesprochen wird, spiegelt sich auch in den bei derartigen Versteigerungen erzielbaren Preisen wieder.

Im Recht der Unterlassungsexekution wird der Effekt der betragsmäßigen Begrenzung einzelner Geldstrafen durch täglich neue Unterlassungsanträge, die dem Verpflichteten zum Teil erst nach einiger Zeit gesammelt zugehen, in bestimmten Bereichen unterlaufen.

Ziele:

Ziele des Entwurfs sind Verbesserungen des Exekutionsverfahrens, um bei Gewährung des für den Verpflichteten gebotenen Schutzes dem betreibenden Gläubiger die Durchsetzung seines Anspruchs in einem schlanken Verfahren zu ermöglichen.

Inhalt:

Der Entwurf enthält zahlreiche Verbesserungen des Exekutionsverfahrens; insbesondere wird durch Modernisierung der Rechts der Zwangsverwaltung diese an das bewährte System der Liegenschaftsversteigerung herangeführt, die Möglichkeit einer Versteigerung von beweglichen körperlichen Sachen im Internet eröffnet und die Information des Verpflichteten bei der Unterlassungsexekution verbessert.

Kosten:

Kosten für den Bundeshaushalt:

Die Änderungen des Vollzugsgebührengesetzes enthalten eine geringfügige Erhöhung der Vergütungen der Gerichtsvollzieher und des Fahrtkostenersatzes, die aus Amtsgeldern zu zahlen sind. Diesen Ausgaben stehen Einnahmen bei den Vollzugsgebühren und der Gerichtsgebühr für die Zwangsverwalterliste gegenüber, die diese ausgleichen. Im Übrigen führen die Änderungen zu keiner Kostenbelastung.

Auswirkungen auf die Planstellen des Bundes:

keine

Auswirkungen auf andere Gebietskörperschaften:

keine

Alternativen:

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

Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich:

Die vorgesehenen Regelungen verbessern die Effizienz des Exekutionsverfahrens, womit langfristig gesehen eine Förderung des Wirtschaftsstandorts und der Beschäftigung erreicht werden kann.

Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

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

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine

Erläuterungen

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzungen und Inhalt des Entwurfs:

Die vorliegende Novelle ist nach der EO-Novelle 1991, die die Reform der Lohnpfändung enthielt, der EO-Novelle 1995, die sich der Reform der Fahrnisexekution widmete, der EO-Novelle 2000, die die Zwangsversteigerung von Liegenschaften betraf, der EO-Novelle 2003, die in Weiterführung der EO-Novelle 1995 die Selbstständigkeit des Gerichtsvollziehers auf alle Tätigkeiten ausweitete und ein neues Vergütungsschema für die Gerichtsvollzieher schuf, und der EO-Novelle 2005, die vor allem den EDV-Einsatz im Exekutionsrecht ausbaute, ein weiterer Reformschritt auf dem Gebiet des Exekutionsrechts. Die geplanten Änderungen wurden in der im Bundesministerium für Justiz unter dem Vorsitz des Leiters der Abteilung für Exekutions- und Insolvenzrecht, Dr. Mohr, tagenden Arbeitsgruppe diskutiert. Auf der Grundlage der Beratungsergebnisse dieser Arbeitsgruppe ist ein Entwurf erarbeitet worden, der im Rahmen des Begutachtungsverfahrens positiv aufgenommen wurde.

1. Zwangsverwaltung von Liegenschaften

Schwerpunkt des Entwurfs ist die Zwangsverwaltung von Liegenschaften. Dieses Exekutionsmittel soll im Interesse der Gläubiger und des Schuldners an die Erfordernisse eines modernen, schlanken Verfahrens angepasst werden.

Durch den Entwurf wird der Anwendungsbereich der Zwangsverwaltung von Liegenschaften – entsprechend dem Vorbild bei der Zwangsversteigerung von Liegenschaften – auf Superädifikate und Baurechte ausgedehnt. Der Verfahrenslauf bleibt hierbei in seiner Grundstruktur erhalten. Die Zwangsverwaltung soll aber einerseits für den betreibenden Gläubiger erleichtert werden, andererseits dem Verpflichteten der notwendige – und daher geringfügig ausgebaute – Schuldnerschutz gewährt werden. Überdies wird eine Gerichtsentlastung bezweckt und der EDV-Einsatz erhöht.

Als Vereinfachung für den betreibenden Gläubiger ist zu nennen, dass er dem Exekutionsantrag keine Ausfertigung des Exekutionstitels anschließen muss, wenn für die hereinzubringende vollstreckbare Forderung schon ein Pfandrecht an der Liegenschaft rechtskräftig begründet wurde.

Als Verbesserung des Schuldnerschutzes wird vorgesehen, dass die Zwangsverwaltung aufzuschieben ist, wenn zur Hereinbringung derselben Forderung Gehaltsexekution geführt wird und deren Erlös ausreichen wird, die vollstreckbare Forderung im Lauf eines Jahres zu tilgen. Auch sollen zwecklose, nur Exekutionskosten bringende Exekutionen verhindert werden, indem eine Sperrfrist eingeführt wird, wenn eine Zwangsverwaltung deshalb eingestellt wird, weil keine Einkünfte zu erwarten sind. Dem selben Zweck dient auch die Bestimmung, dass dem betreibenden Gläubiger zur Deckung der Mindestvergütung des Zwangsverwalters ein Kostenvorschuss aufzuerlegen ist. Dem Schuldnerschutz dient auch die Regelung, dass dem Schuldner nicht nur die unentbehrlichen Wohnräume, sondern eine getrennte Wohneinheit zu überlassen ist, die die unentbehrlichen Wohnräume enthält.

Die Verfahrensvereinfachung bezwecken und damit der Gerichtsentlastung dienen die Regelungen, dass keine obligatorische Übergabe der zu verwaltenden Liegenschaft durch den Gerichtsvollzieher mehr geboten ist und bei der Rechnungslegung, dass einerseits eine Protokollierung der Rechnungslegung bei Gericht nicht mehr möglich ist und andererseits eine Tagsatzung über die Rechnungslegung nicht mehr zwingend stattfinden muss.

Der EDV-Einsatz wird ausgebaut, etwa durch Schaffung einer im Internet abrufbaren Zwangsverwalterliste, die der Insolvenzverwalterliste nachgebildet ist. Weiters sollen in die Ediktsdatei die Bestellung des Zwangsverwalters zur Information der Vertragspartner und der Schuldner des Eigentümers der Liegenschaft sowie nach dem Vorbild bei der Zwangsversteigerung die Verteilungstagsatzung aufgenommen werden.

Genauer werden die Voraussetzungen zur Bestellung sowie die Unabhängigkeit des Zwangsverwalters geregelt.

Klarere Regelungen werden auch für den Zeitpunkt des Beginns der Wirkungen der Zwangsverwaltung sowie die Auswirkungen der Zwangsverwaltung auf bestehende Verträge und vorrangige Rechte, etwa Verpfändungen, Zessionen und gerichtliche Pfändungen, vorgesehen. Hierbei wird zum Schutz der Vertragspartner festgehalten, dass vom Verpflichteten vor der Zwangsverwaltung abgeschlossene Verträge wirksam sind. Ein Eingriff in diese ist bei bloßer Zahlungsunwilligkeit des Schuldners nicht gerechtfertigt, sondern nur bei Zahlungsunfähigkeit, also bei Konkurseröffnung. Überdies werden auch

Auslegungsfragen bei der Abwicklung der Zwangsverwaltung geklärt, insbesondere wird der Katalog der genehmigungspflichtigen Geschäfte überarbeitet.

2. Ermöglichung der Versteigerung von beweglichen körperlichen Sachen über das Internet

Die Fahrnisexekution wurde in letzter Zeit insbesondere durch die EO-Novelle 1995 und die EO-Novelle 2003 verbessert. Weitgehend ausgeklammert wurde hierbei die Verwertung der gepfändeten Gegenstände. Derzeit findet die Versteigerung bei hochwertigen Gegenständen in einem Versteigerungshaus, sonst in gerichtlichen Auktionshallen oder, wenn es solche nicht gibt, an der Adresse des Verpflichteten statt. Die zuletzt genannte Verwertung ist selten von Erfolg gekrönt. Es ist daher geplant, die gesetzliche Grundlage dafür zu schaffen, dass die Gegenstände im Internet versteigert werden können und dass dadurch ein möglichst hoher Erlös bei der Versteigerung erzielt wird.

Die Versteigerung im Internet soll primär durch einen Spezialisten, einen Versteigerer, erfolgen. Da die Beziehung eines Versteigerers Kosten verursacht, darf dieser jedoch nur dann beigezogen werden, wenn die Kosten die Hälfte des voraussichtlichen Erlöses nicht übersteigen.

Damit die Versteigerung auch durchgeführt werden kann, sind die gepfändeten Gegenstände vor der Versteigerung zu verwahren. Hiefür hat der betreibende Gläubiger einen Kostenvorschuss zu erlegen.

Zum Schutz des Verpflichteten wird vorgesehen, dass nicht alle Gegenstände zugleich versteigert werden, wenn zu erwarten ist, dass die Versteigerung einiger davon bereits die hereinzubringende Forderung deckt.

Zur Übergabe des Gegenstands an den Ersteher gibt es zwei Varianten. Entweder der Ersteher holt sich die Gegenstände selbst ab, oder sie werden ihm vom Gerichtsvollzieher oder vom Versteigerer übersendet. Die Übersendung an den Ersteher kann jedoch bei einer Versteigerung durch den Gerichtsvollzieher ausgeschlossen werden, um eine nicht verkraftbare Mehrbelastung der Gerichte zu vermeiden.

3. Sonstige Änderungen

Die Novelle wird auch zum Anlass genommen, einige weitere anstehende Fragen des Exekutionsrechts neu zu regeln.

Mehrere Änderungen betreffen die Zwangsversteigerung von Liegenschaften. Verfahren gegen verschiedene Verpflichtete, in denen die Zwangsversteigerung von Anteilen ein und derselben Liegenschaft betrieben wird, sollen verbunden werden können, um durch eine gemeinsame Versteigerung ein besseres Ergebnis zu erzielen. Dienstbarkeiten, die der leitungsgebundenen Energieversorgung dienen, sollen auf Antrag des Berechtigten und bei Zahlung eines entsprechenden Übernahmebetrages jedenfalls vom Ersteher übernommen werden müssen. Missbräuchen im Bereich des Überbots sollen durch Erlag einer Sicherheitsleistung entgegengewirkt werden.

In die Novelle aufgenommen werden auch Verbesserungen bei der Unterlassungsexekution. Die direkte Verständigung des Verpflichteten von Unterlassungsexekutionsanträgen soll ihm die Gelegenheit geben, das als Verstoß gegen einen Unterlassungstitel vorgeworfene Verhalten abzustellen und so helfen, Weiterungen wie etwa täglich wiederholte Exekutionsanträge zu vermeiden. Den Strafzumessungsgründen soll im Verfahren und in der Entscheidung erhöhte Aufmerksamkeit zukommen; die diesbezüglichen Bestimmungen werden in den Punkten rechtliches Gehör und Begründungspflicht geschärft.

Zur Rechtsbereinigung sollen die exekutionsrechtlichen Bestimmungen der Geo., welche die EO ergänzen, ihr zum Teil aber auch widersprechen, in die EO eingebaut werden. Diese betreffen vor allem das Tätigkeitsfeld des Gerichtsvollziehers, und damit die Fahrnisexekution.

Überdies sieht der Entwurf Anpassungen im Vollzugsgebührengesetz vor. Mit der EO-Novelle 2003 wurde das Vollzugs- und Wegegebührengesetz durch ein neues Vollzugsgebührengesetz ersetzt. Hierbei wurden die Vergütungen der Gerichtsvollzieher neu festgelegt. Wie die ersten Erfahrungen mit diesem Gesetz zeigten, wurde das Ziel, das Vergütungsvolumen insgesamt dadurch nicht zu ändern, nicht zur Gänze erreicht. Es werden daher geringfügige Anpassungen in den Vergütungstatbeständen vorgenommen. Die im Vollzugsgebührengesetz vorgesehene Valorisierung aller Beträge soll durch eine an der Steuerungsfunktion und der Systematik des Gesetzes orientierten Erhöhung einzelner Vergütungstatbestände ersetzt werden; mit diesem Entwurf sollen bei einzelnen Vergütungstatbeständen Anpassungen vorgenommen werden.

II. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit zur Erlassung dieses Bundesgesetzes gründet sich auf Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG („Zivil- und Strafrechtswesen“) und Z 16 B-VG („Dienstrecht der Bundesbediensteten“).

III. Kosten

Die Änderungen des Vollzugsgebührengesetzes enthalten eine geringfügige Erhöhung der Vergütungen der Gerichtsvollzieher und des Fahrtkostenersatzes, die aus Amtsgeldern zu bestreiten sind. Diese Erhöhung ist einerseits eine punktuelle Nachkorrektur für die nicht beabsichtigte Verminderung des Vergütungsvolumens durch das Vollzugsgebührengesetz. Andererseits stünde durch die Erhöhung des Verbraucherpreisindizes eine Erhöhung aller Vergütungen an, deren Automatik hier durch eine Erhöhung nur einzelner Vergütungen ersetzt werden soll. Den Mehrausgaben stehen aber auch Mehreinnahmen durch die nun lückenlose Vergebühung von Neuvollzugsanträgen bei der Fahrnisexekution und durch die Vergebühung der Eintragung in die neu geschaffene Zwangsverwalterliste gegenüber.

Die vorgeschlagenen Änderungen der EO werden zu keiner Mehrbelastung des Bundes führen. Durch die neuen Regelungen auf dem Gebiet der Zwangsverwaltung entstehen dem Bund voraussichtlich keine Mehrkosten, weil der Kostenbelastung durch die Einrichtung und Führung der Masseverwalterliste wie bei der Insolvenzverwalterliste entsprechende Einnahmen an Gerichtsgebühren gegenüberstehen. Aus der Neufassung der Bestimmungen über die Entlohnung des Zwangsverwalters entstehen dem Bund keine Kosten, weil diese, die sich in der Bandbreite der von der Praxis derzeit zugesprochenen Entlohnungen bewegen, von den Parteien zu tragen sind. Einerseits werden die Anlaufkosten der Zwangsverwaltung durch einen Kostenvorschuss des betreibenden Gläubigers abgedeckt und andererseits ist letztlich die Entlohnung des Zwangsverwalters vorrangig aus den Erträgen der Zwangsverwaltung zu tragen. Eine Auszahlung aus Amtsgeldern ist nicht vorgesehen. Durch die neuen Regelungen auf dem Gebiet der Versteigerung im Internet entstehen dem Bund ebenfalls keine Mehrkosten, weil die Kosten der Versteigerung im Internet, die insbesondere durch die Beiziehung eines Versteigerers oder durch die Inanspruchnahme einer Internet-Plattform entstehen, als Kosten des Exekutionsverfahrens vorläufig vom betreibenden Gläubiger und letztlich vom Verpflichteten bzw. aus dem Versteigerungserlös zu decken sind. Die Versteigerung im Internet ist überdies nur eine weitere Möglichkeit zur Versteigerung, deren Kosten von denen einer Versteigerung durch ein Versteigerungshaus, wie sie derzeit als eine mögliche Variante vorgesehen wird, kaum abweichen werden.

IV. EU-Konformität

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

V. Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich

Die vorgeschlagenen Regelungen werden keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich haben. Längerfristig sind Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Durchsetzung des Rechts führen, dem Wirtschaftsstandort Österreich förderlich.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel I (Exekutionsordnung):

Zu Art. I Z 1 (§ 1 EO):

Z 2 nennt derzeit neben den Zahlungsaufträgen im Mandats- und Wechselverfahren auch in solchen Verfahren ergangene Zahlungsbefehle. Im Mandats- und Wechselverfahren werden jedoch keine Zahlungsbefehle, sondern nur Zahlungsaufträge erlassen. Es wird daher nur mehr auf diese abgestellt.

In der Stammfassung der Exekutionsordnung wurde in Z 2 auf § 19 des Gesetzes vom 12. Juli 1872, RGBl. Nr. 112 verwiesen. Anstelle des Verweises auf dieses Gesetz traten nach § 16 Abs. 3 AHG die entsprechenden Bestimmungen des Amtshaftungsgesetzes. Die entsprechende Bestimmung ist § 10 Abs. 3 AHG, wonach in der Klage gegen das schuldtragende Organ auf Rückersatz der Rechtsträger beantragen kann, dass gegen den Beklagten ein Zahlungsauftrag erlassen werde. Auf diesen Zahlungsauftrag im Amtshaftungsverfahren wird nunmehr ausdrücklich abgestellt.

In Z 13 werden derzeit Zahlungsaufträge und Rückstandsausweise über Steuern und Gebühren erwähnt, nicht jedoch über Sozialversicherungsbeiträge. Nach herrschender Auffassung werden von Z 13 Sozialversicherungsbeiträge erfasst. Dies soll klargestellt werden.

Zu Art. I Z 2 (§ 22a EO):

Mit dieser Bestimmung soll ermöglicht werden, dass etwa zwei oder mehreren verschiedenen Verpflichteten gehörende Liegenschaftshälften oder -anteile (beispielsweise: ein gemeinsames Haus) gemeinsam verwaltet oder versteigert werden, wenn diese im wesentlichen gleichzeitig in einer Liegenschaftsexekution verstrickt sind. Damit soll der aus einer Zwangsverwaltung erzielbare Erlös oder der in der exekutiven Versteigerung zu erzielende Preis erhöht werden, weil grundsätzlich das Ganze mehr einbringt als die einzelnen Anteile in Summe.

