

Dauerbrenner Erhaltungspflicht

Kritik an der Thermen-Entscheidung
(LGZ Wien 38 R 2/08 p)

Keine Pflicht des Vermieters zur Erhaltung
einer Therme (LGZ Wien 39 R 307/07 x)

§ 3 MRG und Elektroanlagen

Wohnungseigentumsrecht

Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen

Forum Immobilientreuhänder

NEU! Liegenschaftsversteigerung auch
durch Immobilienmakler

Neu: Liegenschaftsversteigerungen auch durch Immobilienmakler

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 87 a bis 87 e NO
idF FRÄG;

§§ 117 und 158
GewO idF FRÄG

Feilbietungsrechts-
änderungsgesetz
(FRÄG);
freiwillige
Feilbietung;
öffentliche
Versteigerung;
Immobilienmakler;
Versteigerer
beweglicher und
unbeweglicher
Sachen

Am 7. 5. 2008 wurde das **Feilbietungsrechtsänderungsgesetz (FRÄG)**¹⁾ kundgemacht, das in seinem hier dargestellten Teil am 1. 1. 2009 in Kraft treten wird. Hinter dem etwas sperrigen Titel des Gesetzesvorhabens verbirgt sich – in Entsprechung einer bereits im Regierungsprogramm für die 23. GP festgehaltenen Zielsetzung – die **Auslagerung der freiwilligen Feilbietung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten aus der Kompetenz der Gerichte** (für die nach geltendem Recht Notare als Gerichtskommissäre tätig werden) in die Zuständigkeit der Notare.²⁾ Formal „übersiedeln“ dabei die zurzeit im AußStrG³⁾ verankerten Bestimmungen über die freiwillige Feilbietung in die NO.⁴⁾ Wesentliche inhaltliche Veränderungen über das Verfahren der im Rahmen der freiwilligen Feilbietung durchzuführenden öffentlichen Versteigerung erfolgen mit dem FRÄG aber nicht. **Unter bestimmten Voraussetzungen werden ab 1. 1. 2009 auch Immobilienmakler Versteigerungen im Rahmen der freiwilligen Feilbietung durchführen dürfen**, womit sich wohl eine interessante Perspektive auf ein neues Geschäftsfeld eröffnet. Die wichtigsten Punkte des FRÄG in einer Übersicht:

- **Der Notar kann mit der freiwilligen Feilbietung einer Liegenschaft, eines Superädifikats oder eines Baurechts im Wege öffentlicher Versteigerung beauftragt werden.** Der Eigentümer hat dem Auftrag Feilbietungsbedingungen anzuschließen und dem Notar nachzuweisen, dass er die freie Verfügung über den Gegenstand hat und dass alle für die Veräußerung erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen vorliegen (§ 87 a Abs 1 iVm § 87 e NO idF FRÄG).
- **Begehrt der Eigentümer die Versteigerung durch einen Rechtsanwalt oder einen hierzu befugten Gewerbetreibenden** (Immobilienmakler bzw Versteigerer beweglicher und unbeweglicher Sachen, s sogleich unten), **so ist die Versteigerung durch diesen durchzuführen.** In einem solchen Fall beschränkt sich die Funktion des Notars auf die Beurkundung der Feilbietungsbedingungen und der Versteigerung (§ 87 c Abs 1 iVm § 87 e NO idF FRÄG).
- **Die nach obigem Punkt „befugten Gewerbetreibenden“ sind die Immobilienmakler sowie die Versteigerer beweglicher und (künftig auch:) unbeweglicher Sachen:** Einerseits werden die Befugnisse des Immobilienmaklers um „die Durchführung der öffentlichen Versteigerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten nach § 87 c NO“ ausgeweitet (§ 117 Abs 2 Z 6 GewO idF FRÄG), andererseits wird das Gewerbe der „Versteigerung beweglicher Sachen“ in „Versteigerung beweglicher und unbeweglicher Sachen“ umbenannt, wobei auch hier die Befugnis zur „Versteigerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten nach § 87 c NO“ hinzutritt (§ 158 GewO idF FRÄG).

- Die die Befugnis zur öffentlichen Versteigerung wahrnehmenden **Immobilienmakler bzw Versteigerer beweglicher und unbeweglicher Sachen bedürfen einer dem § 21 a RAO entsprechenden Haftpflichtversicherung (= Mindestversicherungssumme € 400.000,-, bei Kapitalgesellschaften € 2,400.000,- je Versicherungsfall)**. Beachte, dass sich diese Versicherung nicht mit jener im Zuge der jüngsten GewO-Novelle⁵⁾ eingeführten allgemeinen Verpflichtung der Immobilitätstreuhand zum Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung (Mindestversicherungssumme € 100.000,- je geschädigtem Vertragspartner, maximaler Selbstbehalt 5%) deckt!

- Unklar und strittig ist jene Passage des (gem ausdrücklicher Verweisung auch für Immobilienmakler geltenden) § 158 Abs 1 GewO idF FRÄG, wonach es für den Verkauf beweglicher und unbeweglicher Sachen auf eigene oder fremde Rechnung im Wege öffentlicher Versteigerungen einer Berechtigung für Versteigerer bedarf, „auch wenn er im Rahmen der Ausübung eines anderen Gewerbes vorgenommen wird“. Man könnte auf interpretativem Wege zum Ergebnis gelangen, dass auch Immobilienmakler für die Durchführung von Versteigerungen im Rahmen freiwilliger Feilbietung jedenfalls einer Gewerbeberechtigung für die Versteigerung von beweglichen und unbeweglichen Sachen bedürfen. Ganz abgesehen davon, dass ein solches Ergebnis sachlich absurd wäre⁶⁾ und bloß unnötige (teure!) Doppelmitgliedschaften in der Wirtschaftskammerorganisation heraufbeschwören würde, überzeugt es auch logisch-systematisch nicht: **Die Ausweitung der Befugnisse des Immobilienmaklers in § 117 Abs 2 Z 6 GewO idF FRÄG wäre nämlich völlig unsinnig, bedürfte der Immobilienmakler erst recht einer anderen Gewerbeberechtigung, um öffentliche Versteigerungen durchführen zu dürfen.**

Mag. Christoph Kothbauer ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) BGBl I 2008/68.

2) Das FRÄG verfolgt dabei vorrangig das Ziel, das in der Praxis kaum gehandhabte Instrumentarium der freiwilligen Feilbietung durch eine „wirtschaftsnähere Ausgestaltung der gesetzlichen Grundlagen“ (ErläutRV FRÄG, 466 d.B. 23. GP) zu attraktivieren.

3) §§ 191 bis 198 AußStrG.

4) §§ 87 a bis 87 e NO idF FRÄG.

5) BGBl I 2008/42; vgl dazu Kothbauer, immolex 2008, 160.

6) Dass nämlich neben den Immobilienmaklern den Versteigerern beweglicher (!) Sachen ohne jegliche immobilispezifische Fachkenntnis künftig auch die Versteigerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten zugestanden wird, vermag allein schon zu verblüffen. Ihnen diesbezüglich über § 158 Abs 1 GewO idF FRÄG Exklusivitätsstatus einzuräumen wäre besonders delikant!