

Mag. Thomas Penzl

## *Das Feilbietungsrechtsänderungsgesetz (FRÄG)*

***Mit 1. 7. 2008 ist das Feilbietungsrechtsänderungsgesetz (FRÄG; BGBl I 2008/68) in Kraft getreten, wodurch für Verkäufer eine Alternative zur herkömmlichen Veräußerung von Liegenschaften (bzw. auch Superädifikaten und Baurechten) geschaffen wurde. Das Feilbietungsverfahren wurde aus dem gerichtlichen Verfahren nach dem Außerstreitgesetz ausgegliedert, bleibt aber im Wesentlichen unverändert. Ab dem 1. 1. 2009 dürfen nunmehr aber neben Notaren auch Rechtsanwälte und hiezu befugte Gewerbetreibende (Immobilienmakler, Versteigerungshäuser) freiwillige Versteigerungen durchführen (§ 87c NO, § 8 Abs 5 RAO). Ab 1.1.2009 stehen somit drei mögliche Arten der Verwertung von Liegenschaften zur Verfügung, nämlich – wie bisher – der Verkauf und der versteigerungsartige Verkauf sowie die – nunmehr neu geregelte – freiwillige Feilbietung.***

### **1. Überblick**

Die freiwillige Feilbietung von Liegenschaften (bzw. Superädifikaten, Baurechten) stellte bislang eine in der Praxis kaum genutzte Form der Veräußerung dar. Im Durchschnitt wurden nur 10 freiwillige Feilbietungen pro Jahr durchgeführt. Mit der Neuregelung wollte der Gesetzgeber eine nunmehr attraktive Alternative zur herkömmlichen Veräußerung schaffen.

Mit der Durchführung der Feilbietung kann ein Rechtsanwalt, ein Notar, aber auch ein Makler beauftragt werden. Wird die Feilbietung durch einen Rechtsanwalt oder Makler durchgeführt, obliegt dem Notar dennoch die Bekanntmachung in der Ediktsdatei und die Beurkundung der Versteigerung (siehe Punkte 2. und 5.).

Mit der Teilnahme an der Versteigerung unterwerfen sich die Bieter den Feilbietungsbedingungen, die vom veräußerungswilligen Eigentümer zu erstellen sind (siehe Punkt 3.). Auf Basis dieser Feilbietungsbedingungen kommt es schließlich zur Versteigerung (siehe Punkt 4.).

## 2. Bekanntmachung der Feilbietung

Der Notar hat die Feilbietung für die Dauer von zumindest drei Wochen in der Ediktsdatei bekannt zu machen. Die Bekanntmachung hat folgende Informationen zu enthalten:

- die Bezeichnung des feilzubietenden Gegenstands;
- das geringste Gebot;
- Ort und Zeit der Versteigerung sowie der Besichtigung.

Weiters ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen,

- dass es sich um eine freiwillige Feilbietung handelt und pfandreichtlich sichergestellte Darlehen oder Kredite und sonstige Lasten – soweit sich aus den Feilbietungsbedingungen nichts anderes ergibt – durch die Feilbietung nicht berührt und auf das Meistbot nicht angerechnet werden, sowie
- dass jeder Bieter vor Durchführung der Versteigerung die Feilbietungsbedingungen zu unterfertigen hat und sich mit der Teilnahme an der Versteigerung den Feilbietungsbedingungen unterwirft.

Der Bekanntmachung können darüber hinaus die Feilbietungsbedingungen, ein Lageplan und bei Gebäuden auch ein Grundriss sowie zumindest ein Bild angeschlossen werden. Werden die Feilbietungsbedingungen nicht angeschlossen, so sind Ort und Zeit, zu der in die Feilbietungsbedingungen und sonstigen Unterlagen Einsicht genommen werden kann, anzugeben.

Von der Bekanntmachung in der Ediktsdatei sind der Eigentümer und allfällige Vorkaufsberechtigte zu verständigen. Der Verkäufer hat auch nachzuweisen, dass er die freie Verfügung über die Liegenschaft hat und sämtliche notwendigen Genehmigungen und Zustimmungen vorliegen, die für die Veräußerung erforderlich sind.

## 3. Feilbietungsbedingungen

Die vom veräußerungswilligen Eigentümer festzulegenden Feilbietungsbedingungen haben sämtliche wesentlichen Elemente eines Kaufvertrags – einschließlich der Bestimmungen zur Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung – zu enthalten. Anstelle des Kaufpreises ist vom Verkäufer das „geringste Gebot“, also ein bestimmter Mindestkaufpreis, festzusetzen. Die Feilbietungsbedingungen müssen sohin jedenfalls enthalten:

- Namen (Firma), Anschrift (Geschäftsanschrift), sowie gegebenenfalls Tag der Geburt bzw. Firmenbuchnummer des Verkäufers;
- die Bezeichnung des feilzubietenden Gegenstands
- den Ort der Feilbietung;
- das geringste Gebot;
- die Angabe, ob die Bietinteressenten vor der Versteigerung eine Sicherheit erlegen müssen, sowie Art und Höhe dieser Sicherheit;
- Bestimmungen über die Zahlung des erzielten Meistbots;

- Bestimmungen über die Verteilung und Verwendung des Meistbots unter Berücksichtigung allfälliger Lasten sowie deren Übernahme oder Lastenfreistellung;
- Bestimmungen über die Sicherung des Rechtserwerbs, insbesondere durch Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung;
- Hinweise auf allfällige gerichtliche und verwaltungsrechtliche Genehmigungen, die für die Rechtswirksamkeit des Rechtserwerbs erforderlich sind;
- Bestimmungen über die Folgen der Nichterfüllung der Feilbietungsbedingungen durch den Meistbieter und die Tragung der Kosten einer aus diesem Grund fehlgeschlagenen Feilbietung;
- die ausdrückliche Einwilligung des Eigentümers, dass das Eigentumsrecht des Meistbieters aufgrund der vom Notar auszustellenden Amtsbestätigung im Grundbuch eingetragen wird (sog. „Aufsandungserklärung“).