Zu Art. I Z 3 (§ 25 EO):

§ 25 regelt den Vollzugsauftrag an den Gerichtsvollzieher. Es wird jedoch nicht geregelt, wann der Vollzugsauftrag zu erteilen ist. Eine ergänzende Bestimmung hierzu enthält § 551 Abs. 2 zweiter Satz Geo. Danach ist der Vollzugsauftrag erst nach Erlag der Sicherheit oder des Kostenvorschusses zu erteilen, wenn das Vollstreckungsorgan Vollzugshandlungen erst danach zu setzen hat. Da es sich hierbei um eine Bestimmung in der Geo handelt, die das Exekutionsverfahren betrifft, ist es zweckmäßig, sie in die EO zu übernehmen. Dabei hat jedoch das Abstellen auf den Kostenvorschuss zu entfallen, weil der Auftrag zu dessen Erlag dem Gerichtsvollzieher obliegt. So hat etwa gemäß § 26a Abs. 2 erst der Gerichtsvollzieher den betreibenden Gläubiger zum Erlag eines Kostenvorschusses aufzufordern, bevor ein Vollzug mit Schlosser stattfindet.

Die EO regelt derzeit in § 25c, dass das Vollstreckungsorgan den Verpflichteten auffordern darf, sich bei ihm zu melden, wenn er bei einem Vollzugsversuch nicht angetroffen wird und der Zweck der Exekution dadurch nicht vereitelt wird. Weiters wird in § 249 Abs. 3 EO geregelt, dass außerhalb des vereinfachten Bewilligungsverfahrens bei der Fahrnisexekution die Exekutionsbewilligung dem Verpflichteten erst bei Vornahme der Pfändung zuzustellen ist. Ein ausdrückliches Verbot, dass der Gerichtsvollzieher grundsätzlich den Verpflichteten von einer bevorstehenden Amtshandlung nicht benachrichtigen darf, findet sich in der EO nicht. Dies wird derzeit in § 553 Abs. 2 Satz 1 Geo geregelt. Da diese Bestimmung jedoch das Exekutionsverfahren betrifft, ist es zweckmäßig, sie in die EO zu übernehmen.

Zu Art. I Z 4 (§ 25b EO):

Kraftfahrzeuge (und Anhänger) sind grundsätzlich als Bestandteil des (beweglichen) Vermögens des Verpflichteten der (Fahrnis)exekution unterworfen. Da Kraftfahrzeuge (und Anhänger) anders als andere Fahrnisse jedoch nicht am Vollzugsort (etwa: in der Wohnung) aufbewahrt werden, ist die Vollstreckungsunterworfenheit nicht offensichtlich. Üblicherweise ist dem Gerichtsvollzieher auch das Kennzeichen nicht bekannt, sodass er auch dann, wenn das Kraftfahrzeug (oder der Anhänger) in unmittelbarer Umgebung des Vollzugsortes abgestellt ist, auf dieses nicht greifen wird. Mit dieser Bestimmung soll der Zugriff des Gerichtsvollziehers auf Kraftfahrzeuge (und Anhänger) erleichtert werden. Da bereits derzeit eine Abfrageberechtigung im Wege der Datenfernverarbeitung eingerichtet ist, soll sich auch die Justiz dieser vereinfachten Art der Anfrage bedienen.

Zu Art. I Z 5 (§ 26a EO):

Mit dieser Bestimmung soll ohne eine inhaltliche Änderung zu intendieren der Gleichklang von § 26a mit § 30 verstärkt und die unbestimmtere Wendung „zur Nachtzeit“ durch die Angabe bestimmter Stunden ersetzt werden.

Zu Art. I Z 6 (§ 32 EO):

Nach dieser Bestimmung können alle an einer Exekutionshandlung Beteiligten bei deren Vornahme anwesend sein. Dies ermöglicht auch die Beteiligung des betreibenden Gläubigers an einem Vollzugsversuch. Nicht jedoch wird in der EO geregelt, wann der betreibende Gläubiger zum Vollzugsversuch zu laden ist. Eine derartige Bestimmung findet sich in der Geo, und zwar in § 561 Abs. 1 sowie in § 552 Abs. 3 Geo. Diese Bestimmungen betreffen das Exekutionsverfahren. Sie sind daher in die EO zu übernehmen. Danach obliegt die Ladung zu einer vom Gerichtsvollzieher vorzunehmenden Amtshandlung diesem. Der betreibende Gläubiger ist auch nur dann zum Vollzug zu laden, wenn er den Vollzug unter seiner Beteiligung beantragt hat.

Diese Regelungen waren jedoch zu ergänzen. Derzeit ist nicht geregelt, was rechtens ist, wenn der betreibende Gläubiger trotz Antrags nicht vom Termin verständigt wird. In diesem Fall hat, wie nunmehr geregelt wird, ein weiterer Termin unter seiner Beteiligung stattzufinden. Kommt der betreibende Gläubiger nicht zu dem ihm genannten Termin, so ist der Vollzug in seiner Abwesenheit durchzuführen. Nicht geregelt ist, ob der betreibende Gläubiger in diesem Fall auch von Amts wegen von weiteren Vollzugsterminen zu benachrichtigen ist. Dies ist nicht gerechtfertigt. Wenn der betreibende Gläubiger, ohne dies bekannt zu geben, an einem Vollzugsversuch nicht teilnimmt, so ist anzunehmen, dass er an der Teilnahme nicht interessiert ist. Der betreibende Gläubiger ist von weiteren Vollzügen auch nicht mehr zu benachrichtigen, außer er beantragt neuerlich, bei Vollzugsversuchen anwesend sein zu dürfen.

Zu Art. I Z 7 (§ 54b EO):

Seit der EO-Novelle 2000 richtet sich die Verwertung eines Superädifikats nicht mehr nach den Bestimmungen der Fahrnisexekution, sondern nach denen über die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft. Um die vor der EO-Novelle 2000 gegebene Parallelität zwischen Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung wieder herzustellen, soll in den §§ 97 ff auch die Zwangsverwaltung eines Superädifikats ausdrücklich ermöglicht werden. Daher sind Exekutionen auf Superädifikate in paralleler Behandlung mit unbeweglichem Vermögen ausdrücklich vom vereinfachten Bewilligungsverfahren

auszunehmen. Auch das Baurecht, das schon nach § 6 Baurechtsgesetz als unbewegliche Sache gilt, wird hier gesondert angeführt, weil es schon bisher in § 133 und zukünftig in § 97, in den zentralen Normen zu Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung zum besseren Verständnis ausdrücklich erwähnt wird.

Zu Art. I Z 8 (§ 60 EO):

Diese Bestimmung regelt derzeit den Inhalt des vom Gerichtsvollzieher bei der Exekutionshandlung aufzunehmenden Protokolls. Es wird festgelegt, dass das Protokoll die wesentlichen Vorgänge zu enthalten hat. Ausdrücklich wird erwähnt, dass jede bei Vornahme einer Exekutionshandlung vom Verpflichteten oder für denselben geleistete Zahlung im Protokoll zu beurkunden ist. § 553 Abs. 5 Satz 1 Geo und § 556 Abs. 2 Geo enthalten nähere Bestimmungen zu den Protokollen. Einerseits wird dort geregelt, dass der Gerichtsvollzieher die mit seiner Amtshandlung in Zusammenhang stehenden Anträge und Erklärungen der Parteien entgegenzunehmen und erforderlichenfalls zu beurkunden hat und andererseits, dass der Beleg über die Weiterleitung der Zahlung an den betreibenden Gläubigern dem Protokoll anzuschließen ist, wenn sich dies nicht bereits unmittelbar aus dem Protokoll ergibt. Diese Regelungen werden in die EO übernommen.

Zu Art. I Z 9 (§ 68 EO):

Mit dieser Bestimmung soll für die bislang nicht befristete Vollzugsbeschwerde ein zeitlicher Rahmen geschaffen werden. Dies berücksichtigt, dass eine Vollzugsbeschwerde nur so lange sinnvoll ist, als auch tatsächlich Abhilfe möglich ist. Da für die Bekämpfung der über die Vollzugsbeschwerde ergehenden Entscheidung – soweit diese nicht gemäß § 66 Abs. 1 Z 4 nicht abgesondert anfechtbar ist – die allgemeine Rekursfrist zu beachten ist, soll auch im Interesse der Rechtssicherheit für den nicht aufsteigenden Rechtsbehelf eine zeitliche Grenze gezogen werden.

Zu Art. I Z 10 (§ 71a EO):

Diese Bestimmung enthält Regelungen über die Löschungen von Eintragungen in der Ediktsdatei. Im Rahmen der Reform der Zwangsverwaltung wurden neue Veröffentlichungen in der Ediktsdatei geschaffen (Bestellung des Zwangsverwalters, Verteilungstagsatzung). Diese Daten werden nicht chronologisch bekannt gemacht, sondern die Daten eines Zwangsverwaltungsverfahrens werden zusammengefasst. Es wird daher festgelegt, dass alle Daten eines Zwangsverwaltungsverfahrens nach dessen Abschluss zu löschen sind.

Zu Art. I Z 11 (§ 87 EO):

Seit der EO-Novelle 2000 richtet sich die Verwertung eines Superädifikats nicht mehr nach den Bestimmungen der Fahrnisexekution, sondern nach denen über die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft. Um die vor der EO-Novelle 2000 gegebene Parallelität zwischen Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung wieder herzustellen, soll in den §§ 97 ff auch die Zwangsverwaltung eines Superädifikats ausdrücklich ermöglicht werden. Daher sind Superädifikate in paralleler Behandlung mit unbeweglichem Vermögen ausdrücklich auch in der zentralen Norm der zwangsweisen Pfandrechtsbegründung zu nennen. Auch das Baurecht, das schon nach § 6 Baurechtsgesetz als unbewegliche Sache gilt, wird hier gesondert angeführt, weil es schon bisher in § 133 EO und zukünftig in § 97 EO, in den zentralen Normen zu Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung zum besseren Verständnis ausdrücklich erwähnt wird.

Zu Art. I Z 12 (§ 97 EO):

Diese Bestimmung enthält die Grundnorm über die Zwangsverwaltung einer Liegenschaft.

Derzeit werden in Abs. 1 nur die Liegenschaften erwähnt. Seit der EO-Novelle 2000 richtet sich jedoch auch die Verwertung eines Superädifikats nicht mehr nach den Bestimmungen der Fahrnisexekution, sondern nach denen über die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft. Um die vor der EO-Novelle 2000 gegebene Parallelität zwischen Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung wieder herzustellen, soll auch die Zwangsverwaltung eines Superädifikats ausdrücklich ermöglicht werden. Auch das Baurecht, das schon nach § 6 Baurechtsgesetz als unbewegliche Sache gilt, wird hier gesondert angeführt, weil es schon bisher in § 133 EO, in der zentralen Norm der Zwangsversteigerung zum besseren Verständnis ausdrücklich erwähnt wird.

Der bisherige Abs. 2, der die Zwangsverwaltung von Fideikomissen regelte, soll als überholt gestrichen werden. Statt dessen soll die bisherige Regelung des Abs. 1 auf die Abs. 1 und 2 aufgeteilt werden, um sie an die gewohnte Struktur der zentralen Normen der einzelnen Exekutionsmittel anzupassen.

Der Gegenstand und Umfang der Zwangsverwaltung ist gerade dann, wenn auf einer Liegenschaft ein Unternehmen betrieben wird, nicht unumstritten; nach überwiegender Lehre (vgl. *Angst in Angst*, Kommentar zur EO, § 97 Rz 1ff) stellen Liegenschaft und Unternehmen jeweils gesonderte Exekutionsobjekte der Zwangsverwaltung dar; davon ausgenommen sind land- und forstwirtschaftliche

Betriebe, die bei einer Zwangsverwaltung stets mitumfasst sind. Dass wegen der engen Verbindung der Liegenschaft, deren Substanz regelmäßig Kern und Grundlage des land- oder forstwirtschaftlichen Unternehmens ist, eine Trennung in zwei Zwangsverwaltungsobjekte nicht angezeigt ist, soll durch Abs. 2 zweiter Satz nun auch im Gesetz klargestellt werden.

In einem neu eingefügten Absatz – zukünftig: Abs. 3 – wird in einer parallelen Regelung zur Zwangsversteigerung (dort: § 135 EO) auf die Vorlage einer Ausfertigung des Exekutionstitels verzichtet, wenn für die hereinzubringende vollstreckbare Forderung schon ein Pfandrecht an der Liegenschaft des Verpflichteten rechtskräftig begründet ist. Diese Ausnahme von § 54 trägt dem Umstand Rechnung, dass der Titel bereits zur Begründung des Pfandrechtes vorgelegt wurde und es nur darum geht, die Exekution auf ein weiteres Exekutionsmittel auszudehnen.

Derzeit ist (noch in Abs. 3) eine Sperrfrist von einem Jahr vorgesehen, wenn die Zwangsverwaltung eingestellt wurde, weil die Erzielung von zu verteilenden Einkünften überhaupt nicht oder doch für längere Zeit nicht zu erwarten ist. Diese Sperrfrist ist derzeit nur vom Exekutionsgericht wahrzunehmen.

Diese Regelung soll zukünftig (in Abs. 4) in zwei Punkten geändert werden. Einerseits soll die Sperrfrist von jedem Gericht – also auch von einem anderen als dem Exekutionsgericht – wahrgenommen werden können, wenn es zur Entscheidung über den Exekutionsantrag zuständig ist; damit werden nicht zielführende Exekutionen, die bislang lediglich wegen der abweichenden Zuständigkeit nicht von der Sperrfrist erfasst waren, vermieden. Andererseits soll eine Durchbrechung der Sperrfrist möglich sein, wenn der betreibende Gläubiger entsprechende Einkünfte bescheinigt; dies folgt dem auch sonst üblichen Prinzip, dass Sperrfristen zwar typische Konstellationen berücksichtigen, aber keineswegs absolute „Schonzeiten“ darstellen, in denen eine Zwangsverwaltung trotz Aussicht auf Befriedigung gehemmt werden soll.

Zu Art. I Z 13 (§ 98 EO):

Derzeit enthalten die §§ 98 ff Bestimmungen über in einem öffentlichen Buch eingetragene Liegenschaften, § 102 ff solche über bücherlich nicht eingetragene Liegenschaften. Diese Aufteilung ist im Hinblick darauf, dass mittlerweile alle Liegenschaften in Österreich im Grundbuch erfasst und eingetragen sind, entbehrlich. Sie wurde bereits mit der EO-Novelle 2000 bei der Zwangsversteigerung von Liegenschaft aufgegeben. Es ist daher auch bei der Zwangsverwaltung von Liegenschaften grundsätzlich von im Grundbuch eingetragenen Liegenschaften auszugehen.

Nicht geregelt ist derzeit die Anmerkung, wenn die Zwangsverwaltung nur für Teile des Grundbuchkörpers oder eines Grundstücks bewilligt wird. Dies soll künftig in der Anmerkung – wie bereits derzeit in der Praxis üblich – angegeben werden müssen.

Sprachlich wurde die Bestimmung an § 137 über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften angepasst.

Zu Art. I Z 14 (§ 98a EO):

Der Zwangsverwalter wird nach § 99 Abs. 1 erst nach Erlag eines Kostenvorschusses bestellt. Um der Gefahr zu begegnen, dass der Verpflichtete zwischen der Zustellung der Exekutionsbewilligung und der Ernennung des Zwangsverwalters Verwaltungshandlungen tätigt, die die Durchführung der Zwangsverwaltung erschweren (zur Berücksichtigung bei den Erträgen s. *Angst in Angst*, Kommentar zur EO, § 120 Rz 1 und OGH SZ 16/216), sollen bereits ab Zustellung der Exekutionsbewilligung Rechtshandlungen des Verpflichteten, die nicht zur ordentlichen Verwaltung gehören, den Gläubigern gegenüber unwirksam sein. Die Liegenschaft soll somit nicht „herrenlos“ unverwaltet bleiben, der Informationsvorsprung des Verpflichteten soll dieser aber nicht dazu nützen, durch außerordentliche Verwaltungshandlungen die Substanz der Liegenschaft im Hinblick auf die Zwangsverwaltung auszuhöhlen.

Der Zwangsverwalter erhält für die Zwangsverwaltung eine Entlohnung. Sehr häufig stellt sich jedoch heraus, dass durch die Zwangsverwaltung keinerlei Erträge erwirtschaftet werden, welche die hereinzubringende Forderung des betreibenden Gläubigers vermindern oder gar decken. Es stellt sich in diesem Fall die Frage, wer die Entlohnung des Zwangsverwalters zu tragen hat.

Ähnliche Schwierigkeiten werden bei der Zwangsversteigerung dadurch vermieden, dass ein Kostenvorschuss (für die Schätzung) verlangt wird. Ähnliches ist im Konkursverfahren vorgesehen: Ergibt sich im Konkursverfahren, dass das Vermögen die Kosten nicht deckt, so kann der Konkurs nur eröffnet werden, wenn vom Gläubiger ein Kostenvorschuss erlegt wird.

Entsprechend dieser Regelungen wird auch bei der Zwangsverwaltung vorgesehen, dass vom betreibenden Gläubiger ein Kostenvorschuss zur Deckung der Entlohnung des Zwangsverwalters verlangt werden kann. Wird dieser Kostenvorschuss nicht erlegt, so ist die Zwangsverwaltung einzustellen.

Der Kostenvorschuss soll nicht die gesamten Kosten der Zwangsverwaltung decken, zumal unbekannt ist, über welchen Zeitraum sich die Zwangsverwaltung voraussichtlich erstreckt; er soll aber die Mindestentlohnung des Zwangsverwalters decken, und zwar die Entlohnung für den Zeitraum, den er benötigt, um festzustellen, ob im Rahmen der Zwangsverwaltung mit Erträgen und damit mit einer – wenn auch nur teilweisen – Befriedigung des betreibenden Gläubigers gerechnet werden kann.

