



# Lexikon

// Das Medium zur Information der Klienten und Freunde  
von Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte

INSOLVENZRECHT

## GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHE BEIM LIEGENSCHAFTSKAUF IN EXEKUTIONS- UND INSOLVENZVERFAHREN

Gerät ein Schuldner in finanzielle Schieflage, so kann dies auf Antrag eines andrängenden Gläubigers zur Einleitung eines Exekutionsverfahrens einerseits oder aber bei Vorliegen der insolvenzrechtlichen Eröffnungstatbestände der Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens andererseits führen. Ist der Schuldner Eigentümer einer Liegenschaft, kommt es oftmals zur Verwertung dieser Liegenschaft zur Befriedigung eines oder mehrerer Gläubiger. Die Regelungen über den Eigentumserwerb und mögliche Ansprüche des Käufers aus Leistungsstörungen sind in den beiden Verfahren durchaus unterschiedlich geregelt.

### Der Freihandverkauf von Liegenschaften

Im Rahmen der Gesamtreform des Exekutionsrechts (GREx 2021 BGBl I 2021/86; [www.ris.bka.gv.at/bgbl](http://www.ris.bka.gv.at/bgbl)) wurde der Verwalter in Exekutionssachen eingeführt. Dieser ist nunmehr ebenso wie der Gerichtsvollzieher im Exekutionsverfahren und der konkursgerichtliche bestellte Masseverwalter im Insolvenzverfahren befugt, Liegenschaften zu veräußern.

Die insolvenzrechtliche Gesetzgebung bevorzugt schon seit Jahrzehnten die sogenannte freihändige Veräußerung von Liegenschaften durch den Insolvenzverwalter. Zwar hat der Insolvenzverwalter auch die Möglichkeit, die gerichtliche Versteigerung einer Liegenschaft zu beantragen, in der Praxis zeigt sich aber regelmäßig, dass der Freihandverkauf durch den Insolvenzverwalter zumeist bessere Ergebnisse als eine gerichtliche Versteigerung bringt. Das Eigentum an der Liegenschaft wird nach Durchführung des dafür in der Insolvenzordnung vorgesehenen Prozederes durch Abschluss eines zivilrechtlichen Kaufvertrages zwischen Insolvenzverwalter und Käufer sowie durch Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch übertragen. Der Vertrag bedarf der konkursgerichtlichen Genehmigung, Schuldner und Gläubigerausschuss sind ebenso involviert.

Das im Rahmen der Gesamtreform des Exekutionsrechts – GREx – (neben dem Gerichtsvollzieher) neu geschaffene exekutionsrechtliche Organ ist der Verwalter in Exekutionssachen. Die §§ 79ff EO regeln die Details der Bestellung, der Auswahl der Person des

Verwalters und der Befugnisse eines solchen. Diese entsprechen zu weiten Teilen den Befugnissen eines Vollstreckungsorgans, Zwangsbefugnisse erhält der Verwalter aber keine. Er ist aber befugt, Vermögensgegenstände des Schuldners zu pfänden und zu verwerten. Nach § 268 EO kann der Verwalter Liegenschaften ebenso wie der Gerichtsvollzieher schon bisher freihändig verwerten. Das Eigentum an solcherart verwerteten Liegenschaften wird durch Zuschlagserteilung verschafft, eines Kaufvertrags bedarf es nicht.

### Gewährleistungsansprüche des Käufers?

Für den Käufer einer Liegenschaft ist es von essentieller Bedeutung, ob er im Fall von Mängeln an der erworbenen Liegenschaft Gewährleistungsansprüche geltend machen kann. Wenngleich sich die Regelungen des Freihandverkaufs durch den jeweiligen Verwalter in Exekutionsordnung und Insolvenzordnung mit der Einführung des Verwalters in Exekutionssachen durchaus annähern, so unterschiedlich sind Ansprüche aus Leistungsstörungen geregelt.