Entsprechen die Feilbietungsbedingungen nicht vorstehenden Anforderungen oder enthalten sie unerlaubte oder ungültige Bestimmungen, so hat der Notar den Verkäufer zu deren Verbesserung anzuleiten.

Zu beachten ist, dass die Versteigerungsbedingungen nicht von jener Person errichtet werden dürfen, die auch die Versteigerung durchführt. Dadurch soll ein objektives, sowohl vom Veräußerungswilligen als auch von den Teilnehmern an der Versteigerung unabhängiges Verfahren sichergestellt werden. Da somit die Erstellung der Versteigerungsbedingungen und die Durchführung der Versteigerung nicht in denselben Händen liegen dürfen, ist es nicht ausreichend, lediglich zum Notar zu gehen. Es empfiehlt sich die **Durchführung der Versteigerung** durch einen **Notar** (welcher ohnedies auch für die Bekanntmachung und Beurkundung der Versteigerung benötigt wird) und die **Erstellung der Versteigerungsbedingungen** durch einen **Rechtsanwalt**. Von einer Erstellung der Versteigerungsbedingungen durch einen Makler ist im Hinblick auf die dafür notwendige juristische Fachkenntnis abzuraten.

Die Bieter unterwerfen sich mit der Teilnahme an der Versteigerung den Feilbietungsbedingungen und haben diese, ebenso wie der Eigentümer, vor der Versteigerung zu unterfertigen.

#### 4. Versteigerung

Soweit die Feilbietungsbedingungen keine anderen Regelungen treffen, sind für die Versteigerung die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die zwangsweise Versteigerung, insbesondere die §§ 177 Abs. 4, 179, 180 und 181 der Exekutionsordnung (EO), sinngemäß anzuwenden. Danach

- sind Absprachen hinsichtlich des Bietens (z.B. Vereinbarungen, wonach jemand verspricht, bei einer Versteigerung als Mitbieter nicht zu erscheinen oder nur bis zu einem bestimmten Preis oder sonst nur nach einem gegebenen Maßstab oder gar nicht mit zu bieten) ungültig; für die Erfüllung derartiger Versprechen zugesicherte Beträge, Geschenke oder andere Vorteile können nicht eingeklagt werden; demjenigen, der auf Grund einer solchen Absprache eine Leistung erbracht hat, steht ein Rückforderungsanspruch zu (§ 177 Abs 4 EO);

- sind nicht nur der die Versteigerung leitende Notar, Rechtsanwalt oder Makler, sondern auch die Partei, die den Auftrag zur Feilbietung erteilt hat (Verkäufer), sowie ihr Vertreter vom Bieten ausgeschlossen (§ 180 Abs 1 und 3 EO);
- ist die Vorgabe bestimmter Versteigerungsstufen möglich (§ 179 Abs 2 EO);
- bleibt jeder Bieter an sein abgegebenes Angebot gebunden, bis ein höheres Angebot abgegeben wird (§ 180 Abs 5 EO);
- ist die Versteigerung fortzusetzen, solange höhere Angebote abgegeben werden; erst wenn nach zweimaliger Aufforderung kein höheres Angebot abgegeben wird, ist die Versteigerung zu schließen (§ 181 EO).

Vorstehende Regeln über die Versteigerungsstufen und die Abgabe von Angeboten können jedoch durch die Feilbietungsbedingungen ergänzt bzw. geändert werden.

Der Verkäufer kann seinen Auftrag zur Feilbietung zurückziehen, solange kein gültiges Gebot abgegeben wurde; später nur dann, wenn alle, die bereits geboten haben, ausdrücklich zustimmen oder der Verkäufer sich die Genehmigung des Verkaufs auf eine bestimmte Zeit vorbehalten hat. Darauf ist jedoch bereits in der Bekanntmachung in der Ediktsdatei hinzuweisen.

## 5. Beurkundung, Meistbot, Eigentumsübergang

Der tatsächliche Vorgang der Versteigerung ist von einem Notar in sinngemäßer Anwendung des § 88 NO durch Aufnahme eines Protokolls, dem die unterfertigten Feilbietungsbedingungen als Beilage beizuheften sind, zu **beurkunden**.

Das **Meistbot** ist beim Notar zu erlegen. Treffen die Feilbietungsbedingungen keine entsprechende Regelung, ist das Meistbot sofort fällig. Der Notar hat das Meistbot entsprechend den Feilbietungsbedingungen zu verteilen und zu verwenden.

Das **Eigentum** des Meistbieters wird nicht durch Zuschlag erworben, sondern es ist die Eintragung im Grundbuch notwendig. Grundlage dafür ist eine durch den Notar auszustellende Amtsbestätigung, der eine beglaubigte Abschrift der Feilbietungsbedingungen anzuschließen ist.

## 6. Kosten

Die Kosten der Feilbietung trägt grundsätzlich der Verkäufer, eine Überwälzung auf den Meistbieter in den Feilbietungsbedingungen ist jedoch zulässig.

## 7. Ausblick

Es bleibt abzuwarten, wie die vom Gesetzgeber neu geschaffene freiwillige Feilbietung als Alternative zur herkömmlichen Veräußerung von der Praxis angenommen wird. Bei einer größeren Zahl von Kaufinteressenten könnte diese Verkaufsvariante für den Verkäufer jedoch durchaus lukrativ sein.

*Erschienen in [derunternehmer.at](http://derunternehmer.at), Ausgabe 4/2008*