Zu Art. I Z 15 (§ 99 EO):

In Abs. 1 wird derzeit festgelegt, wann der Zwangsverwalter zu bestellen ist. In Zukunft soll dies erst nach Ertrag eines Kostenvorschusses geschehen. Zugleich ist der Verpflichtete zu benachrichtigen, dass er sich jeder Verwaltungshandlung zu enthalten habe und sich an der Geschäftsführung des Verwalters gegen dessen Willen nicht beteiligen dürfe.

Abs. 2 legt den Kreis der zu verständigenden Personen fest. Die Ernennung des Zwangsverwalters soll nicht mehr nur den in Abs. 2 genannten Personen zugestellt werden, sondern zusätzlich auch in der Ediktsdatei veröffentlicht werden. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass ein bestimmtes Interesse an einer erhöhten Publizität der Zwangsverwaltung besteht. Dadurch soll auch die Arbeit des Zwangsverwalters erleichtert und zunehmend von einem Informationsfluss von Seiten des Verpflichteten unabhängig werden. Insbesondere sollen Dritte, die mit dem Verpflichteten schon jetzt in Rechtsbeziehungen hinsichtlich der zwangsverwalteten Liegenschaft stehen, so eine weitere Möglichkeit erhalten, vom Umstand der Zwangsverwaltung Kenntnis zu erlangen.

Überdies wird derzeit festgelegt, dass das Exekutionsgericht die Übergabe der Liegenschaft an den Verwalter durch das Vollstreckungsorgan anzuordnen hat. Entsprechend dem Vorbild bei der Zwangsversteigerung, wonach der Sachverständige die Schätzung möglichst ohne Beisein des Gerichtsvollziehers durchführen soll, erscheint auch bei der Zwangsverwaltung eine Übergabe der Liegenschaft an den Verwalter durch den Gerichtsvollzieher im Regelfall nicht geboten zu sein. Nur dann, wenn zur Übergabe der Liegenschaft Zwangsmaßnahmen erforderlich sind, etwa das Aufsperrn von Räumen, ist es geboten, dass das Vollstreckungsorgan an der Übergabe teilnimmt. Daher wird in Abs. 3 vorgesehen, dass das Exekutionsgericht nur auf Ersuchen des Verwalters die Übergabe der Liegenschaft anordnen kann und zwar dann, wenn der Verpflichtete seiner in Abs. 2 statuierten Pflicht, dem Verwalter die Liegenschaft zu übergeben, nicht nachkommt.

Zu Art. I Z 16 (§§ 99a bis 99b EO):

Zu § 99a EO:

Diese Bestimmung sichert die vollständige Übergabe des der Zwangsverwaltung unterliegenden Objekts und die effektive Durchführung der Zwangsverwaltung ab; neben der tatsächlichen Verfügungsgewalt über den Gegenstand der Zwangsverwaltung können Unterlagen als Beweis- oder Bescheinigungsmittel oder Informationsquelle eine ebenso wichtige Rolle spielen, wie bloße zur erfolgreichen Verwaltung notwendige Informationen über tatsächliche Verhältnisse, Rechte oder Kontaktpersonen.

Diese Nebenpflichten sind selbst durch direkte oder indirekte Exekution beim Exekutionsgericht der Zwangsverwaltung durchsetzbar; hierbei ist ausnahmsweise auch die Haft möglich. Diese richtet sich nach §§ 360 ff.

Zu § 99b EO:

Mit dieser Bestimmung wird parallel zu § 264a für die Fahrnisexekution nun auch in der Zwangsverwaltung dem Schuldnerschutz dadurch Rechnung getragen, als der weniger kostenintensiven Exekutionsart Forderungsexekution der Vorzug gegeben wird, wenn sie in absehbarer Zeit zur Vollbefriedigung führt. Darin liegt kein strikter gradus executionis, weil weder die Forderungsexekution erfolglos geblieben sein muss, bevor zur Zwangsverwaltung geschritten werden darf, noch die Forderungsexekution schon dann vorgeht, wenn sie voraussichtlich erfolgreicher ist als die Zwangsverwaltung.

Die Anwendung dieser Bestimmung ist zwingend; das Vorliegen ihrer Voraussetzungen ist von Amts wegen zu berücksichtigen. Bei Wegfall der Voraussetzungen kann die Fortsetzung der Zwangsverwaltung beantragt werden.

Zu Art. I Z 17 (§ 100 EO):

Abs. 2 regelt die Bestellung eines Verwalters für den Fall, dass bereits auf Antrag eines anderen betreibenden Gläubigers ein Zwangsverwalter bestellt wurde. Auf Grund der Wendung „auf Antrag eines anderen Gläubigers“ wurde zum Teil die Meinung vertreten, dass der betreibende Gläubiger nicht nur ein Antragsrecht zur Verwalterbestellung hat, sondern dass ihm auch die Namhaftmachung eines Verwalters aufgetragen werden kann, und zwar mit der Rechtsfolge, dass bei Nicht-Bekanntgabe das Zwangsverwaltungsverfahren einzustellen ist. Dies ist nicht zweckmäßig. Es entspricht den

grundsätzlichen Intentionen der Zivilgesetze, dass Verwalter, etwa Masseverwalter, vom Gericht bestellt werden, ohne an Vorschläge der Parteien gebunden zu sein. Im Gegenzug soll aber die Nicht-Bekanntgabe eines Zwangsverwalters auch nicht zur Einstellung führen. Es wird daher nicht mehr ein Antragsrecht eines anderen Gläubigers erwähnt, sondern darauf abgestellt, dass ein anderes Zwangsverwaltungsverfahren anhängig ist.

Die Zustellung des in Abs. 2 enthaltenen Auftrags an den Zwangsverwalter wird in Abs. 2 nur für diesen Fall vorgesehen. Diese Regelung gilt jedoch auch für den Fall des Abs. 1 (*Angst in Angst*, Kommentar zur EO, § 100 Rz 4). Dies soll auch regelungstechnisch verdeutlicht werden, indem sie als eigener Absatz abgespalten wird.

In Abs. 2 wird überdies festgelegt, dass vom Auftrag an den Verwalter, die Verwaltung auch zugunsten des neu hinzugekommenen Gläubigers zu führen, auch jeder Gläubiger zu verständigen ist, der bis dahin die Zwangsverwaltung dieser Liegenschaft erwirkt hat. Allerdings ist – entsprechend dem Vorbild bei der Zwangsversteigerung einer Liegenschaft – eine Verständigung des betreibenden Gläubigers, zu dessen Verfahren der Beitritt erfolgte, ebenso wenig geboten wie die Zustellung an die öffentlichen Organe; dies wird daher nicht mehr vorgesehen.

Zu Art. I Z 18 (§§ 101 bis 102 EO):

Zu § 101 EO:

Diese Bestimmung regelt den Fall, dass die Zwangsverwaltung nach dem Stand des öffentlichen Buches undurchführbar ist. Es sieht für diesen Fall eine Einstellung der Exekution vor. Alternativ kann das Gericht dem betreibenden Gläubiger auch den Auftrag erteilen, die Beseitigung des wahrgenommenen Hindernisses darzutun. Es ist jedoch schon jetzt einheitliche Auffassung, dass die Exekution einzustellen ist, wenn das Hindernis nicht beseitigt werden kann, im anderen Fall jedoch jedenfalls die Beseitigung des Hindernisses aufzutragen ist. Diese Unterscheidung soll daher in den Gesetzestext ausdrücklich aufgenommen werden.

Diese Bestimmung geht derzeit davon aus, dass Exekutionsbewilligungsgericht und Exekutionsgericht (= Buchgericht) verschieden sind, wie dies bis zur EO-Novelle 1995 auch regelmäßig der Fall war. Sie berücksichtigt nicht, dass seit der EO-Novelle 2000 auch das vom Buchgericht verschiedene Bewilligungsgericht nach § 55a den Grundbuchsstand zu erheben hat. Die Bestimmung wird daher auf diesen Fall analog angewendet (*Angst in Angst*, § 101 Rz 2). Dies war bei Neufassung zu berücksichtigen.

Zu § 102 EO:

Diese Bestimmung regelt derzeit die Zwangsverwaltung auf bücherlich nicht eingetragene Liegenschaften. Entsprechend dem Vorbild bei der Zwangsversteigerung von Liegenschaften soll mangels bücherlich nicht eingetragener Liegenschaften in § 102 die Zwangsverwaltung von Superädifikaten geregelt werden. Sollten wider Erwarten doch bücherlich nicht eingetragene Liegenschaften aufkommen oder entstehen, sollen diese Bestimmungen sinngemäß anzuwenden sein.

Die Regelung des § 102 entspricht im Wesentlichen der vergleichbaren Bestimmung bei Zwangsversteigerung einer Liegenschaft. Ähnlich wie in § 134 wird vorgesehen, dass bei einem Superädifikat, für das bei Gericht keine Urkunde über den Erwerb des Eigentums durch Hinterlegung aufgenommen wurde, der Gläubiger das Eigentum oder den Besitz des Verpflichteten zu behaupten und durch Urkunden glaubhaft zu machen hat. Bei Fehlen dieser Bescheinigung haben Erhebungen des Gerichtsvollziehers und eine Einvernahme des Verpflichteten der Exekutionsbewilligung voranzugehen.

Nach Bewilligung der Exekution ist die bewilligte Zwangsverwaltung im Protokoll über die pfandweise Beschreibung anzumerken. Überdies ist die pfandweise Beschreibung des Superädifikats anzuordnen, wenn das Superädifikat noch nicht zwangsweise beschrieben worden ist.

Abs. 4 entspricht dem derzeitigen Abs. 3. Es wird jedoch nicht mehr auf die – nicht zwingend stutzfindende – Übergabe des Superädifikats, sondern auf die Anmerkung der pfandweisen Beschreibung abgestellt.

Zu Art. I Z 19 (§ 103 EO):

Diese Bestimmung enthält den Grundsatz der Einheit des Verwertungsverfahrens. Dieser Grundsatz wird wirksam, sobald die Zwangsverwaltung im Grundbuch angemerkt wird.

Bei Superädifikaten (und allfälligen im Grundbuch noch nicht eingetragenen Liegenschaften) ist derzeit die Übergabe der Liegenschaft der bestimmende Zeitpunkt. Da eine Übergabe der Liegenschaft nicht mehr zwingend vorgesehen sein soll, ist es angebracht, auch in diesem Fall auf die Anmerkung der Bewilligung der Zwangsverwaltung, und zwar auf dem Protokoll über die pfandweise Beschreibung, abzustellen.

Zu Art. I Z 20 (§ 104 EO):

Die Anmerkung der Zwangsverwaltung verschafft dem betreibenden Gläubiger ein Befriedigungsrecht, das ist ein verfahrensrechtlicher Teilnahmeanspruch an den Verwaltungserträgen.

Abs. 1 regelt den Rang des Befriedigungsrechts des betreibenden Gläubigers. Die Regelung entspricht der derzeitigen Gesetzeslage. Es wurde jedoch berücksichtigt, dass im Regelfall die Zwangsverwaltung vom Exekutionsgericht bewilligt wird und dass die Bestimmungen – soweit nichts Anderes festgelegt wird – für im Grundbuch eingetragene Liegenschaften gelten. Der Rang richtet sich bei Liegenschaften im Regelfall nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Zwangsverwaltung angebracht wird, das heißt einlangt. Wenn Bewilligungs- und Buchgericht auseinander fallen, so ist maßgebend, in welchem Zeitpunkt das Ersuchen beim Buchgericht eingelangt ist. Ohne Bedeutung für den Pfandrang ist die Ernennung des Verwalters.

Abs. 2 normiert statt der derzeitigen Regelung für unverbücherte Liegenschaften eine für Superädifikate, die für allenfalls noch existierende oder künftig entstehende, noch nicht verbücherte Liegenschaften analog anzuwenden sein wird. Hier ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem die Bewilligung der Zwangsverwaltung in dem aus diesem Anlaß oder bereits früher errichtete Protokoll über die pfandweise Beschreibung angemerkt wird.

Zu Art. I Z 21 (§ 105 EO):

Mit dieser Bestimmung werden – der von der bisherigen Judikatur aufgezeigten Richtung folgend – die dem Verpflichteten zu überlassenden Räume als „getrennte Wohneinheit“ festgelegt. Dies entspricht nicht nur wohlverstandenen Schuldnerschutz, sondern auch den Verwertungsmöglichkeiten: damit ist sichergestellt, dass nicht versucht wird, Räume zu verwerten, die nicht von den vom Verpflichteten bewohnten Räumen getrennt sind.

Mit der Änderung in Abs. 2 soll der bislang nur Kranken und Wöchnerinnen vorbehaltene Schutz verallgemeinert werden. Damit wird sichergestellt, dass nicht etwa eine Person, der aufgrund ihres Gesundheitszustands eine Übersiedlung nicht zumutbar ist, „geräumt“ werden kann. Es wird damit dem Schutz der körperlichen Gesundheit in diesem Umfang der Vorrang vor dem Schutz der im Exekutionsverfahren verfolgten Eigentumsrechte gegeben.

Zu Art. I Z 22 (§§ 106 bis 110 EO):**Zu § 106 EO:**

Die Bestimmung über die Person des Zwangsverwalters soll in enger Anlehnung an die bewährten Bestimmungen über die Person des Masseverwalters neu gefasst werden (Näheres s. *Mohr*, Insolvenzrecht 2002, 27). Die Bestimmungen über die Kriterien des Zwangsverwalters werden von der Auswahl des Masseverwalters getrennt. Die Öffnung des Zwangsverwalters auch für juristische Personen soll dem Umstand Rechnung tragen, dass auch in diesem Bereich des Wirtschaftslebens vermehrt in der Form der juristischen Person gehandelt wird.

Zu § 107 EO:

Die Bestimmung über die Auswahl des Zwangsverwalters soll in enger Anlehnung an die bewährten Bestimmungen über die Auswahl des Masseverwalters neu gefasst werden. Aus dem bisherigen § 106 sollen die die Auswahl des Zwangsverwalters betreffenden Regelungsinhalte übernommen werden; Abs. 3 soll den Regelungsinhalt des derzeitigen § 107 übernehmen.

Zu § 107a EO:

Vorbild für die Bestimmung über die Zwangsverwalterliste ist die bewährte Bestimmung über die Masseverwalterliste. Damit können die beim Aufbau der Masseverwalterliste gesammelten Erfahrungen auch in technischer Hinsicht übernommen werden und die zum Masseverwalter ergangenen Entscheidungen – freilich unter Beachtung der im Einzelnen geänderten Voraussetzungen – auch hier fruchtbar gemacht werden.

Zu § 107b EO:

Die Bestimmung über die Unabhängigkeit des Zwangsverwalters soll in enger Anlehnung an die bewährte Bestimmung über die Unabhängigkeit des Masseverwalters neu gefasst werden. Die Bekanntgabe der vom Zwangsverwalter bekannt gegebenen Umstände an die Parteien soll diesen Gelegenheit geben, diese aus Eigenem zu relevieren, wenn sie das Gericht nicht zum Anlass nimmt, um den Zwangsverwalter zu entheben; dies wahrt in der Frage der Unabhängigkeit des Zwangsverwalters das rechtliche Gehör der Parteien bei voller Information.

Zu § 108 EO:

Nach Abs. 1 ist der ernannte Verwalter an Eides Statt zu verpflichten. Eine entsprechende Bestimmung enthielt auch die Konkursordnung hinsichtlich des Masseverwalters. Diese Bestimmung wurde durch die InsNov. 2002 beseitigt. Um den Gleichklang zwischen KO und der Zwangsverwaltung nach der EO beizubehalten, war auch Abs. 1 zu streichen.

Stattdessen wird in Abs. 1 die derzeitige Regelung des Abs. 2 übernommen. Sie wird jedoch auf den Fall ausgedehnt, dass das Gericht den Parteien die vom Zwangsverwalter bekanntgegebenen Umstände über den Verdacht des Fehlens einer Unabhängigkeit weiterleitet. Das Kriterium für den Verzicht auf die vorhergehende Einvernahme des Verwalters und des Antragsgegners wurde von „Gefahr im Verzuge“ auf „rechtzeitig möglich“ herabgesetzt, um bei der Beurteilung des Verhältnisses zwischen Ablehnungsgrund und Zuwarten mit der Entscheidung bis zu einer möglichen Einvernahme mehr Flexibilität zu ermöglichen. Die Bedeutung des Enthebungsgrundes und die durch eine Einvernahme der übrigen Beteiligten entstehende Verzögerung können so besser gegeneinander abgewogen werden. Manche Enthebungsgründe entspringen zwar einer vertypen Gefährdung, ihre Geltendmachung soll jedoch gerade die aus ihnen erwachsende Gefahr abwenden.

Als Abs. 2 wird wegen des sachlichen Zusammenhangs die derzeit in § 114 Abs. 3 befindliche Bestimmung über die Enthebung des Zwangsverwalters übernommen. Die Bestimmung wird jedoch auf wichtige Gründe eingeschränkt.

Abs. 3 soll dem Gericht eine amtswegige Verpflichtung auferlegen, nicht nur erstmalig einen Zwangsverwalter zu bestellen, sondern auch in allen möglichen Beendigungsfällen vor Ende der Zwangsverwaltung für eine ersatzweise Bestellung zu sorgen. Diese Bestimmung umfasst daher nicht nur die Fälle der Enthebung nach Abs. 2, ist aber hier systematisch am zweckmäßigsten angesiedelt, weil es sich bei den übrigen Beendigungsgründen um zum Großteil faktische (Tod) oder gesetzlich nicht ausdrücklich geregelte, sondern vorausgesetzte (arg.: „lehnt ab“) Gründe handelt.

Da nach § 99 Abs. 2 die Bestellung des Zwangsverwalters in die Ediktsdatei aufgenommen wird, wird in Abs. 4 vorgesehen, dass auch dessen Enthebung und die Bestellung eines anderen Verwalters in der Ediktsdatei bekanntzumachen ist.