Während der Eigentumsübergang beim Kauf einer Liegenschaft in einem Exekutionsverfahren durch Zuschlagserteilung bewerkstelligt wird, wird beim freihändigen Verkauf durch den Insolvenzverwalter ein zivilrechtlicher Kaufvertrag abgeschlossen. In einem Kaufvertrag können Gewährleistungsansprüche nur dann ausgeschlossen werden, wenn es sich um ein Unternehmersgeschäft handelt. Bei einem Verkauf der Liegenschaft an einen Verbraucher ist dies nicht möglich. Folge

dessen sind Gewährleistungsansprüche des Käufers gegenüber der Insolvenzmasse. Bei einem Erwerb der Liegenschaft im Rahmen eines Exekutionsverfahrens sieht § 270 EO in dessen Abs 4 hingegen ausdrücklich einen Gewährleistungsausschluss vor. Auch das Recht auf Rücktritt vom Erwerb wird ausgeschlossen wie auch die Anwendbarkeit des Fern- und Auswärtsgeschäftesetzes (FAGG).

### Fazit

Die beiden Erwerbsformen werden aus gesetzlicher Sicht unterschiedlich behandelt, wenngleich dies angesichts der durchaus vergleichbaren Interessenlage beim freihändigen Verkauf im Exekutionsverfahren und im Insolvenzverfahren durchaus zu hinterfragen wäre. Solange es aber keine gesetzliche Änderung der einschlägigen Bestimmungen gibt, werden Käufer von Liegenschaften, sofern sie Verbraucher sind, in Exekutionsverfahren besser gestellt als in Insolvenzverfahren.

pc



**MAG. PHILIPP CASPER**  
BAU- UND BAUVERTRAGSRECHT

INSOLVENZRECHT UND  
UNTERNEHMENSRESTRUKTURIERUNG  
WIRTSCHAFTSRECHT  
ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT

## NEUE VERFASSUNGSBESTIMMUNG FÜR MEHR TRANSPARENZ

Durch die Veröffentlichung sämtlicher Studien, Gutachten und Umfragen, die von den mit Aufgaben der Bundes-, Landes- und Gemeindeverwaltung betrauten Organen in Auftrag gegeben werden, soll für mehr Transparenz gesorgt werden. Das sieht Art 20 Abs 5 B-VG vor (kundgemacht mit BGBl I 2022/141; [www.ris.bka.gv.at/bgbl](http://www.ris.bka.gv.at/bgbl)), der für diese Werke gilt, die ab dem 01.01.2023 in Auftrag gegeben werden. Diese Bestimmung fügt sich insbesondere in die zuletzt immer wieder geführte Diskussion über die Amtsverschwiegenheitspflicht und die Auskunftspflicht ein.

### Bisherige Rechtslage

Eine Bestimmung, die den Zugang zu Studien, Gutachten und Umfragen festlegte, die von den mit Aufgaben der Bundes-, Landes- und Gemeindeverwaltung betrauten Organen in Auftrag gegeben wurden, gab es bisher nicht. Der Zugang zu diesen Werken wurde bisher durch die Amtsverschwiegenheitspflicht erschwert, war aber dennoch in einigen Fällen aufgrund von Auskunftspflichten gegeben.

Die Auskunftspflicht gem Art 20 Abs 4 B-VG verpflichtet alle Organe der Bundes-, Landes- und Gemeindeverwaltung über Angelegenheiten ihres Wirkungsbereiches Auskünfte zu erteilen, soweit die Verschwiegenheitspflicht dem nicht entgegensteht. Die Pflicht zur Amtsverschwiegenheit gem Art 20 Abs 3 B-VG wiederum betrifft alle den Organen aus ihrer amtlichen Tätigkeit bekannt gewordenen Tatsachen, deren Geheimhaltung aus gewissen Gründen, wie der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ruhe, Ordnung und Sicherheit oder der umfassenden Landesverteidigung, geboten ist.

