

# Verwertung

---

# Genehmigungspflicht

---

- § 117 IO
  - **Der Genehmigung des Gläubigerausschusses und des Insolvenzgerichtes bedürfen ohne Rücksicht auf den Wert des Gegenstands folgende Geschäfte...**
- Genehmigung ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Geschäfts im Außenverhältnis
- Nach rk. Genehmigung der Insolvenzverwalterrechnung können Verwertungshandlungen nicht mehr für nichtig erklärt werden (OLG Graz 5.5.15, 3 R 63/15g, OGH 8 Ob 328/99i)

# Aufgabe des Genehmigungsverfahrens

---

- Aufgabe des Genehmigungsverfahrens ist die Überprüfung der Gesetz- und Zweckmäßigkeit der freihändigen Veräußerung  
(OLG Wien, 6.5.2010, 28 R 296/09v; ZIK 2011/44,27)
- Zweckmäßig ist der Verkauf, wenn der Preis nicht unter dem vom Sachverständigen ermittelten Schätzwert liegt u eine andere Verwertung für die Masse nicht vorteilhafter ist  
(OLG Wien, 6.5.2010, 28 R 296/09v; ZIK 2011/44,27)
- Die Veräußerung ist unzweckmäßig, wenn der Preis nicht angemessen ist oder die Angemessenheit nicht beurteilt werden kann  
(OLG Graz 19.3.2015, 3 R 45/15k)

# Schätzung I

---

- Bildet Grundlage der Beurteilung der Angemessenheit des Kaufpreises für das Gericht
- Anordnung der Schätzung stellt eine Routinemaßnahme des Insolvenzverwalters dar  
(OLG Graz 2.2.2016, 3 R 9/16t)
- Die Beauftragung des Sachverständigen obliegt dem Masseverwalter  
(OLG Wien 11.1.2013, 28 R 251/12 f)

# Schätzung II

---

- Schätzung der Liegenschaft im Insolvenzverfahren ist kein hoheitlicher Akt, sondern Erfüllung eines privatrechtlichen Auftrags des Masseverwalters, sodass auch niemand zur Befundaufnahme beigezogen werden muss
  - (Riel, Die Schätzung unbeweglicher Sachen im Insolvenzverfahren, ZIK 2012,96; OLG Wien 11.1.2013, 28 R 251/12 f)
- Keine Bekanntgabe des Schätzwerts an Verfahrensbeteiligte notwendig
  - (OLG Wien 11.1.2013, 28 R 251/12 f)
- Verweigerung der Akteneinsicht eines Konkursgläubigers in ein Bewertungsgutachten ist sachlich, wenn die Veräußerungsbemühungen des Masseverwalters im Stadium laufender Verkaufsgespräche nicht beeinträchtigt werden sollen
  - (OLG Wien 18.5.2010, 28 R 68/10s)

# Schätzung III

---

- Unterbleiben der Schätzung nur in Ausnahmefällen, etwa bei Vorliegen von in anderen Verfahren erstellten Gutachten oder bei Vorliegen unbedenklicher Privatgutachten
  - (*Kodek in Bartsch/Pollak/Buchegger* (Hrsg.), Österreichisches Insolvenzrecht IV<sup>4</sup> (2006), § 96 KO Rz 44)
- Unterbleiben der Schätzung bei knappen Massemitteln
  - zulässig, wobei andere Grundlage zur Beurteilung der Angemessenheit des Kaufpreises vorliegen müssen (zB eine mündliche Stellungnahme eines Sachverständigen zum Kaufpreis)
  - (OLG Graz 15.1.2010, 3 R 1/10g )

# Veröffentlichung I

---

## ➤ § 117 Abs.2 IO

**Der Insolvenzverwalter hat die beabsichtigte Veräußerung oder Verpachtung öffentlich bekanntzumachen, insbesondere durch Aufnahme in die Ediktsdatei für 14 Tage**