Zu § 109 EO:

In Abs. 1 wird derzeit festgelegt, dass die Befugnisse mit Übergabe der Liegenschaft an den Verwalter in Kraft treten. Nach dem Entwurf ist eine Übergabe der Liegenschaft nicht mehr vorgesehen. Statt dessen wird auf die Zustellung des Bestellungsbeschlusses abgestellt.

Nach Abs. 2 hat der Verwalter alle zur vorteilhaften wirtschaftlichen Benützung der ihm übergebenen Liegenschaft dienenden Maßnahmen zu treffen. Dies ist eine konkretere Norm als es für den Masseverwalter in der KO festgelegt wird, wonach er die durch den Gegenstand seiner Geschäftsführung gebotene Sorgfalt anzuwenden hat. Sie ist beizubehalten, von der KO ist jedoch die Regelung zu übernehmen, dass der Verwalter allen Beteiligten für Vermögensnachteile, die er ihnen durch pflichtwidrige Führung seines Amtes verursacht, verantwortlich ist.

Abs. 3 regelt den Umfang der Befugnisse des Zwangsverwalters, und zwar alle Nutzungen und Einkünfte aus der verwalteten Liegenschaft anstelle des Verpflichteten einzuziehen und alle Klagen anzustrengen, die zur Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich sind. Hierbei werden zwei Klarstellungen vorgenommen, einerseits, dass der Zwangsverwalter auch berechtigt ist, die Betriebskosten aus der verwalteten Liegenschaft einzuziehen und dass ihm andererseits auch die Devastationsklage offen steht.

Abs 4 wird geändert zu § 114 übernommen.

Zu § 110 EO:

Nach Abs. 1 hat das Exekutionsgericht auf Antrag des Verwalters oder des betreibenden Gläubigers dritte Personen, welchen Leistungen an den Verpflichteten obliegen, die sich als Einkünfte der verwalteten Liegenschaft darstellen, aufzufordern, diese an den Verwalter zu entrichten. Dies führt zu einer Verzögerung, weil das Gericht die Aufforderung erst nach Bekanntgabe der zu Verständigenden vom Verwalter erlassen kann, was für den Erfolg der Zwangsverwaltung nachteilig ist, weil dadurch Einkünfte der Zwangsverwaltungsmasse entgehen können, und überdies zu einer nicht unwesentlichen Belastung der Gerichte. Es ist daher zweckmäßig, dem Verwalter zu überlassen, die Aufforderung an die dritten Personen zu richten. Damit diese die Bedeutung dieser Aufforderung zweifelsfrei erkennen können, hat der Verwalter dem Schreiben eine Ausfertigung der Bestellungsurkunde anzuschließen.

Rechtsfolge der Aufforderung ist, dass die Leistung, die dritte Personen nach dieser Aufforderung an den Verpflichteten leisten, nicht gültig ist; dies im Sinne einer relativen Unwirksamkeit gegenüber der

Zwangsverwaltungsmasse. Die Leistung ist dem Verpflichteten gegenüber jedoch wirksam. Die relative Unwirksamkeit bedeutet also, dass die Leistung vom Verwalter neuerlich verlangt werden kann.

Zu Art. I Z 23 (§ 111 EO):

Nach Abs. 1 ändert die Zwangsverwaltung nichts an der Wirksamkeit von Bestandverträgen. Dies gilt derzeit für Bestandverträge, die „vor der Übergabe der Liegenschaft an den Zwangsverwalter“ abgeschlossen wurden. Eine Übergabe der Liegenschaft an den Zwangsverwalter ist jedoch nicht mehr vorgesehen. Es ist daher geboten, an ein anderes Kriterium anzuknüpfen. Hierbei empfiehlt sich die Anknüpfung an die Anmerkung der Zwangsverwaltung im Grundbuch. Dieser Anknüpfungspunkt wurde auch bei der Zwangsversteigerung gewählt. Nach § 138 Abs. 2 sind ab dem Zeitpunkt der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens Rechtshandlungen des Verpflichteten, die die in Exekution gezogene Liegenschaft sowie deren Zubehör betreffen und die nicht zur ordentlichen Verwaltung gehören, den Gläubigern und dem Ersteher gegenüber unwirksam. Dazu kommt noch, dass sich der Verpflichtete ab der Zustellung der Exekutionsbewilligung jeder außerordentlichen Verwaltungsmaßnahme, ab Zustellung des Beschlusses über die Verwalterbestellung jeglicher Verwaltungshandlung, insbesondere jeder Verfügung über die von der Exekution betroffenen Erträge, zu enthalten hat und sich an der Geschäftsführung des Verwalters gegen dessen Willen nicht beteiligen darf.

Nach der Anmerkung der Zwangsverwaltung im Grundbuch vom Verpflichteten abgeschlossene Bestandverträge sind relativ unwirksam. Es ist daher für den Vertragspartner empfehlenswert, vor Abschluss eines Geschäfts das Grundbuch zu konsultieren, in dem die Zwangsverwaltung eingetragen ist. Konflikte zwischen vom Verpflichteten abgeschlossenen Verträgen mit Bestandverträgen, die mit dem Zwangsverwalter abgeschlossen werden, sind nach den allgemeinen Regeln über die Doppelvermietung zu lösen.

In Abs. 1 letzter Satz und in Abs. 2 wird festgelegt, dass zur Verpachtung der Liegenschaft oder einzelner Teile derselben sowie zur Versteigerung der Erträge der Verwalter der Genehmigung des Exekutionsgerichts bedarf. Diese Regelungen werden zu § 112 genommen, der regelt, welche Verfügungen der Zustimmung des Exekutionsgerichts bedürfen.

Zu Art. I Z 24 (§ 112 EO):

In Abs. 1 wird die allgemeine Regel, welche Rechtsgeschäfte des Zwangsverwalters der Zustimmung des Exekutionsgerichts bedürfen, durch eine demonstrative Aufzählung einzelner Rechtsgeschäfte ergänzt. Daher ist es nicht mehr notwendig, auf Geschäfte von besonderer Wichtigkeit abzustellen; eine Umschreibung, die in der Praxis wegen ihrer Unbestimmtheit Schwierigkeiten mit sich brachte.

Die Genehmigungspflicht des Abschlusses von Mietverträgen, die auf längere Zeit als die voraussichtliche Dauer der Zwangsverwaltung abgeschlossen werden (Abs. 1 Z 1), soll nicht nur allgemein sicherstellen, dass die Zwangsverwaltung nicht ohne Not über ihre Dauer hinausreichende Folgen hat, sondern auch eine Bedachtnahme auf eine allenfalls anschließende Zwangsversteigerung ermöglichen. Die Bestimmungen über die Verpachtung der Liegenschaft oder einzelner Teile derselben und die öffentliche Versteigerung der Pachtrechte über einzelne oder die gesamten Erträge der Liegenschaft (Abs. 1 Z 2, 3) wurden aus § 111 übernommen.

In Abs. 2 soll durch eine weniger strikte Formulierung eine Entscheidung des Gerichts auch ohne aufwändiges Verfahren ermöglicht werden.

Zu Art. I Z 25 (§§ 113 bis 117 EO):

Zu § 113 EO:

Das bisherige System der „Belohnung“ und des Ersatzes der „Verwaltungsauslagen“ des Zwangsverwalters soll nach dem Vorbild der Entlohnung des Masseverwalters neu gefasst werden; äußeres Zeichen ist die neue Terminologie, wonach dem Zwangsverwalter (wie etwa auch dem Masseverwalter) für seine Tätigkeit eine „Entlohnung“ (zuzüglich Umsatzsteuer) und der Ersatz seiner „Barauslagen“ zusteht. Abs. 1 hält dies als Grundsatz ebenso fest, wie Umfang, Schwierigkeit und Sorgfalt der Geschäftsführung als Parameter der Entlohnung.

Zu § 113a EO:

Der Standardfall der Zwangsverwaltung wird die Zwangsverwaltung von Immobilien sein. Deshalb soll mit dieser Bestimmung die Entlohnung für diesen Bereich detaillierter geregelt werden, um durch Transparenz sowohl die durch das Verfahren entstehenden Kosten als auch die bei Übernahme einer Zwangsverwaltung erzielbare Entlohnung besser abschätzen zu können. Die Entlohnung des Zwangsverwalters für die Zwangsverwaltung von Immobilien orientiert sich an den auf dem freien Markt typischerweise vereinbarten Entlohnungen für Immobilienverwalter. Damit entscheidet sich die

Exekutionsordnung für ein Entlohnungsmodell, das trotz der erfahrungsgemäß mit der Zwangsverwaltung von Liegenschaften oft gegen den Willen des Verpflichteten verbundenen Schwierigkeiten hinreichend attraktiv ist, um auch erfahrene und eingeführte Immobilienverwalter zur Übernahme einer Zwangsverwaltung zu bewegen.

In Abs. 1 wird die Standardentlohnung für die laufende Zwangsverwaltung von Immobilien als Prozentsatz der erzielten Einnahmen festgelegt. Dieser Ansatz wurde auch bei Festlegung der Entlohnung des Masseverwalters in der KO gewählt. Der festgesetzte Prozentsatz ist nach Angaben der WKÖ und von Vertretern der Immobilientreuhänder marktkonform und entspricht überdies der Rechtslage in Deutschland.

Überdies wird eine Mindestentlohnung festgesetzt, die sicherstellen soll, dass bei wenig ertragreichen Zwangsverwaltungen der Aufwand des Zwangsverwalters abgedeckt wird.

Zu § 113b EO:

Diese Bestimmung ermöglicht, die Regelentlohnung des § 113 den Umständen des Einzelfalls anzupassen. Dies soll nur bei außergewöhnlichen Umständen vorgesehen werden.

Zu § 114 EO:

Die bisherige Bestimmung über die „Überwachung der Geschäftsführung des Verwalters“ wurde zum Teil in § 108 übernommen („Entlassung des Verwalters“, nun: Enthebung). Der Kernbereich der tatsächlichen Überwachung, die nun deutlicher die gesamte Tätigkeit (bisher: „Geschäftsführung“) des Verwalters umfasst, soll neu gegliedert werden. Abs. 1 soll die Überwachung und ihre Mittel, deren Spektrum nun demonstrativ dargestellt wird, enthalten. Abs. 2 regelt die Sanktionen, die dem Gericht zur Verfügung stehen, und Abs. 3 die Grundzüge des Verfahrens und der Entscheidung über die Teilhabe Dritter an der Überwachung des Verwalters.

Zu § 115 EO:

§ 115 regelt die Rechnungslegung des Verwalters. Nach Abs. 2 kann die Rechnungslegung mittels Überreichung einer mit den nötigen Belegen versehenen Rechnung geschehen. Dies ist die Art und Weise, wie die Rechnung in der Praxis gelegt wird. Diese Regelung wird daher beibehalten. Überdies wird in Abs. 2 derzeit vorgesehen, dass die Rechnungslegung bei Verwaltungen von geringerem Umfang auch unmittelbar durch gerichtliche Vorweisung der Aufschreibe- und Rechnungsbücher des Verwalters und seiner Ausgabenbelege und durch Protokollierung der vom Verwalter hiezu mündlich gegebenen Aufklärungen geschehen könne, wobei die protokollarische Aufnahme der Gerichtskanzlei übertragen werden kann. Diese Art der Rechnungslegung wird in der Praxis nicht mehr gehandhabt; sie ist auch nicht zeitgemäß. Dem Verwalter ist es mit Hilfe der EDV leicht möglich, eine Rechnung zu erstellen. Die zweite Variante der Rechnungslegung, die überdies durch die Protokollierung auch die Gerichte unnötig belastet, war daher zu streichen.

Abs. 3 enthält Regelungen, wenn der Verwalter seiner Pflicht zur Rechnungslegung nicht nachkommt. Hierbei kann der säumige Verwalter durch Geldstrafen zur Erfüllung seiner Pflichten verhalten werden. Zusätzlich kann bei Bedarf die Entlohnung vermindert werden. Überdies kann ein sonstiger Rechnungssachverständiger oder ein Gerichtsabgeordneter auf Kosten und Gefahr des säumigen Verwalters zur Legung der Rechnung beauftragt werden. Die Beauftragung eines Gerichtsabgeordneten wird in der Praxis nicht vorgenommen. Sie würde überdies die Gerichte unnötig belasten. Diese Möglichkeit war daher zu streichen. Die Beauftragung eines Rechnungssachverständigen wird durch § 114 Abs. 2 in der Fassung des Entwurfs ermöglicht. Es kann nach dieser Regelung nämlich ein besonderer Verwalter zur Besorgung einzelner Geschäfte bestellt werden.

Zu § 116 EO:

Diese Bestimmung regelt das Verfahren zur Entscheidung über die Rechnungslegung. Grundsätzlich ist – ausgehend davon, dass in den meisten Fällen eine unbeanstandete Rechnungslegung erfolgen wird – dafür zwar die Gewährung von Gehör, nicht zwingend aber eine Tagsatzung vorgesehen. Die Möglichkeit der Parteien, in die Rechnung einzusehen und dagegen Bemängelungen vorzubringen, bleibt jedoch erhalten. Ebenso ist eine Tagsatzung zur Auseinandersetzung mit allfälligen Bemängelungen zwingend vorgesehen. Dadurch wird das Verfahren im Standardfall vereinfacht, ohne für den Bemängelungsfall Rechtsschutz abzuschneiden. Auf die Rechtsfolge, dass von Personen, die keine Bemängelung angebracht haben, angenommen wird, dass sie die gelegte Rechnung als richtig anerkennen, ist in der Aufforderung zur Äußerung hinzuweisen.

In Abs. 2 wird derzeit festgelegt, dass die Erinnerungen von Personen, die nicht bei der Tagsatzung erscheinen, nur insoweit berücksichtigt werden, als das Exekutionsgericht es für notwendig findet, die darin geltend gemachten Rechnungsmängel von Amts wegen zum Gegenstand einer Aufklärung oder

Berichtigung zu machen. Die Partei muss daher zur Tagsatzung kommen und dort ihre Bemängelungen wiederholen, damit sie sicher sein kann, dass diese bei der Entscheidung des Gerichts über die Verwaltungsrechnung auch berücksichtigt werden. Diese Regelung erscheint überschießend. Werden Bemängelungen vorgebracht, so sollen diese auch dann Gegenstand einer Gerichtsentscheidung sein, wenn die Partei zur Tagsatzung nicht kommt.

Zu § 117 EO:

Diese Bestimmung regelt die Genehmigung der Verwaltungsrechnung. Hierbei wurde berücksichtigt, dass nunmehr nicht mehr von der Belohnung des Verwalters, sondern von der Entlohnung gesprochen wird.

In Abs. 2 wurde berücksichtigt, dass eine Tagsatzung nicht mehr zwingend vorgeschrieben ist.

Zu § 117a EO:

Mit dieser Bestimmung soll das Verfahren über die Entlohnung des Zwangsverwalters mit dem Verfahren über seine Rechnungslegung verknüpft werden. Die Rechnungslegung des Verwalters steht nicht nur in einem engen inneren Zusammenhang mit seiner Entlohnung, sondern ist zum Teil direkte Voraussetzung derselben. Zudem kann durch die Zusammenfassung etwa auch bei der Gehörgewährung ein gewisser Synergieeffekt erzielt werden.

Ungeklärt ist, ob Rekurse gegen Beschlüsse über die Entlohnung des Zwangsverwalters den anderen Rekursberechtigten zuzustellen sind und diese eine Rekursbeantwortung erheben können. Eine solche Regelung ist zur Wahrung des rechtlichen Gehörs geboten, zumal auch im Gebührenanspruchsgesetz und der Konkursordnung das Rechtsmittelverfahren in Gebührensachen der Sachverständigen bzw. der Entlohnung des Masseverwalters mehrseitig gestaltet ist.

Zu Art. I Z 26 (§ 118 EO):

Diese Bestimmung regelt anlässlich der Rechnungserledigung erteilte Aufträge an den Verwalter. Bei dieser Bestimmung wurde berücksichtigt, dass nunmehr nicht mehr von Belohnung, sondern von der Entlohnung des Zwangsverwalters gesprochen wird.

Zu Art. I Z 27 (§ 119 EO):

Diese Bestimmung regelt den Umfang der Verwaltungserträge. Hiezu gehören alle dem Verpflichtenden gebührenden, der Exekution nicht entzogenen Nutzungen und Einkünfte der Liegenschaft, und zwar die nach Übergabe der Liegenschaft an den Verwalter gewonnenen Früchte, wie die zur Zeit dieser Übergabe schon abgesonderten und auf der Liegenschaft befindlichen Früchte, ferner die in diesem Zeitpunkt schon fälligen, jedoch noch nicht eingehobenen Einkünfte, wie die erst nach Übergabe der Liegenschaft an den Verwalter fällig werdenden Einkünfte.

Eine Übergabe der Liegenschaft an den Verwalter ist nach dem Entwurf nicht mehr vorgesehen. Es war daher die Übergabe – wie auch in den sonstigen Bestimmungen – durch die bürgerliche Anmerkung der Zwangsverwaltung zu ersetzen. Dies führt auch zu einem stimmigen Verhältnis des § 103 Abs. 1 zum § 119, das bei der derzeitigen Gesetzeslage nicht gegeben war. Die Aufzählung ist jedoch nicht mehr taxativ, sondern demonstrativ, sodass in Zukunft etwa auch dann, wenn ein Verkaufsgeschäft vor Anmerkung der Zwangsverwaltung geschlossen wurde, die danach fällig gewordene Ratenzahlungen der Zwangsverwaltung unterliegen (zur derzeitigen Gesetzeslage s. *Heller/Berger/Stix*, Kommentar zur EO 1023).