Grundsätzlich mussten die Organe daher auch bisher aufgrund ihrer Auskunftspflicht Auskünfte über die Inhalte der von ihnen in Auftrag gegebenen Werke erteilen, soweit die Verschwiegenheitspflicht dem nicht entgegenstand. Automatisch veröffentlicht wurde ein Großteil dieser Werke jedoch nicht. Um an die Werke selbst, oder an deren Inhalt zu gelangen, bedurfte es daher einer konkreten Anfrage an die jeweiligen Organe, vorausgesetzt man hatte Kenntnis von den Werken.

Anderes galt bisher für Umweltinformationen. Der Zugang der Öffentlichkeit zu Informationen über die Umwelt ist gesondert gesetzlich geregelt und damit ein Recht auf Zugang zu bestimmten Umweltinformationen verankert. So sind zum Beispiel auch schon bisher gem § 9 Abs 2 Z 2 und 4 UIG Politiken, Pläne und Programme mit Bezug zur Umwelt sowie Umweltzustandsberichte öffentlich zugänglich zu machen und zu verbreiten.

### Mehr Transparenz durch Art 20 Abs 5 B-VG?

Art 20 Abs 5 B-VG legt in Zukunft eine viel weiter gehende Veröffentlichungspflicht, unabhängig vom Inhalt der fraglichen Werke, fest. Die Veröffentlichungspflicht betrifft außerdem nicht nur die im Gesetz aufgezählten Gutachten, Studien und Umfragen, sondern umfasst auch vergleichbare Werke wie Leitbilder, Konzepte, Publikationen usw. Auch die Kosten aller Werke, die ab dem 01.01.2023 in Auftrag gegeben werden, sind künftig zu veröffentlichen. Dadurch soll für mehr Transparenz bezüglich der Verwendung von Steuergeldern gesorgt werden. An der Pflicht zur Amtsverschwiegenheit ändert sich dadurch jedoch nichts. Auch in Zukunft sind Studien, Gutachten und Umfragen nur dann und soweit zu veröffentlichen, als die Amtsverschwiegenheit dem nicht entgegensteht. Der Verfassungsausschuss des Nationalrates stellte in diesem Zusammenhang klar, dass auch nur partielle Veröffentlichungen in Frage kommen und laufende

Überprüfungen bezüglich des Erfordernisses der Geheimhaltung notwendig sein werden.

### Zusammenfassung

Der Zugang der Öffentlichkeit zu Studien, Gutachten, Umfragen usw. wird auch in Zukunft gleichermaßen durch die Amtsverschwiegenheitspflicht begrenzt, jedoch wird er um einiges erleichtert. So bedarf es, um an die Inhalte der Werke zu gelangen, keiner Anfrage an die jeweilige Behörde mehr. Auch erfahren in Zukunft auch diejenigen vom Inhalt der veröffentlichten Werke, die gar nicht wussten, dass es sie gibt. Die Veröffentlichung der Kosten der nach Art 20 Abs 5 B-VG zu veröffentlichen Werke ermöglicht zudem einen besseren Einblick in die Verwendung von Steuergeldern. Art 20 Abs 5 B-VG wird daher voraussichtlich trotz Begrenzung durch die Amtsverschwiegenheitspflicht in Zukunft für mehr Transparenz sorgen.

vs

gb



**MAG. VERONIKA STEINER**

ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT

**DR. GERHARD BRAUMÜLLER**

WASSERRECHT

UMWELTRECHT  
VERWALTUNGSRECHT  
ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT

## VERANTWORTLICHKEIT JURISTISCHER PERSONEN FÜR STRAFBARES VERHALTEN IHRER ORGANE

Anlässlich der Klage eines vom „Abgasskandal“ betroffenen PKW-Käufers, hatte sich der OGH jüngst mit den Auswirkungen strafbarer Handlungen von Organen juristischer Personen auf die Verjährungsfristen von Schadenersatzansprüchen zu befassen:

In der Regel verjähren Schadenersatzansprüche nach Ablauf von drei Jahren. Wenn der Schaden durch eine qualifiziert strafbare Handlung entstanden ist, gilt jedoch eine Verjährungsfrist von 30 Jahren. Bisher war offen, ob diese lange Frist nur auf Schadenersatzansprüche gegenüber dem Straftäter selbst oder auch auf Ansprüche gegenüber mithaftenden juristischen Personen anzuwenden ist.