- inhaltlich keine Vorgaben in der IO
- bei drohendem Wertverlust Verkürzung auf 8 Tage möglich, keine Unterschreitung der 8 Tage Frist
- Fristablauf vor Genehmigung durch Gläubigerausschuss erforderlich
- Ediktsdatei kostenlos, andere Medien möglich
- Zeitnah zum Verkauf?  
(OGH 24.4.2003, 8 Ob 42/03i)

# Veröffentlichung II

---

- Soll sachliche Information für alle Interessenten bieten
- Kurze Beschreibung des Verkaufsobjekts erforderlich
- Anschluss von Schätzgutachten gewährleistet umfassende Information
- Veröffentlichung ermöglicht Strukturierung des Verkaufsprozesses hinsichtlich gewünschtem Inhalt der Angebote, Frist für Angebote, Finanzierungsnachweisen



# Äußerung des Schuldners I

---

## ➤ §118 Abs 1 IO

- Der Insolvenzverwalter hat dem Schuldner Gelegenheit zu geben, sich zu den in den §§116 und 117 bezeichneten Angelegenheiten zu äußern und das Ergebnis oder die einer solchen Äußerung entgegenstehenden Hindernisse dem Gläubigerausschuss und dem Insolvenzgericht mitzuteilen
- Anhörung des S durch den IV ist vorgängiges (präventives ) Gehör, dem GA ist das Ergebnis der Anhörung mitzuteilen, diese Mitteilung kann der IV nur machen, wenn er vorher die Meinung des S eingeholt hat (OLG Graz 13.3.14, 3 R 43/14i)

# Äußerung des Schuldners II

---

- Unterbliebene Anhörung begründet allerdings keine Nichtigkeit, sondern Verfahrensmangel, dessen Relevanz im Rekurs aufgezeigt werden muss (OLG Graz 13.3.14, 3 R 43/14i, OLG Graz 5.5.15, 3 R 63/15g)
- Dem Recht des Schuldners auf Gehör im Verwertungsverfahren wird bereits durch Gelegenheit zur Teilnahme an der Sitzung des Gläubigerausschusses Genüge getan (OLG Linz 27.8.2015, 2 R 129/15a, ZIK 2016/147)

# Äußerung des Schuldners - §118 IO

---

- Bei ständigem Kontakt des IV mit dem S , wobei S über die Details des vorliegenden Kaufanbots informiert ist, ist das rechtliche Gehör des S gewahrt
  - (OLG Wien 11.3.2015, 28 R 10/15v, ZIK 2015/137)
  
- Hat der S sowohl gegenüber dem IV als auch gegenüber dem Gericht eine ablehnende Stellungnahme zum beabsichtigten Verkauf abgegeben, bedarf es nicht der Einräumung einer weiteren Äußerungsmöglichkeit
  - (OLG Wien 11.3.2015, 28 R 10/15v, ZIK 2015/137)

# Vorkaufsrecht I

---

- § 1072 ABGB : Verpflichtung des Käufers vor Verkauf des Kaufobjekts an einen anderen dieses dem Vorkaufsberechtigten zur Einlösung anzubieten
- § 1073 ABGB : Bei Liegenschaften kann das Vorkaufsrechts im Grundbuch eingetragen werden und wirkt wie ein dingliches Recht
- § 1076 ABGB : bei verbüchertem Vorkaufsrecht ist dem Vorkaufsberechtigten bei Zwangsversteigerung das Versteigerungsedikt zuzustellen, wird der Vorkaufsberechtigte nicht geladen, steht ihm das Rekursrecht gegen die Zuschlagerteilung zu