Offene, noch nicht eingehobene Miet- und Pachtzinse fallen in die Zwangsverwaltungsmasse. Anders ist es nur, wenn der Verpflichtete hierüber durch Abtretung oder ein anderes Rechtsgeschäft verfügt hat. Dies wird in Abs. 4 ausdrücklich festgelegt. Dies schließt von der Rechtsprechung durch Analogie gefundene Lösungen aus, wie dies etwa für die vor der Anmerkung der Zwangsverwaltung getroffenen Verfügungen für nach der Anmerkung an den Verwalter fällig werdende Zinsen der Fall war, die als wirkungslos angesehen wurden (SZ 63/232).

Abs. 3 behandelt abgesonderte Früchte, die vor Übergabe der Liegenschaft an den Verwalter gepfändet wurden. Bei diesen gehört nur der nach Berichtigung der Pfandforderung samt Nebengebühren erübrigende Teil der diese Früchte erzielten Erlöse zu den Verwaltungserträgen. Diese Bestimmung wird beibehalten. Es wird jedoch nunmehr nicht mehr auf die Übergabe der Liegenschaft, sondern auf die bürgerliche Anmerkung der Zwangsverwaltung abgestellt.

Überdies wird in Abs. 3 derzeit festgelegt, dass die Veräußerung dem Verwalter obliegt, falls nicht vom Gläubiger selbst Exekution geführt wird. Diese Bestimmung ist so zu verstehen, dass der die Fahrnisexekution betreibende Gläubiger nicht selbst bereits den Verkauf beantragt hat. Seit der EO-Novelle 1995 ist mit dem Antrag auf Bewilligung der Pfändung der Antrag auf Bewilligung des Verkaufs

zu verbinden. Der Regelung, wonach der Zwangsverwalter die gepfändeten Früchte veräußern darf, kommt somit keine Bedeutung mehr zu, sie wurde gestrichen.

Zu Art. I Z 28 (§ 121 EO):

In Abs. 2 dieser Bestimmung wurde sprachlich berücksichtigt, dass künftig statt vom „öffentlichen Buch“ (§§ 90, 102, 103, 238 EO) vom Grundbuch (§§ 97, 98, 111, 121) gesprochen wird.

Zu Art. I Z 29 (§ 122 EO):

Diese Bestimmung regelt den Zeitpunkt der Verteilung der Ertragsüberschüsse. Grundsätzlich ist die Verteilung jährlich vorzunehmen; es sind jedoch sowohl mehrere Verteilungen während eines Jahres als auch ein Zuwarten mit der Verteilung nach Verstreichen mehrerer Rechnungsperioden möglich.

Durch die eingefügte Wendung „nach einer Zwischenrechnung“ soll klargestellt werden, dass für den Fall einer unterjährigen Verteilung von Ertragsüberschüssen dieser eine Rechnungslegung im Sinne des § 115 voranzugehen hat.

Zu Art. I Z 30 (§ 123 EO):

Der besseren Übersichtlichkeit halber soll auch diese Bestimmung eine möglichst „sprechende“ Überschrift erhalten. Überdies wird eine Verständigung der öffentlichen Organe, deren während der Zwangsverwaltung fällig werdenden Forderungen als laufende Auslagen vom Zwangsverwalter unmittelbar berichtet werden, nicht vorgesehen.

Abs. 1 letzter Satz enthält einen zwingenden Entfall der Ladung. Dieser wird gestrichen. Schon heute hat die Praxis von dieser Bestimmung keinen Gebrauch gemacht, zumal dies von *Angst in Angst*, Kommentar zur EO, § 123 Rz 1 empfohlen wird, um Amtshaftungsansprüche zu vermeiden.

Der bisherige Regelungsinhalt des Abs. 2 kann entfallen; die Regelung ergibt sich aus dem mit der EO-Novelle 2000 in die EO eingefügten §§ 55a. Dieser Absatz soll nunmehr Sitz der neuen Bekanntmachung des Termins der Verteilungstagsatzung in der Ediktsdatei werden.

Zu Art. I Z 31 (§ 124 EO):

Diese Bestimmung regelt grundsätzlich die Verteilung der durch die Zwangsverwaltung gewonnenen Beträge, also der Überschüsse der Einnahmen über die unmittelbar zu berichtenden Ausgaben. Dies wird durch den ausdrücklichen Hinweis auf die §§ 120 f klargestellt.

In Z 1 wurde berücksichtigt, dass nicht mehr von der Belohnung des Zwangsverwalters, sondern von der Entlohnung gesprochen wird.

Zu Art. I Z 32 (§ 125 EO):

Zur besseren Lesbarkeit sollen alle Bestimmungen der Abteilung über die Zwangsverwaltung eine möglichst „sprechende“ Überschrift erhalten.

Zu Art. I Z 33 (§ 126 EO):

Zur besseren Lesbarkeit sollen alle Bestimmungen der Abteilung über die Zwangsverwaltung eine möglichst „sprechende“ Überschrift erhalten.

Zu Art. I Z 34 (§ 127 EO):

Diese Bestimmung regelt die Forderungsanmeldung zur Verteilungstagsatzung. Hierbei wurde im Sinne der herrschenden Auffassung klargestellt, dass alle Gläubiger ihre Forderungen anzumelden haben, nur nicht diejenigen, die die Zwangsverwaltung führen.

Die Forderungsanmeldung wurde im Rahmen der Reform der Zwangsversteigerung mit der EO-Novelle 2000 bei diesem Exekutionsmittel neu gestaltet. Es empfiehlt sich, diese Regelungen auch für die Zwangsverwaltung zu übernehmen. Aus diesem Grund wurde Abs. 2 ergänzt.

Zu Art. I Z 35 (§ 128 EO):

Diese Bestimmung behandelt den Widerspruch gegen eine zu berücksichtigende Forderung. In Abs. 4 wird festgelegt, dass sich das weitere Verfahren bei Erhebung von Widersprüchen, die Rechtsfolgen der versäumten Klagsanbringung, die Erlassung des Verteilungsbeschlusses, die Ausfolgung der zugewiesenen Beträge an die Berechtigten unter Einfluss anhängiger Widerspruchsprozesse auf die Ausführung des Beteiligungsbeschlusses nach den für die Meistbotsverteilung aufgestellten Vorschriften bestimmen. Nicht erwähnt werden § 212 Abs. 2 über die Aufgabe des Anspruchs auf wiederkehrende Leistungen und § 214 Abs. 2 über das Vorgehen bei Einigkeit der betroffenen Personen. Nach *Angst* (in *Angst*, Kommentar zur EO, § 128 Rz 4) handelt es sich hierbei um ein offensichtliches Versehen. Die Bestimmungen sind sinngemäß anzuwenden. Zur Klarstellung waren die Bestimmungen in § 128 aufzunehmen.

Zu Art. I Z 36 (§ 129 EO):

Diese Bestimmung behandelt die Fälle, in denen das Zwangsverwaltungsverfahren einzustellen ist.

Abs. 1 erwähnt, dass die gesamte Forderung samt Nebengebühren getilgt ist, zu deren Hereinbringung die Zwangsverwaltung bewilligt wurde. In diesem Fall ist die Zwangsverwaltung von Amts wegen einzustellen. In analoger Anwendung des § 40 wird aber auch dem Verpflichteten ein Antragsrecht zugebilligt (*Angst in Angst*, Kommentar zur EO, § 129 Rz 2). Dies war bei der Neufassung des Abs. 1 zu berücksichtigen.

Abs. 2 behandelt den Fall, dass die Zwangsverwaltung nicht einmal die Kosten des Verfahrens deckt. Ein solcher Fall liegt nach dem Gesetz auch vor, wenn für längere Zeit ein Ertrag nicht zu erwarten ist. Dies warf die Frage auf, wann der Begriff der „längeren Zeit“ erfüllt ist. In der Rechtsprechung wurde ein Zeitraum von vier Jahren, aber auch von einem Jahr als die Einstellung rechtfertigende Frist angesehen. Eine Konkretisierung dieser Frist ist zweckmäßig. Hierbei bietet sich eine Jahresfrist an, wie dies etwa auch bei der Aufschiebung des Verkaufs bei der Fahrnisexekution in § 264a vorgesehen ist.

Durch Hinweis auf die Befriedigung des führenden betreibenden Gläubigers wird klargestellt, dass ein nachrangiges Zwangsverwaltungsverfahren nicht einzustellen ist.

Überdies wird entsprechend einer Anregung des Obersten Gerichtshofs im Begutachtungsverfahren auch dann eine Einstellung vorgesehen, wenn die Erträgnisse nicht einmal ein Viertel der laufenden Zinsen des betriebenen Kapitals decken.

Bei der Neufassung des Abs. 3 war zu berücksichtigen, dass die Einstellung auch auf Antrag erfolgen kann.

Zu Art. I Z 37 (§ 130 EO):

Die am Verfahren Beteiligten sind von der Einstellung der Zwangsverwaltung ebenso zu verständigen, wie die öffentlichen Organe, die mit der Eintreibung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlichen Abgaben betraut sind, und die von der Zwangsverwaltung betroffenen Miteigentümer der bislang zwangsverwalteten Liegenschaft. Da die Wirkungen erst mit Eintritt der Rechtskraft der Einstellung der Zwangsverwaltung enden, geschieht dies zweckmäßigerweise erst mit Rechtskraft des die Einstellung der Zwangsverwaltung anordnenden Beschlusses, was klarzustellen war.

Nach Abs. 2 ist ein Restbetrag, der sich aus der Schlussrechnung des Zwangsverwalters ergibt, also ein allfälliger Überschuss, dem Verpflichteten herauszugeben.

Mit der Einfügung in Abs. 2 soll es dem betreibenden Gläubiger ermöglicht werden, von der Zwangsverwaltung abzustehen, ohne den seit der letzten, jährlich stattfindenden Verteilung erzielten allfälligen Überschuss dem Verpflichteten überlassen zu müssen. Dadurch wird eine zur Abdeckung der hereinzubringenden Forderung notwendige Veräußerung der Liegenschaft erleichtert.

Zu Art. I Z 38 (§ 131 EO):

Mit dieser Bestimmung wird klargestellt, dass die Bestimmungen auf Superädifikate und Baurechte sowie einzelne Liegenschaftsanteile anzuwenden sind, selbst wenn dies in den einzelnen Bestimmungen nicht ausdrücklich angeordnet wird.

Zu Art. I Z 39 (§ 132 EO):

Die Bestimmung über den Rechtsmittelausschluss hinsichtlich einzelner Beschlüsse des Exekutionsgerichts im Rahmen der Zwangsverwaltung war gänzlich neu zu ordnen. Die einzelnen, neu geordneten Ziffern übernehmen zum Teil bisherigen Regelungsinhalt, der aber auch einen neuen Regelungsort gefunden hat, zum Teil beziehen sie sich auf neu eingeführte Bestimmungen.

Zu Art. I Z 40 (§ 134 EO):

Diese Bestimmung wird an § 102 Abs. 1 angepasst.

Zu Art. I Z 41 (§ 138 EO):

Nach dieser Bestimmung ist für die Wirkung der Anmerkung bei Superädifikaten der Zeitpunkt der pfandweisen Beschreibung oder der Anmerkung der Versteigerungsbewilligung auf dem Protokoll über die vorausgegangene pfandweise Beschreibung maßgebend. Durch diese Formulierung sollte verdeutlicht werden, dass eine pfandweise Beschreibung stattgefunden haben muss. Entscheidend ist jedoch immer der Zeitpunkt der Anmerkung der Versteigerungsbewilligung (*Mohr*, Die neue Zwangsversteigerung 20). Die Formulierung erweckte jedoch den Eindruck, dass auch der Zeitpunkt der pfandweisen Beschreibung allein maßgebend sein kann. Um diese Auslegungsschwierigkeit zu vermeiden, ist – wie dies auch bei der Zwangsverwaltung geschieht –, nur auf den Zeitpunkt der Anmerkung der Bewilligung der Versteigerung abzustellen.

Zu Art. I Z 42 (§ 140 EO):

Der vom Gericht mit der Schätzung beauftragte Sachverständige weiß regelmäßig besser, welche Unterlagen anderer Behörden er für die Schätzung benötigt. Um zeitraubende Kommunikations- und Beschaffungswege über das Exekutionsgericht zu verkürzen und um zu verhindern, dass mangels gerichtlicher Tätigkeit für die Schätzung und daher die Preisbildung relevante Umstände nicht erhoben werden, soll die Beischaffung der relevanten Unterlagen den Sachverständigen überbunden werden. Den Verpflichteten trifft diesbezüglich eine umfassende Mitwirkungspflicht. Die Behörden haben dem Sachverständigen die entsprechenden Unterlagen auf Anfrage zu übermitteln. Dabei soll – um einen allfälligen Zugriff auf Daten Dritter mit dem Argument der Schätzung nach dem Vergleichswertverfahren von Anbeginn an zu verhindern – klargestellt werden, dass es sich dabei nur um Unterlagen handeln kann, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen. Im Rahmen dessen sollen auch ausdrücklich die (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung genannt werden, die erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Exekutionsobjektes haben; in letzter Zeit hat es vermehrt Rückmeldungen aus der Praxis über diesbezüglich wenig aussagekräftige Gutachten gegeben.

Zu Art. I Z 43 (§ 141 EO):

Wohnt der Verpflichtete in dem zu versteigernden Haus, so können verschlossene Türen zwangsweise geöffnet werden. Ungeklärt ist, ob dies auch zulässig ist, wenn ein Dritter dort wohnt. In Abs. 3a soll festgeschrieben werden, dass dies zulässig ist, wenn der Dritte vorweg eine Verständigung über den Termin erhält und bei diesem die Schätzung nicht ermöglicht. Kann eine Liegenschaft nicht einmal beschrieben und geschätzt werden, kann dies in letzter Konsequenz die gesamte Exekution vereiteln.

Zu Art. I Z 44 (§ 143 EO):

Durch die dingliche Wirkung mancher Bescheide gehen darin festgesetzte Abgaben, die gleichsam auf der Liegenschaft lasten, mittelbar auf den Ersteher in seiner Eigenschaft als neuer Eigentümer der Liegenschaft über. Mehr als die Höhe dieser Lasten ist die Unsicherheit des möglichen Bestehens solcher Lasten wertbestimmend und wertmindernd. Angesichts des Umstandes, dass dem Erwerber aus exekutiver Versteigerung kein Rückgriff gegen den Verpflichteten oder das Gericht offen steht, kommt einer Transparenz in diesem Punkt entscheidende Bedeutung zu. Mit Abs. 1 soll klargestellt werden, dass die Erhebung auch der aus dinglichen Abgabenbescheiden zu erwartenden Belastungen zum Kern der Wertermittlung und damit der Tätigkeit des schätzenden Sachverständigen gehört. Durch den beschränkten Kreis von Behörden, die derartige Bescheide erlassen können, ist im Rahmen der Schätzung eine Erhebung und entsprechende Berücksichtigung auch zumutbar.

Die durch § 22a ermöglichte Verbindung von Exekutionsverfahren, in denen unterschiedlichen Verpflichteten Anteile einer Liegenschaft, eines Superädifikates oder eines Baurechts zustehen, und ihre gemeinsame Versteigerung nach § 146 Abs. 1 Z 3a bedingt auch eine entsprechende Schätzung (Abs. 4).

Zu Art. I Z 45 (§ 144 EO):

Die leitungsgebundene Energieversorgung beruht zum Teil auf privatrechtlicher Einräumung von Dienstbarkeiten. Im Gaswirtschaftsgesetz (Energieliberalisierungsgesetz) ist zwar die Möglichkeit vorgesehen, im Rahmen von Enteignungen Dienstbarkeiten zu begründen; es fehlt jedoch eine dem Starkstromwegegesetz 1968 oder dem Gesetz über elektrische Leitungsanlagen vergleichbare Bestimmung, wonach Leitungsrechte und verbücherte Dienstbarkeiten im Falle einer Zwangsversteigerung der belasteten Liegenschaft vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind. Auch im Bereich der Stromversorgung beruhen Teile des Leitungsnetzes nicht auf zwangsweise begründeten, sondern privatrechtlich eingeräumten Dienstbarkeiten.

Ist im Rahmen einer Zwangsversteigerung die Dienstbarkeit nicht von der Verteilungsmasse gedeckt, so ist sie daher auch vom Ersteher nicht unter Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Dies könnte im Einzelfall dazu führen, dass Teile von für die allgemeine Energieversorgung wichtigen Leitungen zumindest kurzfristig titellos über fremden Grund führen und ein Enteignungsverfahren nach dem jeweiligen Materiegesetz zu spät greift.

Diese Bestimmung soll dem aus der Dienstbarkeit Berechtigten, also dem Netzbetreiber, die Wahlmöglichkeit einräumen, gegen Zahlung des Wertes die Übernahme der Dienstbarkeit durch den Ersteher zu erreichen. So soll das Risiko vermieden werden, dass wegen eines zu geringen Meistbots die Dienstbarkeit erlischt.

Die Entscheidung des aus der Dienstbarkeit Berechtigten soll auf der Grundlage des Schätzgutachtens getroffen werden können, das ihm zu diesem Zweck zuzustellen ist. Die Entscheidung soll bereits in die Versteigerungsbedingungen einfließen können. Eine entsprechende Erklärung soll daher binnen 14 Tagen ab Zustellung abzugeben sein; sie soll daher auch nur unwiderruflich abgegeben werden können.

Zu Art. I Z 46 (§ 146 EO):

Mit dieser Bestimmung soll im Anschluss an einen neu eingefügten § 22a ermöglicht werden, dass etwa zwei oder mehreren verschiedenen Verpflichteten gehörende Liegenschaftshälften oder -anteile (beispielsweise: ein gemeinsames Haus) gemeinsam versteigert werden, wenn diese im wesentlichen gleichzeitig in einer Liegenschaftsexekution verstrickt sind. Damit soll der in der exekutiven Versteigerung zu erzielende Preis erhöht werden, weil grundsätzlich das Ganze mehr einbringt als die einzelnen Anteile in Summe.