In seiner Entscheidung vom 27.06.2022, 6 Ob 160/21d (siehe [www.ris.bka.gv.at/jus/](http://www.ris.bka.gv.at/jus/)) stellte der OGH nun klar, dass die dreißigjährige Frist auch für Ansprüche gegen eine juristische Person gilt, wenn dem Geschädigten der Nachweis gelingt, dass der Schaden aus einer mit mehr als einjähriger Freiheitsstrafe bedrohten Handlung durch ein Organ dieser Person verursacht wurde.

**MAG. SEBASTIAN WOLF**

## GEBÜHRENFREIER EMPFANG VON ORF-PROGRAMMEN VERFASSUNGSWIDRIG

Die von der GIS eingehobenen Beträge bestehen unter anderem aus einem dem ORF zufließenden Programmengelt. Der Verfassungsgerichtshof (VfGH) hatte in seiner Entscheidung vom 30.06.2022, G 226/2021 ([www.ris.bka.gv.at/vfgh](http://www.ris.bka.gv.at/vfgh)), darüber zu entscheiden, ob Personen, die Programme des ORF ausschließlich über das Internet empfangen, ein Programmengelt bezahlen müssen. Nach bislang geltender Rechtslage hatten Personen, die kein Radio- oder TV-Gerät besitzen, kein Programmengelt zu bezahlen.



Jene Bestimmungen des ORF-Gesetzes, die das Programmengelt an die Pflicht zur Zahlung der Rundfunkgebühren koppeln, sind jedoch – so der VfGH – verfassungswidrig, da der Gesetzgeber in Wahrnehmung der Finanzierungsverantwortung des ORF ein insgesamt wesentliches Nutzungsverhalten (Streaming-Dienste) von dieser Finanzierungspflicht nicht ausnehmen darf. Es ist demnach verfassungswidrig, dass Personen, die keine Rundfunkempfangseinrichtungen wie Radio- oder TV-Geräte besitzen, auch kein Programmengelt bezahlen müssen. Der Gesetzgeber muss nunmehr bis längstens 01.01.2024 eine neue Regelung beschließen. Fortsetzung folgt.

**MAG. MARTIN NUNCIC**

## DIE SCHLEHDORN-ENTSCHEIDUNG DES OGH

Der Oberste Gerichtshof setzte sich vor kurzem wieder einmal (OGH 13.09.2021, 10 Ob 22/21i; [www.ris.bka.gv.at/jus](http://www.ris.bka.gv.at/jus)) detailliert mit dem Problemfall des Herüberwachsens von Ästen und Wurzeln vom Nachbargrundstück auseinander. Entsprechend der Bestimmung des § 422 ABGB kann jeder Eigentümer die in seinen Grund eindringenden Wurzeln eines fremden Baumes oder einer anderen fremden Pflanze auf seinem Boden entfernen und die über seinem Luftraum hängenden Äste abschneiden oder sonst benützen. Einen Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch nach § 364 ABGB gewährt der OGH nur dann, wenn es durch die Pflanzenteile zu



einem die Güter des Nachbarn konkret gefährdenden und deshalb rechtswidrigen Zustand kommt und wenn die Beeinträchtigung unter Bedachtnahme auf das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot die übliche Benützung des Grundeigentums wesentlich beeinträchtigt und einen unzumutbaren Zustand herbeiführt.