# Vorkaufsrecht II

---

- Bei der freihändigen Veräußerung im Konkurs bewirkt ein bürgerliches Vorkaufsrecht keinen Vorkaufsfall, das Vorkaufsrecht erlischt mit Rechtskraft der Genehmigung des Kaufvertrages  
(OGH 30.5.2006, 5 Ob 71/06m)
- Einbeziehung des Vorkaufsberechtigten durch den Insolvenzverwalter, dieser hat dem Vorkaufsberechtigten die Möglichkeit zu geben, vorliegende Angebote zu überbieten  
(OLG Wien, 24.4.2013 28 R 66/13a, ZIK 2014/44, 32;  
OLG Linz 5.2.2009, 2 R 5/09g)
- Zustellung des Genehmigungsbeschlusses an Vorkaufsberechtigten erforderlich, vor rK Genehmigung keine Löschung des Vorkaufsrechts  
gem § 237 EO möglich  
(OLG Graz, 23.2.2012, 3 R 33/12s)

# Genehmigung durch Gläubigerausschuss I

---

## ➤ § 117 Abs.1 IO

➤ „Der Genehmigung des Gläubigerausschusses bedürfen folgende Geschäfte...“

➤ Gläubigerausschuss hat dem Geschäft nicht zuzustimmen, sondern es zu genehmigen, unkorrekte Wortwahl schadet nicht, weil Zustimmungsbeschluss in Genehmigungsbeschluss umgedeutet werden kann

➤ (OLG Graz, 5.5.2015, 3 R 63/15g)

# Genehmigung durch Gläubigerausschuss II

---

## ➤ § 117 Abs. 3 IO

- „**Die Genehmigung setzt voraus, dass seit Beginn der Bekanntmachung ... mindestens 14 Tage ... oder 8 Tage vergangen sind. „**
- Auch in dringenden Fällen ist die Befassung des GA zwingend, die Veröffentlichungsfrist von 14 (8) Tagen muss vorher abgelaufen sein

# Genehmigung durch Gläubigerausschuss III

---

## § 88 Abs 1

**...Im Fall einer beabsichtigten Veräußerung oder Verpachtung nach § 117 Abs 1 Z1 oder 2 hat das Gericht dem Insolvenzverwalter stets einen Gläubigerausschuss beizuordnen.**

- Bei der Verpachtung/Veräußerung von Liegenschaften (§ 117 Abs 1 Z 3) ist demnach nicht zwingend ein Gläubigerausschuss beizuordnen, ist aber ein Gläubigerausschuss bereits bestellt, kann nicht auf die Genehmigung durch den Gläubigerausschuss verzichtet werden.



# Genehmigung durch Gläubigerausschuss IV

---

## ➤ § 89 Abs. 3 IO

- **Der Gläubigerausschuss ist vom Insolvenzgericht oder vom Insolvenzverwalter schriftlich einzuberufen, wobei in den Fällen des § 117 auch der Schuldner mit dem Hinweis zu verständigen ist, dass ihm die Teilnahme an der Sitzung freisteht.**
  
- Umlaufbeschluss zulässig, wenn alle Mitglieder des GA damit einverstanden sind, in den Fällen des § 117 muss auch der Schuldner mit Umlaufbeschluss einverstanden sein, weil sonst sein Teilnahmerecht an der Sitzung unterlaufen werden könnte
  - (OLG Linz 8.7.2015, 2 R 107/15s)

# Widerspruch § 120 Abs. 2 IO

---

## ➤ § 120 Abs. 2 IO

- Sachen , an denen ein Absonderungsrecht besteht, können anders als durch gerichtliche Veräußerung nur verwertet werden, **wenn der Insolvenzverwalter den Absonderungsberechtigten von der beabsichtigten Veräußerung verständigt hat, und der Berechtigte nicht innerhalb von 14 Tagen wirksam Widerspruch erhoben hat.**

# Widerspruch § 120 Abs. 2 IO

---

- Begriff des Absonderungsgläubigers erfasst alle dinglich Berechtigten, die auf das Meistbot gewiesen sind
  - (*Riel in Konecny/Schubert*(Hrsg), Insolvenzgesetze (Loseblatt; 11.Lfg 2001), § 120 KO,Rz 15)
- Verständigung bei Vorzugspfandrecht erforderlich (zB Grundsteuer §11GrStG, Wohnungseigentümergeinschaft § 27 WEG)
- Verständigung von Gläubigern strittiger Absonderungsrechte erforderlich