Zu Art. I Z 47 (§ 146a EO):

Soweit Gegenstände Zubehör einer Liegenschaft sind, darf dieses nach § 252 nur mit dieser Liegenschaft selbst in Exekution gezogen werden. Nicht selten werden jedoch Gegenstände, die Zubehör sind, im Rahmen einer gerichtlichen Fahrnisexekution gepfändet. Hierbei stellt sich die Frage, welches Gericht für die Entscheidung über die Zubehöreigenschaft zuständig ist. Nach Ansicht des OGH ist dies das für die Zwangsversteigerungsverfahren zuständige Gericht (*Angst/Jakusch/Mohr*, EO¹⁴ § 252 E 27). Dies wird in Abs. 1 festgeschrieben.

Werden die Gegenstände nicht im Rahmen einer gerichtlichen Fahrnisexekution, sondern einer finanz- oder verwaltungsbehördlichen Exekution gepfändet, so findet sich in der EO keine Regelung, wer über die Zubehöreigenschaft entscheidet. Nach § 561 Abs. 2 Geo hat in diesem Fall das Gericht die Behörde, die die Gegenstände gepfändet hat, unter Anführung der für die Zubehöreigenschaft sprechenden Gründe zu ersuchen, binnen acht Tagen die Einstellung des verwaltungs- oder finanzbehördlichen Vollstreckungsverfahrens oder die gegen die Zubehöreigenschaft sprechenden Gründe bekannt zu geben. Wenn binnen dieser Frist keine Äußerung einlangt oder das Gericht trotz der ihm bekannt gegebenen Gegenstände die gepfändeten Gegenstände für Zubehör ansieht, so stellt es dies mit Beschluss fest. Der Beschluss ist auch der Behörde, die die finanz- oder verwaltungsbehördliche Exekution führt, zuzustellen; die Behörde kann den Beschluss mit Rekurs anfechten. Nach Eintritt der Rechtskraft ist der Beschluss der Behörde, die die Gegenstände gepfändet hat, mit dem Ersuchen zuzustellen, das finanz- oder verwaltungsbehördliche Vollstreckungsverfahren hinsichtlich des Zubehörs einzustellen und hievon das Exekutionsgericht zu verständigen.

Zu Art. I Z 48 und 49 (§§ 147 und 148 EO):

Die Regelung über die Befreiung vom Erlag des Vadiums soll systematisch passender in § 148 übernommen werden; dabei soll sie inhaltlich auch daran angepasst werden, dass sich die Frage einer Befreiung vom Erlag des Vadiums nur in Ansehung des Meistbietenden stellt, weil nach § 148 Abs. 1 nur dieser und erst vor Zuschlagserteilung zum Erlag des Vadiums aufzufordern ist.

Zu Art. I Z 50 (§ 150 EO):

Erklärt der aus der Dienstbarkeit Berechtigte rechtzeitig, dass er unwiderruflich bereit ist, den vom Sachverständigen zu ermittelnden Wert der Dienstbarkeit zu zahlen, so soll eine Dienstbarkeit, die der leitungsgebundenen Energieversorgung dient, ohne Rücksicht darauf, ob ihr ein Vorrang vor dem Befriedigungsrecht des betreibenden Gläubigers zukommt oder nicht, und ohne Rücksicht darauf, ob sie in der Verteilungsmasse Deckung findet oder nicht vom Ersterer ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sein.

Der aus der Dienstbarkeit Berechtigte soll so – freilich durch Zahlung des Wertes der Dienstbarkeit – auch eine privatrechtlich eingeräumte Dienstbarkeit im Anlassfall so „versteigerungsfest“ machen können, wie durch Enteignung etwa nach dem Starkstromwegegesetz 1968 oder dem Gesetz über elektrische Leitungsanlagen zwangsweise begründete Dienstbarkeiten.

Würden bloß privatrechtlich eingeräumte Dienstbarkeiten, die der leitungsgebundenen Energieversorgung dienen, grundsätzlich ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sein, würde durch die damit verbundene Wertminderung der Liegenschaft das Befriedigungsrecht vorrangiger Gläubiger ausgehöhlt und das Vertrauen in die Werthaltigkeit einer dinglichen Sicherung beeinträchtigt.

Zu Art. I Z 51 (§ 152a EO):

Angesichts des zu vernachlässigenden Insolvenzrisikos bei Unternehmen, die im Bereich der leitungsgebundenen Energieversorgung tätig sind, kann auf den Erlag einer dem Vadium vergleichbaren Sicherheit verzichtet werden. Der von dem aus der Dienstbarkeit Berechtigten zu zahlende Betrag ist dem Meistbot zuzuschlagen und wie dieses zu verteilen.

Wird der Betrag wider Erwarten nicht erlegt, so soll dadurch weder eine neuerliche Schätzung und Versteigerung nötig werden noch die Verteilung des Versteigerungserlöses verzögert werden. Das Gericht hat daher den versprochenen Betrag beschlussmäßig festzustellen; jeder auf das Meistbot Gewiesene kann diesen Betrag exekutiv hereinbringen.

Zu Art. I Z 52 (§ 170 EO):

Die Erklärung des aus der Dienstbarkeit Berechtigten soll als eine für die Liegenschaft wertbestimmende Weichenstellung auch in das Versteigerungsedikt aufgenommen werden.

Zu Art. I Z 53 (§ 176 EO):

Die Einfügung der Worte „des betreibenden Gläubigers oder eines Bietinteressenten“ in Abs. 1 soll klarstellen, dass Bietinteressenten nicht nur die Möglichkeit haben, die Liegenschaft während einer bereits festgesetzten Zeit zu besichtigen, sondern um diese Möglichkeit wahrnehmen zu können, auch berechtigt sind, einen Antrag auf Festsetzung einer solchen Besichtigungszeit zu stellen.

Wohnt der Verpflichtete in dem zu versteigernden Haus, so können verschlossene Türen zwangsweise geöffnet werden. Ungeklärt ist, ob dies auch zulässig ist, wenn ein Dritter dort wohnt. In Abs. 3 soll festgeschrieben werden, dass dies zulässig ist, wenn der Dritte vorweg eine Verständigung über den Termin erhält und bei diesem die Besichtigung nicht ermöglicht. Kann eine Liegenschaft nicht besichtigt werden, so werden sich weniger Kaufinteressenten finden, was sich auch im Meistbot auswirken wird. In letzter Konsequenz kann dies auch die Versteigerung vereiteln.

Zu Art. I Z 54 (§ 196 EO):

Wenn das Meistbot, für das der Zuschlag erteilt wurde, drei Viertel des Schätzwertes nicht erreicht, ist ein Überbot möglich. Zugleich hat der Überbieter dem Gericht anzubieten, ein Viertel des angebotenen Kaufpreises sicherzustellen. Die Sicherstellung ist erst geboten, wenn das Überbot nicht durch Gleichziehen des Erstehers mit dem Überbotspreis erhöht wird. Dies hat in letzter Zeit in der Praxis zu Missbräuchen geführt. Der Überbieter nimmt mit dem Meistbietenden Kontakt auf und erklärt ihm gegenüber, auf ein Überbot zu verzichten, wenn ein bestimmter Betrag bezahlt werde. Es ist daher zweckmäßig, die Wirksamkeit des Überbots vom Erlag der Sicherheitsleistung abhängig zu machen. Überdies soll über den Überbieter, der die Sicherheitsleistung nicht erlegt, eine Ordnungsstrafe verhängt werden können. Eine solche Ordnungsstrafe ist in § 148 für den Meistbietenden vorgesehen, der das Vadium nicht erlegt. Auch beim Überbot ist eine derartige Sanktion zweckmäßig. Dies war somit in Abs. 1 festzulegen.

Zu Art. I Z 55 (§ 197 EO):

Im Lichte des zu Z 60 (§ 196) Ausgeführten soll der Ersteher nun nicht mehr von jedem Überbot, sondern nur mehr vom höchsten Überbot, für das eine Sicherheit erlegt wurde, verständigt werden (müssen).

Zu Art. I Z 56 (§ 203 EO):

Mit dieser Bestimmung wird parallel zu § 264a für die Fahrnisexekution und der im Entwurf vorgeschlagenen Bestimmung des § 99b für die Zwangsverwaltung auch in der Zwangsversteigerung dem Schuldnerschutz dadurch Rechnung getragen, als der den Schuldner weniger belastenden Exekutionsarten Forderungsexekution und Fahrnisexekution der Vorzug gegeben wird, wenn sie in absehbarer Zeit zur Vollbefriedigung führen.

Das Verfahren zur Zwangsversteigerung einer Liegenschaft ist aufzuschieben, wenn eine Befriedigung des betreibenden Gläubigers aus dem pfändbaren Betrag einer laufenden Exekution auf wiederkehrende Geldforderungen binnen Jahresfrist oder aus den Erlösen einer laufenden Exekution auf bewegliche körperliche Sachen zu erwarten ist. Diese Bestimmung ergänzt den Vorrang der Zwangsverwaltung nach § 201 und ist wie diese dem Bereich des Schuldnerschutzes zuzuordnen. Sie enthält einerseits Elemente eines bedingten gradus executionis, andererseits handelt es sich bei ihr um eine dem § 41 Abs. 2 verwandte Regelung.

Zu Art. I Z 57 (§ 253 EO):

Diese Bestimmung regelt die Pfändung und dass diese ersichtlich zu machen ist. Wie dies zu geschehen hat, wird nicht in der EO, sondern in § 563 Abs. 1 Geo geregelt. Diese Bestimmung soll wegen ihrer Bedeutung in die EO übernommen werden.

Zu Art. I Z 58 ff (§§ 272 ff EO):

Die Exekutionsordnung kennt derzeit nur eine Versteigerung, bei der die Bieter persönlich anwesend sind. Die Versteigerung kann hiebei an Ort und Stelle, das heißt an der Wohn- oder Geschäftsadresse des Verpflichteten, in einer Auktionshalle oder einem Versteigerungshaus stattfinden. Daneben kommt noch ein Übernahmsantrag nach § 281 oder ein Freihandverkauf nach § 271a in Betracht. Gegenstände, die einen Börsepreis haben, sind nach § 268 jedenfalls freihändig zu verkaufen. Darüber hinaus wird der Versteigerungstermin im Internet, in der Ediktsdatei, bekannt gemacht, um möglichst viele Kaufinteressenten anzusprechen. Wenngleich sich dadurch die Anzahl der Kaufinteressenten erhöht hat, ist es dennoch nicht selten, dass die gepfändeten Sachen unter dem Schätzwert (geringstes Gebot ist der

halbe Schätzwert) zugeschlagen werden. Kaufinteressenten werden von der Teilnahme an Versteigerungen hauptsächlich dadurch abgehalten, dass diese kurzfristig abberaumt werden können, weil der Verpflichtete bis zu dessen Beginn zahlen und damit die Versteigerung verhindern kann. Andererseits finden viele Versteigerungen an der Wohn- oder Geschäftsanschrift des Schuldners deswegen nicht statt, weil bei Versteigerung die Gegenstände nicht mehr vorgefunden werden oder die Türen verschlossen sind. Dies alles trägt dazu bei, dass selbst am Kauf Interessierte an der Versteigerung nicht teilnehmen, weil sie nicht wissen, ob diese tatsächlich stattfindet. Auch werden nicht selten, obwohl verboten, Absprachen der Bieter getroffen, um eine Sache möglichst günstig zu erhalten.

In Weiterentwicklung der bisherigen Bemühungen, dass die Versteigerung für den Verpflichteten keine Wertvernichtung ist und damit möglichst viel von dessen Schuld getilgt wird, aber auch der betreibende Gläubiger seine Forderung hereinbringt, ist es geboten, das Anbot an Versteigerungsmöglichkeiten weiter zu entwickeln. Hierbei wird eine Versteigerung im Internet vorgeschlagen. Dadurch sollen die derzeit vorhandenen Missstände beseitigt werden. Der Erlös soll steigen.

Zu Art. I Z 58 (§ 272 EO):

Neben den derzeit bestehenden Möglichkeiten zur Versteigerung sieht der Entwurf auch die Versteigerung im Internet vor. Das Pfandstück kann hierbei entweder durch einen Versteigerer oder durch den Gerichtsvollzieher versteigert werden. Im ersten Fall soll es dem Versteigerer obliegen, den Versteigerungstermin festzulegen. Das entspricht der Rechtslage bei der Versteigerung in einem Versteigerungshaus.

Die derzeitigen Abs. 2, 3 und Abs. 5 werden wegen des inhaltlichen Zusammenhangs zu einer eigenen Bestimmung in § 272a zusammengefasst.

Zu Art. I Z 59 (§ 272a EO):

Diese Bestimmung soll den Regelungsinhalt des bisherigen § 272 Abs. 2, 3 und 5 übernehmen.

Abs. 1 enthält die derzeit in § 272 Abs. 2 Satz 1 enthaltene Regelung, dass die Versteigerung mit Edikt bekannt zu machen ist, die Abs. 2 bis 4 den Inhalt des Versteigerungsedikts.

Derzeit sind im Versteigerungsedikt die zu versteigernden Sachen zu bezeichnen. Bei der Pfändung sind jedoch nach § 253 Abs. 1 die Sachen im Pfändungsprotokoll zu verzeichnen und zu beschreiben. Sinn der Bezeichnung und Beschreibung im Pfändungsprotokoll ist der, dass sie später auch Dritten die Feststellung der Nämlichkeit gegenüber ähnlichen Gegenständen ermöglicht (*Mohr in Angst*, Kommentar zur EO, § 253 Rz 23). Die Angabe im Versteigerungsedikt verfolgt einen anderen Zweck, nämlich Kaufinteressenten möglichst genau über den zu versteigernden Gegenstand zu informieren. Dennoch ist es zur Information geboten, auch in diesem Fall die Gegenstände nicht nur zu bezeichnen, sondern auch zu beschreiben. Für die Gerichtsvollzieher bedeutet dies keine Mehrarbeit, weil die im Pfändungsprotokoll aufgenommenen Gegenstände EDV-mäßig in das Versteigerungsedikt übernommen werden können.

Bei einer Versteigerung im Internet ist statt des Orts der Versteigerung die Internet-Adresse anzugeben (Abs. 2 Z 1). Eine Besichtigung wird in diesem Fall nicht durchgehend vorgesehen werden können.

Bei Versteigerungen im Internet ist auf Grund des Versteigerungsmodus nicht der – nicht immer auf die Minute genau bestimmbare – Beginn, sondern vielmehr die durch den Tag des Beginns und ihre Länge ausreichend bestimmte Frist von Bedeutung, innerhalb der Gebote zulässig sind. Auch diese Angaben sollen daher, wie in Abs. 3 festgelegt wird, im Versteigerungsedikt enthalten sein.

Abs. 5 enthält eine – derzeit in § 272 Abs. 5 vorgesehene – Ausnahme von einer Bekanntmachung des Versteigerungsedikts in der Ediktsdatei bei einer Versteigerung in einem Versteigerungshaus. Diese Ausnahme soll auf die Versteigerung im Internet ausgedehnt werden. Voraussetzung ist, dass es einen großen Interessentenkreis auch für die zu versteigernden Gegenstände aufweist. Dennoch ist es möglich, dass das Versteigerungsedikt in die Ediktsdatei aufgenommen wird. Auch in diesem Fall hat es die Angaben nach Abs. 2 zu enthalten.

Zu Art. I Z 60 (§ 273 EO):

Abs. 1 enthält derzeit eine Mindestfrist von drei Wochen, die zwischen der Pfändung und der Versteigerung liegen muss. Handelt es sich um verderbliche Gegenstände und andere, die unter § 266 fallen, so ist eine Abkürzung dieser Frist möglich. Die EO enthält jedoch derzeit keine Regelung über eine Frist zwischen der Bekanntmachung des Versteigerungsedikts und der Versteigerung von beweglichen Sachen. Eine solche findet sich aber bei der Zwangsversteigerung von Liegenschaften. Es liegt ein Widerspruchsgrund gegen die Erteilung des Zuschlags vor, wenn die Frist zwischen der Aufnahme des Versteigerungsedikts in die Ediktsdatei und dem Versteigerungstermin nicht einmal einen Monat betragen hat (§ 184 Abs. 1 Z 1). Auch nach § 117 Abs. 2 KO hat der Masseverwalter die

beabsichtigte Veräußerung oder Verpachtung öffentlich bekannt zu machen, insbesondere durch Aufnahme in die Ediktsdatei für 14 Tage. Weiters setzt die Genehmigung voraus, dass seit dem Beginn der Bekanntmachung der beabsichtigten Veräußerung mindestens 14 Tage oder, wenn bei Aufschub der Genehmigung das Verkaufsobjekt beträchtlich an Wert verlieren würde, 8 Tage vergangen sind.

Auch bei der Fahrnisexekution ist eine Mindestfrist zweckmäßig. In der Praxis kommen zwar selten sehr kurzfristige Anberaumungen eines Versteigerungstermins vor, aber Verlegungen. Dies führt dazu, dass Kaufinteressenten an einer Versteigerung nicht teilnehmen, obwohl sie dies beabsichtigten. Es soll daher auch bei der Fahrnisexekution eine Mindestfrist festgelegt werden, die jedoch kürzer als bei der Zwangsversteigerung einer Liegenschaft sein kann. Im Entwurf wird eine Frist von mindestens 14 Tagen vorgesehen.

Zu Art. I Z 61 (§ 274 EO):

Abs. 1 übernimmt die derzeitige Regelung des Abs. 2, wo eine Versteigerung erfolgen kann. Sie wird durch die Versteigerung im Internet ergänzt, die programmatisch an den Beginn gestellt ist.