Der OGH bleibt daher bei seiner bisherigen Rechtsprechung, wonach dem Selbsthilferecht des Grundeigentümers ein Vorrang zukommt und ein Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch basierend auf einer unmittelbaren Zuleitung gemäß § 364 ABGB nur unter strengen Voraussetzungen besteht.

**MAG. STEPHAN BERTUCH**

## KEIN SPRUNGREGRESS GEGEN SUB-SUBUNTERNEHMER



In seinem Urteil vom [30.06.2022, 4 Ob 99/22w](#) ([www.ris.bka.gv.at/jus](http://www.ris.bka.gv.at/jus)) befasste sich der OGH mit den Grenzen des Regresses des Generalunternehmers (GU). In einem Vorprozess machten zwei Wohnungseigentümer des Wohngebäudes erfolgreich Schäden wegen mangelhafter Werkleistungen gegen den Generalunternehmer geltend. Der klagende GU gab die Bauausführung an ein anderes Bauunternehmen weiter, das sich seinerseits weiterer Bauunternehmer (Sub-Subunternehmer) für die Herstellung einzelner Gewerke bediente. Der GU machte einen Regressanspruch direkt gegen den beklagten Sub-Subunternehmer geltend. Der OGH verneinte den geltend gemachten Anspruch: Dass ein Vertragspartner bei einer sogenannten Erfüllungsgehilfenkette auch für das Verschulden des von seinem Erfüllungsgehilfen verwendeten weiteren Erfüllungsgehilfen haftet, rechtfertigt keinen Regressanspruch des klagenden GU direkt gegen den beklagten Sub-Subunternehmer. Der GU hat sich bei vertraglichen Ansprüchen – wie gegenständlich – vielmehr an seinen Vertragspartner zu richten.

**DR. VOLKER MOGEL, LL.M.**

## TIPPS & LINKS



### [www.zt-forum.at](http://www.zt-forum.at)

Das Ziviltechniker-Forum für Ausbildung und Berufsförderung ist ein Verein mit Sitz in Graz, welcher von der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten im Jahre 1984 gegründet wurde. Der Verein bietet insbesondere ein breites Spektrum an spannenden Seminaren, Diskussionsveranstaltungen, Workshops und Exkursionen. Das aktuelle Programm ist unter diesem Link abrufbar.



### [www.gis.at](http://www.gis.at)

Unter diesem Link kommt man auf die Webseite der GIS Gebühren Info Service GmbH (GIS). GIS ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen des ORF, das durch das Rundfunkgebührengesetz mit dem gesamten Rundfunkgebührenmanagement betraut ist.

## INSIDE KCP



### **Mag. Daniel Greiner**

Seit April 2022 ist Mag. Daniel Greiner Teil des Rechtsanwaltsanwärterteams bei der Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG. Neben dem Studium der Rechtswissenschaften an der Karl-Franzens-Universität in Graz konnte er im Zuge seiner 3-jährigen Tätigkeit im Qualitätsmanagement der AVL List GmbH bereits Berufserfahrung in diversen Rechtsgebieten sammeln. Seine Diplomarbeit widmete sich dem Sachverständigenwesen im Zivilprozess und beschäftigte sich mit dem Zusammenspiel

von Gerichtssachverständigen und Privatgutachtern. Nach Abschluss des Studiums und vor Absolvierung der Rechtspraxis konnte Mag. Daniel Greiner in der Rechtsabteilung der ZETA GmbH noch weitere Kenntnisse im Vertragsrecht und im internationalen Wirtschafts- sowie Unternehmensrecht erwerben. Während seine beruflichen Interessen insbesondere im Zivil- und Insolvenzrecht liegen, verbringt er seine Freizeit am liebsten mit diversen Ballsportarten oder am Gravel-Bike.

### **Lexikon per E-Mail**

Wenn Sie das Lexikon (auch oder nur) per E-Mail erhalten wollen, senden Sie uns eine E-Mail-Nachricht an die Adresse [office@kcp.at](mailto:office@kcp.at).