# Widerspruch §120 Abs. 2 IO

---

- Inhalt der Verständigung gesetzlich nicht geregelt
- Jedenfalls nötig: Bezeichnung des Kaufobjekts, Kaufpreis und Belehrung über die Widerspruchsmöglichkeit gem. § 120 Abs. 2 IO
- Vorsicht bei Angabe der voraussichtlichen Deckung (OLG Wien 29.4.2011, 28 R 7/11x, ZIK 2012/93,67)
- Das Vorbringen eines Absonderungsgläubigers, bei pflichtgemäßer Aufklärung durch den Masseverwalter über die mangelnde Deckung hätte er Schritte zur Erzielung eines ausreichenden Kaufpreises unternommen und das Begehren, ihm anstelle der besonderen Entlohnung des IV einen entsprechenden Teil des Verwertungserlöses zuzuweisen, stellt die Geltendmachung eines Schadenersatzanspruches dar

# Widerspruch §120 Abs. 2 IO

---

- Nachweisliche Verständigung zur Kontrolle des Fristenlaufs erforderlich
- Bei Veräußerung pfandrechlich belasteter Sachen ist die außergerichtliche Verwertung nur möglich, wenn der IV die Verständigung gem. §120 Abs 2 IO vorgenommen hat und die Berechtigten nicht innerhalb von 14 Tagen wirksam Widerspruch erhoben haben  
(OGH 16.4.2007, 8 Ob 45/07m)
- Daher Kontrolle des Gerichts bei freihändiger Verwertung, ob die Verständigung der Absonderungsberechtigten erfolgt und die 14tägige Frist abgelaufen ist

# Widerspruch § 120 Abs. 2 IO

---

- Bericht des IV zum Widerspruchsverfahren erforderlich samt Anschluss der Verständigungsschreiben
- Unterlassene Verständigung nach § 120 Abs. 2 IO führt dazu, dass das Absonderungsrecht nicht nach § 237 Abs. 3 EO gelöscht werden kann (OGH 16.4.2007, 8 Ob 45/07m)
- Nachholen der Verständigung nach § 120 Abs 2 nach insolvenzgerichtlicher Genehmigung des Kaufvertrags möglich (OGH 16.4.2007, 8 Ob 45/07m)
- Wirksamkeit des Kaufvertrags soll unberührt bleiben, jedoch die Erfüllung unter Umständen unmöglich sein (OGH 16.4.2007, 8 Ob 45/07m)

# Widerspruch §120 Abs. 2 IO

---

- Den widersprechenden Absonderungsgläubiger trifft die Behauptungs- und Bescheinigungslast für die größere Vorteilhaftigkeit der gerichtlichen Veräußerung  
(RIS - Justiz RS0106142)
- Die Behauptung, es könne erwartet werden, dass der potentielle Käufer oder ein Dritter bei einer gerichtlichen Veräußerung ein höheres Anbot stellen würde, reicht nicht aus  
(OLG Graz 15.1.2010, 3 R 1/10g)
- Der widersprechende Absonderungsgläubiger hat konkret - etwa durch Nachweis eines anderen, einen höheren Preis anbietenden Kaufinteressenten - darzulegen, warum die gerichtliche Veräußerung für ihn vorteilhafter wäre  
(8 Ob 2294/96b)
- Gericht entscheidet über den Widerspruch unanfechtbar

# Beschluss des Insolvenzgerichtes

---

- § 254 Abs 5 IO
  - **Das Gericht hat alle für seine Beurteilung erheblichen Tatsachen von Amts wegen zu erheben und festzustellen...**
- Bietet der Genehmigungsantrag eine vollständige Entscheidungsgrundlage sind keine weiteren Erhebungen des Gerichtes nötig
- Genehmigungsbeschluss ist jedenfalls dann zu begründen, wenn die Veräußerung zu einem Preis deutlich unter dem Schätzwert erfolgt, fehlende Begründung führt in diesem Fall jedenfalls zu einer Aufhebung des Genehmigungsbeschlusses (OLG Graz 8.10.2015, 3 R 145/15s ZIK 2016/262, OLG Graz 23.6.2016, 3 R 78/16i)