Abs. 2 legt fest, welche Versteigerungsart und welcher Versteigerungsort auszuwählen ist. Dies hat der Gerichtsvollzieher zu bestimmen. Die Auswahl entspricht der derzeitigen Regelung, dass diejenige Variante zu wählen ist, wo unter Berücksichtigung der auflaufenden Kosten voraussichtlich der höchste zu verteilende Erlös zu erzielen ist. Bei Gegenständen von großem Wert, bei Gold- und Silbersachen usw. wird eine Versteigerung in einem Versteigerungshaus als zweckmäßig angesehen. Diese Gegenstände eignen sich auch grundsätzlich zur Versteigerung im Internet. Diese Variante wurde daher für diese hochwertigen Gegenstände ergänzt.

Abs. 2 regelt auch, dass grundsätzlich der Gerichtsvollzieher die Versteigerung im Internet nicht selbst durchzuführen hat, sondern dafür einen Versteigerer auszuwählen hat. Vorteil des Versteigerers ist die professionelle Abwicklung des gesamten Versteigerungsvorgangs inklusive der Übergabe oder Versendung des verkauften Gegenstands an den Ersteher. Nachteilig können jedoch die höheren Kosten gegenüber der Versteigerung durch den Gerichtsvollzieher sein. Es soll daher eine Schranke eingezogen werden, die festlegt, wann der Gerichtsvollzieher einen Versteigerer nicht beiziehen darf. Hierbei ist es zweckmäßig, auf die dafür anfallenden Kosten abzustellen. Diese dürfen die Hälfte des voraussichtlichen Erlöses nicht übersteigen. In diesem Fall hat der Gerichtsvollzieher, wenn die Versteigerung im Internet die beste Variante ist, die Versteigerung selbst durchzuführen.

Die Auswahl der Versteigerungsart und des Versteigerungsorts geschieht durch Erlassung des Versteigerungsedikts. Sollte der betreibende Gläubiger oder der Verpflichtete mit der Wahl der Versteigerungsart oder des Versteigerungsorts nicht einverstanden sein, so steht ihm eine Vollzugsbeschwerde offen.

Zu Art. I Z 62 (§ 274a EO):

Diese Bestimmung legt fest, dass der betreibende Gläubiger für die Überstellung einen Kostenvorschuss zu erlegen hat. Bei der Versteigerung im Internet ist davor im Regelfall eine Verkaufsverwahrung geboten; überdies kann ein Versteigerer eingeschalten werden. Auch hierfür soll dem betreibenden Gläubiger eine Kostenvorschusspflicht treffen. Dies wurde in Abs. 1 festgelegt. Der bei einer Versteigerung im Internet maßgebliche Ort ist der, an dem die Sache für den anschließenden Versand verwahrt wird.

Zu Art. I Z 63 (§ 274c EO):

Die EO legt derzeit fest, dass den Verkaufsinteressenten eine Besichtigungsmöglichkeit offen stehen soll. Bei einer Versteigerung im Internet ist dies nicht immer nötig. Dies kann daher entfallen.

Nach dem derzeitigen zweiten Satz kann der Termin der Überstellung in das Versteigerungsedikt aufgenommen werden; er ist auch den Parteien bekannt zu geben. Wird der Überstellungstermin in das Versteigerungsedikt aufgenommen, so wird er auch in der Ediktsdatei bekannt gemacht. Ein Bedarf nach der Bekanntmachung in der Ediktsdatei ist jedoch nicht gegeben. Dieser ist sogar missverständlich, weil man daraus den Schluss ziehen könnte, nach der Überstellung sei eine Besichtigung möglich. Da die Besichtigungstermine ausdrücklich im Versteigerungstermin aufscheinen, reicht es aus, wenn der Überstellungstermin den Parteien bekannt gegeben wird.

Zu Art. I Z 64 (§ 274d EO):

Diese Bestimmung regelt das Überstellungsverfahren. Die Überstellung kann auch durch einen Versteigerer erfolgen. Da der Begriff des Versteigerers auch das Versteigerungshaus erfasst, wird nunmehr auf den weiteren Begriff des Versteigerers abgestellt.

Zu Art. I Z 66 (§ 276 EO):

Abs. 1 regelt, wer eine Versteigerung durchzuführen hat. Bei einer Versteigerung im Internet kommen zwei Möglichkeiten in Betracht. Entweder führt der Gerichtsvollzieher die Versteigerung selbst durch oder er bestellt einen Versteigerer, der den gesamten Versteigerungsvorgang inklusive der Versteigerung durchführt. Dies war entsprechend zu berücksichtigen.

Zu Art. I Z 67 (§§ 277a bis 277c EO):**Zu § 277a EO:**

§§ 277a und 277b enthalten Sonderbestimmungen für die Versteigerung im Internet. Es wird in § 277a Abs. 1 festgelegt, dass vor der Versteigerung die Gegenstände geschätzt sein müssen und sich überdies in Verwahrung oder Verkaufsverwahrung befinden oder sonst gewährleistet ist, dass die gepfändeten Gegenstände dem Ersteher übergeben werden können. Ein Scheitern der Übergabe der versteigerten Gegenstände würde die Versteigerung im Rahmen eines Exekutionsverfahrens in Misskredit bringen und damit Kaufinteressenten von der Versteigerung abschrecken. Die Regelung stellt auch eine Parallele zur sonstigen Versteigerung dar, weil auch sonst Gegenstände nur ausbezahlt werden, wenn sie vorhanden sind.

Weiters wird festgelegt, dass die Gegenstände vorgängig im Sinne des § 275 Abs. 2 auch von Amts wegen zu schätzen sind. Die Schätzung findet anders als sonst eine vorgängige Schätzung nach § 275 Abs. 2 nicht nur auf Begehren und Kosten eines Gläubigers statt. Hiefür ist kein Kostenvorschuss zu verlangen. Die Kosten der Schätzung sind nach § 286 Abs. 2 Z 2 aus dem Versteigerungserlös vorweg zu befriedigen.

Abs. 2 regelt den Fall, dass mehrere Gegenstände zu versteigern sind. Anders als bei einer Versteigerung bei Anwesenheit der Bieter, ist im Internet auch eine Parallelversteigerung mehrerer Gegenstände möglich und durchaus zweckmäßig, um die Versteigerung nicht allzu sehr in die Länge zu ziehen. Es ist daher § 279, wonach die Versteigerung geschlossen wird, sobald der erzielte Erlös zur Befriedigung der vollstreckbaren Forderungen ausreicht, nicht anwendbar. Allerdings gilt auch hier § 27, wonach die Exekution nicht im weiteren Umfange vollzogen werden darf, als es zur Verwirklichung des in der Exekutionsbewilligung bezeichneten Anspruches notwendig ist. In Weiterentwicklung dieses Grundsatzes und als Ausgleich für die Nichtanwendbarkeit des § 279 Abs. 1 sind einstweilen nur einige der gepfändeten Gegenstände zu versteigern, wenn zu erwarten ist, dass bereits bei der Versteigerung dieser Gegenstände die hereinzubringende Forderung gedeckt sein wird.

Abs. 3 und 4 enthalten den Inhalt des Ausbietens der Gegenstände im Internet. Die zu versteigernden Sachen sind zu beschreiben und ein Bild anzufügen. Liegt über den Gegenstand ein schriftliches Schätzungsgutachten vor, so ist auch dieses bekannt zu machen. Weiters sind Angaben über das geringste Gebot, den Schätzwert und die im Rahmen der Schätzung überprüfte Betriebstauglichkeit des Gegenstands zu machen. Dies entspricht der Regelung des § 276 Abs. 2 über die vor der Versteigerungstagsatzung bekannt zu gebenden Umstände.

Bei der Bekanntmachung ist auch anzugeben, bis zu welchem Zeitpunkt Angebote zulässig sind. Die Frist soll sieben Tage nicht unterschreiten und vier Wochen nicht übersteigen. Die Frist wird vom Gerichtsvollzieher oder Versteigerer im Einvernehmen mit dem Gerichtsvollzieher festgelegt.

Diese Frist ist nach § 272a Abs. 3 auch bereits zugleich mit dem Versteigerungsedikt den Parteien bekanntzugeben. Dadurch ist es ihnen möglich, durch eine Vollzugsbeschwerde eine andere Frist zu erreichen.

Weiters finden sich in der Bekanntmachung Hinweise, einerseits, ob eine Versendung des Gegenstands – freilich auf Kosten des Erstehers – in Betracht kommt, oder der Ersteher sich den Gegenstand abholen muss, über die Adresse des Lagerungsorts des Gegenstands, die insbesondere bei Selbstabholung Bedeutung hat, sowie einen Hinweis auf eine Besichtigungsmöglichkeit, die gesetzliche Regelung über den Gewährleistungsausschluss sowie die Tatsachen, dass es kein Rücktrittsrecht von der Versteigerung gibt und dass die Versendung auf Gefahr des Erstehers erfolgt.

Überdies ist ein Betrag, der den Schätzwert um ein Viertel übersteigt, ausdrücklich aufzunehmen, weil mit diesem Betrag ein Sofortkauf möglich ist.

Zu § 277b EO:

Diese Bestimmung ermöglicht den Sofortkauf bei einer Versteigerung im Internet. Es werden nicht nur der Schätzwert und das geringste Gebot bekannt gemacht, sondern auch ein Betrag, der den Schätzwert um ein Viertel übersteigt. Solange kein Gebot abgegeben wurde, kann der Gegenstand unter Entfall der Versteigerung zu diesem Preis erworben werden. In diesem Fall ist dem Käufer der Zuschlag zu erteilen. Eine weitere Versteigerung findet nicht mehr statt.

Zu § 277c EO:

Diese Bestimmung regelt, wie lang eine Vollzahlung der hereinzubringenden Forderung, die die Versteigerung hinfällig macht, möglich ist. Da eine Zahlung der gesamten Schuld im Interesse des betreibenden Gläubigers und des Verpflichteten liegt, soll dies so lange als möglich zulässig sein, daher bei einer Versteigerung im Internet auch noch nach Beginn der Versteigerung. Eine Berücksichtigung ist jedoch dann nicht mehr sachgerecht, wenn ein Dritter ein Gebot bei der Versteigerung abgegeben hat. Solange aber noch kein Gebot abgegeben wurde, soll der Versteigerer einem Ersuchen des Gerichts oder des Gerichtsvollziehers auf Abbruch der Versteigerung noch zu entsprechen haben.

Zu Art. I Z 68 (§ 278 EO):

Mit dieser Bestimmung soll ermöglicht werden, die Versteigerung einer Sache beim Stand vor dem Meistbot fortzusetzen, wenn sich dieses mangels Barzahlung als nicht real herausstellt. Damit soll zum einen der aus der Praxis berichtete Missstand eingedämmt werden, dass Strohänner aus dem Dunstkreis des Verpflichteten nicht ernst gemeinte Meistbote abgeben und so die Versteigerung der Sache vorerst hintertreiben. Besteht ein Verdacht in diese Richtung, so soll es möglich sein, den Meistbietenden zur unverzüglichen Barzahlung aufzufordern, um nicht bis zum Ende der Versteigerung zu warten zu müssen, zu dem sich andere Interessenten möglicherweise bereits verlaufen haben. Zudem soll es dadurch Bietern nicht mehr möglich sein, mit begrenztem Kapital bei mehreren Sachen mitzubieten, um erst am Schluss der Versteigerung zu entscheiden, welche Sachen sie bezahlen und welche Sachen sie mangels Zahlung fahren lassen wollen.

Die unmittelbare Fortsetzung der Versteigerung mit dem vorletzten Gebot vermag zudem ein in der Versteigerung allfällig gewecktes Interesse der Bieter zu bewahren und frustrierenden Neubeginn vermeiden, insbesondere dann, wenn sich die Gebote bereits weiter vom Ausrufungspreis entfernt haben. Eine unmittelbare Fortsetzung der Versteigerung wird nach den Umständen unzutunlich sein, wenn der Bieter, der das vorletzte Gebot abgegeben hat, die Versteigerung bereits verlassen hat, und auch sonst nicht genügend Bieter verblieben sind, dass – ausgehend von einem früheren Gebot eines anderen Bieters – zumindest ein befriedigender Erlös erzielbar sein wird, sodass ein neuer Versteigerungstermin geboten scheint.

Zu Art. I Z 69 (§ 278a EO):

Diese Bestimmung enthält eine Sondernorm zu § 278 Abs. 1. Danach ist der Zuschlag demjenigen zu erteilen, der zu dem vorgegebenen Endtermin das höchste Anbot abgegeben hat.

Zu Art. I Z 70 (§ 280 EO):

Diese Bestimmung enthält die Möglichkeit, Gegenstände, die bei der Versteigerung nicht verkauft werden konnten, binnen drei Monaten freihändig zu verkaufen. Bei Gegenständen von hohem Wert beträgt die Frist sechs Monate. Die Praxis zeigt, dass diese Fristen zu lang bemessen sind. Findet sich innerhalb kurzer Frist kein Käufer, so scheidet der Freihandverkauf. Aus diesem Grund waren die Fristen zu kürzen.

Zu Art. I Z 71 (§§ 281a und § 281b EO):**Zu § 281a EO:**

Diese Bestimmung regelt die Übergabe des im Internet versteigerten Gegenstandes an den Ersteher. Es kommen hiebei zwei Varianten in Betracht. Entweder der Ersteher holt sich die Gegenstände selbst ab, oder sie werden ihm vom Vollstreckungsorgan oder dem Versteigerer übersendet. Da die Übersendung an den Ersteher mit einem erheblichen Aufwand verbunden sein kann, soll sie bei Versteigerung durch den Gerichtsvollzieher – und nur dann - ausgeschlossen werden können. Über den Ausschluss ist jedoch der Bietinteressent zu informieren. Dies ist daher beim Ausbieten des Gegenstands bekannt zu geben (s. § 277a Abs. 3 Z 5).

Wird die Übersendung an den Ersteher ausgeschlossen, so ist der Ersteher verpflichtet, sich den Gegenstand abzuholen. In diesem Fall hat der Ersteher den Pfandgegenstand 14 Tage ab der Verständigung von der Zuschlagserteilung gegen Bezahlung des Meistbotes abzuholen.

Ist eine Übersendung nicht ausgeschlossen worden und wählt der Ersteher diese, so sind dem Ersteher die Versandkosten bekannt zu geben. Der Ersteher hat nämlich neben dem Meistbot auch die Versandkosten zu zahlen. Und zwar hat er beides binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe der Versandkosten zu tun. Nach Zahlungseingang ist der Gegenstand auf Gefahr des Erstehers zu versenden. Die Absendung obliegt dem Versteigerer oder dem Gerichtsvollzieher.

Zu § 281b EO:

Diese Bestimmung regelt die Fälle, dass der Ersteher mit der Abholung oder Bezahlung des Meistbots und der Transportkosten säumig ist. Diese Voraussetzung ist auch dann erfüllt, wenn der Ersteher nicht den gesamten Betrag, etwa nur das Meistbot, und nicht die Versandkosten, zahlt. In all diesen Fällen ist der Gegenstand neuerlich auszubieten. § 278 Abs. 4 ist anzuwenden. Dies bedeutet, dass der Meistbietende bei der neuerlichen Versteigerung zu einem Anbot nicht zuzulassen ist und er für einen etwaigen Ausfall haftet, ohne den Mehrerlös beanspruchen zu können. Zur Hereinbringung dieses Betrags findet Exekution statt. Diese kann vom betreibenden Gläubiger sowie von jedem der übrigen auf das Meistbot gewiesenen Personen beim Exekutionsgericht beantragt und zu Gunsten der Verteilungsmasse durchgeführt werden.

Die Verzugsfolgen gelten auch dann, wenn die Gegenstände von einem Versteigerer versteigert werden.

Können die Gegenstände nicht verkauft werden, so ist eine weitere Versteigerung zu versuchen. Dies richtet sich nach § 280 Abs. 2 und § 281.

Zu Art. I Z 72 (§ 282b EO):

Diese Bestimmung behandelt die Überweisung des Erlöses vom Versteigerungshaus an das Gericht. Diese Regelung ist auf die Versteigerung durch einen Versteigerer auszuweiten.

Zu Art. I Z 73 (§ 285 EO):

§ 285 erwähnt die Fälle, in denen eine Forderungsanmeldung geboten ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Fahrnisexekution bewilligt und das Verkaufsverfahren nachträglich nicht wieder eingestellt wurde. Die Fälle, in denen das Verkaufsverfahren eingestellt wird, wurden jedoch durch letzte Novellen verringert. So ist bei Unauffindbarkeit der Pfandsachen nach § 279a oder bei Scheitern der Versteigerung mangels geringsten Gebots das Versteigerungsverfahren nicht einzustellen. Dennoch ist es zweckmäßig, diese Fälle der Einstellung des Versteigerungsverfahrens wie bisher gleichzuhalten. Sie werden daher ausdrücklich im Gesetz erwähnt. Ein weiterer Fall ist die Aufschiebung der Exekution wegen einer Zahlungsvereinbarung nach § 45a. Auch dieser Fall wurde vor Schaffung dieser Bestimmung dadurch gelöst, dass das Versteigerungsverfahren eingestellt wurde. Nunmehr ist dies ein ausdrücklicher Aufschiebungsgrund. Er wird daher in § 285 ausdrücklich erwähnt.

Zu Art. I Z 74 (§ 355 EO):

Diese Bestimmung normiert ausdrücklich eine Begründungspflicht für Beschlüsse im Rahmen der Unterlassungsexekution, mit denen eine Geldstrafe oder eine Haft verhängt wird. Nach §§ 63 und 78 EO iVm § 428 Abs. 1 ZPO wären lediglich Beschlüsse über widerstreitende Anträge und Beschlüsse, durch welche ein Antrag abgewiesen wird, zu begründen. Zwar ergibt sich die Notwendigkeit einer Begründung in verfassungskonformer Interpretation aus dem Strafcharakter der Entscheidung; dies soll aber in einer jeden Zweifel ausschließenden Art klargelegt werden. Dies ist Teil des erhöhten Augenmerks, den die Frage der Strafzumessungsgründe in einem zweiten Schritt, nachdem mit der EO-Novelle 2000 in § 355 ausdrücklich mehrere Strafzumessungsgründe eingefügt wurden, nun erhalten soll.