# Beschluss des Insolvenzgerichtes

---

- Bei Verwendung einer Bewilligungstampiglie auf dem Antrag des IV liegt keine Nichtigkeit des Genehmigungsbeschlusses vor, wenn der Antrag des IV eine detaillierte Stellungnahme zum Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen enthält  
(OLG Wien 21.3.2016,28 R 301/15p, ZIK 2016/263)
- Im Unterbleiben einer formalen Begründung liegt auch kein relevanter Verfahrensmangel, wenn die Entscheidungsgrundlage klar ist  
(OLG Wien 21.3.2016,28 R 301/15p, ZIK 2016/263)

# Beschluss des Insolvenzgerichtes

---

- Mit Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses steht fest, dass Nachbesserungen nicht mehr erreicht und Angebote anderer Interessenten nicht mehr berücksichtigt werden können (OGH 11.6.2001, 8 Ob 271/00m)
- Als Tag der Erteilung des Zuschlags ist bei der freihändigen Veräußerung der Tag der konkursgerichtlichen Genehmigung des Kaufvertrags anzusehen (RIS – Justiz RS0115420)

# Überbot

---

- Zulässig bis zur Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses
- Nachträgliches (nach Genehmigungsbeschluss aber vor RK) erstattetes Überbot muss erheblich sein
  - (OLG Graz 3 R 75/17z: 13% beachtlich)
- Ein nachträgliches Überbot eines im Verfahren korrekt eingebundenen Interessenten ist nicht beachtlich
  - (8 Ob 19/17b)
- Überbot muss abgesicherte Finanzierung enthalten
  - (OLG Graz 3 R 45/15k)

# Rechtsmittel

---

- Gegen Genehmigungsbeschluss und gegen Versagungsbeschluss ist ein Rekurs möglich
- Der Rekurs ist rechtzeitig, wenn er innerhalb von 14 Tagen (§ 260 Abs 1 IO) erhoben wird
- Frist läuft ab Zustellung ( §252 IO iVm § 521 Abs. 2 ZPO), da eine öffentliche Bekanntmachung von Beschlüssen gem. § 117 IO nicht vorgesehen ist

# Rechtsmittel

---

- Verteilung der Sondermasse setzt Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses voraus, bei mangelhafter Zustellung an S (per Adresse der aktenkundig geräumten Liegenschaft ) ist Meistbotsverteilungsbeschluss zu früh gefasst (OLG Graz 18.1.2012, 3 R 237/11i)
- Rekurs ist rechtzeitig, wenn die Zustellung an S nicht von der Postsperre ausgenommen wurde und der IV dem GF der S eine Kopie aushändigt (OGH 30.5.2012, 8 Ob 50/12d)

# Rechtsmittel

---

- Rekurslegitimiert sind der Insolvenzverwalter, die Mitglieder des Gläubigerausschusses und der Schuldner  
(Konecny, Die Zulässigkeit des Rekurses gegen Beschlüsse der Insolvenzgerichte, ÖJZ 2012/118,1040)
- IV ist auch rekurslegitimiert, wenn er selbst die Genehmigung beantragt hat  
Argument: materielle Beschwer, weil er die Interessen aller Gläubiger wahren muss.  
(OLG Innsbruck 26.3.2007, 1 R 67/07y; Mohr, IO11, §117, E 69, vgl OGH 8 Ob 60/13a zu § 119/5 IO)
- Rekurslegitimation des IV bei Versagungsbeschluss