Zu Art. I Z 75 (§ 358 EO):

Aus Kreisen der Praxis wurde beklagt, dass in manchen Konstellationen der Unterlassungsexekution die verpflichtete Partei bei täglich gestellten Exekutionsanträgen bzw. Strafanträgen erst dann von der Einleitung eines Unterlassungsexekutionsverfahrens erfährt, wenn bereits mehrere Verstöße in Rede stehen und daher theoretisch die Höchststrafe von 100.000 Euro gemäß § 359 mehrfach verhängt werden könnte. Dieses Phänomen läuft nicht nur dem Gedanken einer Deckelung von Höchststrafen zuwider, sondern auch dem Ziel der (Unterlassungs)Exekution, ein titelgemäßes Verhalten des Verpflichteten auch ohne staatliche Intervention sicher zu stellen. Da in den erwähnten Konstellationen der Unterlassungsexekution – insbesondere bei weit gefassten Titeln – nicht immer ein bewusster und gewollter Titelverstoß vorliegt, soll über die Kenntnis vom Exekutions- oder Strafantrag dem Verpflichteten möglichst rasch die Gelegenheit geboten werden, von den gegen ihn erhobenen Vorwürfen Kenntnis zu erhalten um sich gegebenenfalls möglichst rasch titelkonform – oder: sollte es sich bloß um eine Frage der Risikoabschätzung handeln: zumindest antragskonform – zu verhalten.

Diese rasche Verständigung des Verpflichteten vermag nun eine direkte – und damit ungeprüfte – Zustellung durch das Gericht nicht zu leisten; es wäre systemwidrig, dem Verpflichteten vom Gericht und damit gleichsam mit offiziellem Anstrich einen Antrag zuzustellen, der möglicherweise postwendend noch in limine litis zurückgewiesen wird, jedenfalls aber keinerlei Rechts- oder Handlungsfolgen auszulösen vermag. Hier fand sich in § 112 ZPO eine Vorbildbestimmung, die eine unmittelbare und ausreichende Information des Verfahrensgegners in jenen Fällen sicherstellt, in denen eine Prüfung durch das Gericht und Handlungspflichten des Verfahrensgegners nicht oder noch nicht vorgesehen ist.

Diese Mitteilungspflicht des betreibenden Gläubigers ist nur indirekt sanktioniert: unterlässt der betreibende Gläubiger die Mitteilung und legt dies offen, so kann das Gericht diesen Umstand zumindest für nachfolgende Strafanträge im Rahmen der Strafzumessung entsprechend berücksichtigen. Behauptet aber der betreibende Gläubiger zu Unrecht, die Verständigung vorgenommen zu haben – und legt er es daher auf eine unrichtige Strafzumessung geradezu an – so ist über ihn wegen der (versuchten) Täuschung des Gerichts eine Mutwillensstrafe zu verhängen.

Die mit der EO-Novelle 2000 eingeführten, explizit aufgezählten Strafzumessungsgründe hätten eine ausführliche Auseinandersetzung mit diesen sowohl im Rahmen der Entscheidungsfindung als auch bei der Entscheidungsbegründung mit sich bringen sollen. Rückmeldungen aus der Praxis der Unterlassungsexekution haben gezeigt, dass neben der ausdrücklichen Normierung der Begründungspflicht auch eine Umwandlung der bislang in das pflichtgemäße Ermessen gestellten „Kann“-Bestimmung über die Äußerung der Verpflichteten in eine „Muss“-Bestimmung angezeigt ist. Dabei war freilich – so wie es bisher auch bei der Einräumung von Ermessen gedacht war – vorzusehen, dass gerade in den Fällen einer im Rahmen der Unterlassungsexekution nicht selten anzutreffenden täglichen Antragstellung einer Möglichkeit zur Äußerung nur für den Fall geänderter Verhältnisse bedarf. Um diese ins Verfahren einbringen zu können, wurde nach dem Vorbild der ohne Anhörung des Gegners der gefährdeten Partei erlassenen Einstweiligen Verfügung eine Widerspruchsmöglichkeit geschaffen.

Zu Art. I Z 76 (§ 363 EO):

Die hier vorgesehene Bestimmung über den Ersatz aller vom betreibenden Gläubiger durch eine mutwillige – und zu Unrecht erfolgte – Antragstellung verursachten Vermögensnachteile ist das notwendige Gegengewicht im System der Unterlassungsexekution, in der das Gericht bereits auf Grund von Behauptungen des betreibenden Gläubigers und möglicherweise ohne Anhörung des Verpflichteten Strafen erlässt. Die Bestimmung des § 54f Abs. 2 ist darauf sinngemäß anzuwenden.

Zu Art. I Z 77 (§ 371 EO):

Auf die Erläuterungen zu Art. I Z 1 lit. a (§ 1 Z 2) wird verwiesen.

Zu Art. I Z 78 (§ 410 EO):

Die EO-Novelle 2008 soll grundsätzlich am 1. März 2008 in Kraft treten. Je nach Art der novellierten Bestimmung soll absolut oder durch Anknüpfung an bestimmte Verfahrenshandlungen an diesen Zeitpunkt angeknüpft werden. Diejenigen Teile des Entwurfs, die Bekanntmachungen in der Ediktsdatei vorsehen und damit eine entsprechende Vorlaufzeit für die nötige Anpassung der Verfahrensautomation benötigen, sollen jedoch erst am 1. Juli 2008 in Kraft treten.

Abs. 9 ist der bewährten Bestimmung des § 406 Abs. 14 nachgebildet.

Zu Artikel II (Vollzugsgebührengesetz):

Mit dem am 1.1.2004 in Kraft getretenen Vollzugsgebührengesetz wurden die Vergütungen der Gerichtsvollzieher, die diesen neben ihrem Gehalt zustehen, neu gestaltet und mit der EO-Novelle 2005 geringfügig geändert. Eine Änderung der Einkommenssituation der Gerichtsvollzieher insgesamt war damit nicht beabsichtigt (s. ErläutRV EO-Novelle 2003, 39 BlgNR 22. GP 6). Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit dem neuen Gesetz im Vergleich zur davor bestehenden Situation hat sich aber herausgestellt, dass die von der ROI Seidl Management AG zur Vorbereitung der EO-Novelle 2003 errechneten Vergütungen zum Teil zu niedrig angesetzt wurden. Es ist daher geboten, einzelne Tatbestände anzuheben, um die seinerzeitige Absicht, die Einkommenssituation der Gerichtsvollzieher nicht zu verschlechtern, zu erreichen. Darüber hinaus wird auch der Fahrtkostenersatz leicht erhöht.

Zu Art. II Z 1 (§ 1 VGebG):

Die derzeitige Formulierung, wonach auch für einen „Antrag auf Neuvollzug“ die Vollzugsgebühr nach § 2 VGebG zu entrichten ist, hat zu Problemen in der Praxis und zu Entscheidungsdisharmonien geführt. Es soll daher eine Klarstellung dahingehend vorgenommen werden, welche Anträge als Antrag auf Neuvollzug auch gebührenauslösend sind. In der Praxis die größten Schwierigkeiten machen Anträge auf Neuvollzug, wenn der Vollzugsversuch wegen Angabe eines unrichtigen Vollzugsorts durch den betreibenden Gläubiger und mangels Ausforschung eines richtigen Vollzugsorts durch den Gerichtsvollzieher scheiterte. Für eine leichtere Vollziehbarkeit des VGebG ist es zweckmäßig, auch in diesem Fall eine Vollzugsgebühr vorzusehen. Dies ist auch gerechtfertigt, weil einerseits der Antrag ein Tätigwerden des Gerichtsvollziehers auslöste, und andererseits die Erfolglosigkeit der Exekution vor allem dem betreibenden Gläubiger anzulasten ist, zumal der betreibende Gläubiger den Vollzugsort im Exekutionsantrag anzugeben hat. Dass den Gerichtsvollzieher (auch) die Verpflichtung trifft, den Vollzugsort auszuforschen, ändert daran nichts.

Neben diesem Fall, der sich aus dem Hinweis auf § 252d Abs. 1 Z 2 EO ergibt, wird auch der wichtigste Fall eines zu vergebührenden Neuvollzugsantrags demonstrativ erwähnt, und zwar der Neuvollzugsantrag nach einem Vollzugsversuch, bei dem keine pfändbaren Sachen vorgefunden wurden, der in § 252d Abs. 1 Z 3 EO erwähnt wird.

Anträge auf Vollzug nach § 14 EO sind nicht zu vergebühren; dies soll ausdrücklich klargestellt werden. Auch Anträge auf Fortsetzung der Exekution nach deren Aufschiebung und Vollzugsbeschwerden, die einen Vollzugsversuch auslösen, werden weiterhin von der Gebührenpflicht nicht erfasst. Einer Aufnahme dieser Fälle in den Gesetzestext bedarf es jedoch nicht, weil diese Fälle von der Umschreibung eindeutig nicht erfasst werden.

Zu Art. II Z 2 (§ 3 VGebG):

Die bis zum Budgetbegleitgesetz 2007 in § 10 Abs. 3 Z 1 GGG enthaltene persönliche Gebührenbefreiung des Masseverwalters (die auf den Bereich des VGebG nicht durchschlagen sollte) wurde aufgehoben; die Ausnahme von § 10 Abs. 3 Z 1 GGG ist daher nicht mehr geboten.

Zu Art. II Z 3 (§ 8 VGebG):

Die Vergütung für die Aufnahme eines Vermögensverzeichnisses erfolgt derzeit fallbezogen (pro Akt); dies führt dazu, dass in Verfahren mit mehreren Verpflichteten die Vergütung auch dann nur einmal bzw. einfach gewährt wird, wenn mit mehreren Verpflichteten je ein Vermögensverzeichnis aufzunehmen ist und ein entsprechend vielfacher tatsächlicher Aufwand entsteht. Ein Abstellen auf die Anzahl der aufzunehmenden Vermögensverzeichnisse ist daher im Hinblick auf die Bedeutung des Vermögensverzeichnisses für das Exekutionsverfahren gerechtfertigt.

Zu Art. II Z 4 (§ 11 VGebG):

Die Mindestvergütung gemäß § 11 Abs. 5 gebührt derzeit in Höhe von 50 Cent in jenen Fällen, in denen in der Fahrnisexekution sonst kein Gebührentatbestand (nach § 11 Abs. 1 bis 4) verwirklicht wird, somit weder eine Zahlung oder Pfändung erfolgt oder zumindest ein Vollzugsversuch bloß wegen nachgewiesener Vollzahlung oder mangels pfändbarer Gegenstände ergebnislos bleibt. Sie fällt daher regelmäßig nur dann an, wenn weder der Verpflichtete noch sonst ein Vollzugsort ausfindig gemacht werden können. Auch derartige gänzlich frustrierte Vollzüge verursachen einen tatsächlichen Aufwand: Nach den Vorgaben der mit der EO-Novelle 2003 eingerichteten FEX-PuL sind Abfragen im Zentralen Melderegister vorzunehmen. Im Entwurf sind auch Anfragen nach auf den Verpflichteten zugelassenen Kraftfahrzeugen vorgesehen. Überdies findet regelmäßig zumindest ein vergebliches Aufsuchen eines vermuteten Vollzugsorts statt. Daher erscheint eine (maßvolle) Anhebung auf 70 Cent angemessen.

Zu Art. II Z 5 (§ 18 VGebG):

Nach Rückmeldungen aus der Praxis sind vermehrt Fälle zu beobachten, in denen die Post in exponierten Gegenden oder bei gewissen Empfängern Zustellungen faktisch nicht mehr vornimmt. Dies führt zu einer erhöhten Inanspruchnahme der Gerichtsvollzieher als Zustellorgan gerade in ausgesucht entlegenen Gegenden oder schwierigen Fällen. Angesichts des Umstandes, dass sich derartige Zustellungen insbesondere wegen ihrer Fristenbindung nicht leicht in ökonomische Vollzugspläne einfügen lassen, ist eine Anhebung der Vergütung von 1,40 Euro auf 2 Euro angezeigt, was insbesondere angesichts der Alternativkosten der qualitativ zudem unterlegenen Postzustellung zu rechtfertigen ist.

Der Vergütungstatbestand soll auch auf Zustellungen innerhalb des Exekutionsverfahrens erstreckt werden. Zustellungen durch Gerichtsvollzieher in einem Exekutionsverfahren erfassen vor allem Exekutionsarten, in denen Gerichtsvollzieher sonst nicht eingebunden sind, wie etwa in der Liegenschaftsexekution. Sie sind in diesen Konstellationen ebenso ein verfahrensfremdes Zustellorgan, wie etwa im Zivilprozess. Eine unterschiedliche Behandlung lässt sich für diese Fälle schwer begründen.

In jenen Exekutionsverfahren, in denen schon bisher der Gerichtsvollzieher eingebunden ist bzw. zentral tätig wird, ist auf Grund des Konsumationsprinzips des § 6 VGebG eine natürliche Grenze eingezogen: Bei mehreren Handlungen in einem Verfahren gebührt (nur) eine Vergütung nach dem höchsten vorgesehenen Betrag.

Unter einer den Vergütungstatbestand auslösenden Zustellung kann aber auch im Exekutionsverfahren nur die rechtsförmige, vom Gericht angeordnete Zustellung einer gerichtlichen Entscheidung, Ladung oder Verständigung verstanden werden kann, und nicht sonstige dem schlichten Informationsfluss etwa zwischen Verpflichtetem und Gerichtsvollzieher dienende, formlose schriftliche Mitteilungen (Hinterlegung eines Zahlscheines an einem versperrten Vollzugsort o.ä.).

Zu Art. II Z 6 (§ 19 VGebG):

Durch besondere Kostenfaktoren (verlängerte Kurzparkzonen; Erhöhung der Kurzparktarife; massiv gestiegenene Treibstoffpreise) sind die tatsächlich entstehenden Kosten durch die derzeit ersatzfähigen Fahrtkosten nicht mehr gedeckt. Stichprobenartige Erhebungen und Kalkulationen im Sprengel des OLG Graz zeigen, dass dieser Effekt mit einer Erhöhung des Fahrtkostenersatzes um 0,20 Euro pro Kategorie abgefangen werden kann.

Zu Art. II Z 7 (§ 26 VGebG):

Mit Erkenntnis vom 26. April 2006 zu den Zahlen 2005/12/0064, 0065-7, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass weder § 25 noch § 26 eine Rechtsgrundlage für Fahrtkostenersatz nach der Reisegebührenvorschrift seien, soweit Gerichtsvollzieher im Rahmen ihrer Vollzugstätigkeit Reisebewegungen in ihrem Vollzugsgebiet durchführen, mag es sich auch um Reisebewegungen von ihrem Dienstort zu einem anderen in ihrem Vollzugsgebiet gelegenen Bezirksgericht, das nicht ihr Dienstort ist, handeln. In Folge dieser Entscheidung ist es zu Unsicherheiten der Rechtsanwender für den vom Erkenntnis des VwGH nicht behandelten Fall gekommen, dass Gerichtsvollzieher im Rahmen ihrer Vollzugstätigkeit Reisebewegungen zu einem anderen, außerhalb ihres Vollzugsgebiets gelegenen Bezirksgericht, das nicht ihr Dienstort ist, durchführen. Auf das Erkenntnis wurde daher vorerst mit dem Erlass vom 3. Jänner 2007, mit dem der Einführungsersatz des Bundesministers für Justiz vom 3. Dezember 2003 betreffend die EO-Novelle 2003, JMZ 12114/103/I 5/03, geändert wird, reagiert. Sein wesentlicher Kern soll zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten hier festgeschrieben werden: Die Vergütung des Gerichtsvollziehers deckt Reisebewegungen des Gerichtsvollziehers innerhalb seines Vollzugsgebiets ab. Muss der Gerichtsvollzieher jedoch im Rahmen seiner Vollzugstätigkeit Reisebewegungen außerhalb seines Vollzugsgebiets durchführen, weil er sich an ein außerhalb gelegenes Bezirksgericht begeben muss, besteht für dafür ein Anspruch nach der RGV, weil die Pauschalierung des VGebG diesen Fall nicht erfasst.

Zu Art. II Z 8 (§ 29 VGebG):

Da die im VGebG geregelten Gebühren und Vergütungen regelmäßig auf Grund oder aus Anlass von Novellierungen der EO Veränderungen unterliegen, erscheint eine Festsetzung von Zuschlägen, wie sie sonst bei andernfalls über lange Zeiträume unverändert bleibenden Beträgen angebracht ist, entbehrlich. Wie aus den oben dargestellten Vorhaben ersichtlich, kommt es immer wieder zu Anpassungen dieser Beträge, bei denen die in § 29 erwähnten Faktoren bereits mitberücksichtigt werden können. Das Erlassen von Zuschlagsverordnungen lediglich für einige wenige, nicht novellierte Gebühren und Vergütungen stellt im Vergleich zu einer Anpassung aus Anlass sonstiger Novellierung, wie sie auf dem Gebiet des Exekutionsrecht regelmäßig stattfinden, einen nicht nötigen Mehraufwand dar. Die Bestimmung des § 29 soll daher ersatzlos aufgehoben werden.

Zu Artikel III (Gerichtsgebührengesetz):

Entsprechend den für die Insolvenzverwalterliste eingehobenen Justizverwaltungsgebühren sollen für die in Anlehnung an die Insolvenzverwalterliste neu zu schaffende Zwangsverwalterliste entsprechende Gebühren für die Eintragung während des ersten Kalenderjahres und für jede Verlängerung der Eintragung um ein Kalenderjahr geschaffen werden. Da auch inhaltlich vergleichbare Regelungen vorliegen, können die Gebührenansätze der Insolvenzverwalterliste übernommen werden.