# Rechtsmittel

---

- Rekurslegitimation des S bei Genehmigungsbeschluss, auch wenn er dem Verkauf zugestimmt hat, maßgeblich ist die materielle Beschwerde (OLG Linz 8.7.2015, 2 R 107/15s)
- Kein Rechtsmittel des S bei Versagung der Genehmigung, weil der S in seiner Rechtstellung nicht beschwert ist. Ob, an wen und zu welchen Konditionen verkauft wird, wird mit Versagung der Genehmigung nicht entschieden (OGH 24.4.2003, 8 Ob 42/03i, ZIK 2003,137)

# Rechtsmittel

---

- Keine Rekurslegitimation Dritter im Verwertungsverfahren
- Jemand, der nicht zur Wahrung der rechtlichen Interessen aller Insolvenzgläubiger oder des Schuldners berufen ist kann durch die insolvenzgerichtliche Genehmigung eines zwischen dem Insolvenzverwalter und einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrags nur in seinen wirtschaftlichen Interessen berührt werden , eines wirtschaftliches Interesse genügt nicht für die Rechtsmittellegitimation (OGH 28.4.2015, 8 Ob 39/15s)



# Rechtsmittel

---

- Rekurslegitimation der Gläubigerausschuss-Mitglieder
- Jedenfalls steht dem überstimmtten Mitglied des Gläubigerausschuss ein Rekursrecht zu  
(RIS-Justiz RS0065186)
- Rekurs kann unabhängig davon erhoben werden, ob das Mitglied für oder gegen den Verkauf gestimmt hat  
(*Kodek in Bartsch/Pollak/Buchegger* (Hrsg.),  
Österreichisches Insolvenzrecht IV<sup>4</sup>(2006), § 117 KO Rz 63)

# Rechtsmittel

---

- Keine Rekurslegitimation des Absonderungsgläubigers (OGH 16.42007, 8 Ob 45/07m)
- Keine Rekurslegitimation des Freihandkäufers als Vertragspartner der Insolvenzmasse (RIS -Justiz RS0065256)
- Keine Rekurslegitimation der Insolvenzgläubiger (RIS-Justiz RS0065218), auch dann nicht, wenn kein Gläubigerausschuss bestellt ist (OGH 21.12.2000,8 Ob 259/00x)

# Rechtsmittel

---

- Rekurslegitimation des Vorkaufsberechtigten , weil Genehmigungsbeschluss nicht an Vorkaufsberechtigten zugestellt wurde und daher nicht rechtskräftig ist  
(OLG Graz ,23.2.2012, 3 R 33/12s)
- Keine Rekurslegitimation, wenn der Genehmigungsbeschluss nicht in die Rechte des Vorkaufsberechtigten eingreift und der Vorkaufsberechtigte im Rekurs nicht behauptet, das Bestbot überbieten zu wollen  
(OLG Wien 24.4.2013, 28 R 66/13a)
- Rekurslegitimation des Vorkaufsberechtigten gegen die Genehmigung, wenn er von den Verkaufsbemühungen nicht verständigt wurde  
(*Binder/Spitzer in Schwimann/Kodek*(Hrsg), ABGB<sup>4</sup>, §1076,Rz5)

# Rechtsmittel

---

- Wird mit dem Rechtsmittel nur ein nachträgliches Überbot als Beweismittel vorgelegt, reicht dies allein nicht aus, den Kaufvertrag als unzweckmäßig zu beurteilen (OGH 28.3.2017, 8 Ob 19/17b)
- Im Rechtsmittel ist daher ein Vorbringen zur Unzweckmäßigkeit des Genehmigungsbeschlusses zu erstatten
- Ein solches Vorbringen wäre etwa, dass die Verkaufsbemühungen des Insolvenzverwalters nicht angemessen waren, dass der (rechtzeitige) Überbieter bei den Verkaufsverhandlungen übergangen wurde oder das ein Konkurrenzkonzept überprüfbar besser gewesen wäre (OGH 28.3.2017, 8 Ob 19/17b)