



# Lexikon

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

INSOLVENZRECHT

## GLEICHBEHANDLUNG VON GLÄUBIGERN BEIM SANIERUNGSPLAN

Die österreichische Insolvenzordnung (IO) bietet Schuldern die Möglichkeit, sich im Rahmen eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens ihrer Verbindlichkeiten über den Abschluss eines Sanierungsplans bei Restschuldbefreiung zu entledigen. Ein Sanierungsplan kann sowohl in Konkurs- als auch in Sanierungsverfahren mit oder ohne Eigenverwaltung angeboten und abgeschlossen werden. Die gesetzliche Mindestquote beträgt im Sanierungsverfahren ohne Eigenverwaltung sowie im Konkursverfahren 20%, im Sanierungsverfahren mit Eigenverwaltung hingegen 30%. Zudem muss die Sanierungsplanquote längstens binnen 2 Jahren ab Annahme des Sanierungsplans bezahlt werden.

Die Möglichkeit, sich in einem gerichtlichen Insolvenzverfahren bei Restschuldbefreiung zu sanieren, besteht bis zur Aufhebung des Insolvenzverfahrens. Der Schuldner hat in seinem Sanierungsplanantrag anzugeben, in welchem Ausmaß und in welcher Weise seine Gläubiger befriedigt oder sichergestellt werden sollen. Aus dem Sanierungsplanvorschlag des Schuldners muss erkennbar sein, was jeder Gläubiger auf seine Forderung erhält und zu welchem Zeitpunkt dies geschehen soll. Die Gläubiger müssen über Höhe, Art und Zeit der an die Stelle der konkursmäßigen Verteilung tretenden Befriedigung Bescheid wissen. Der Sanierungsplan wirkt auch für Gläubiger, die am Insolvenzverfahren gar nicht teilgenommen haben. Daher muss der Sanierungsplan unabhängig von den angemeldeten und/oder anerkannten Insolvenzforderungen gelten.

Weiters ist es unabdingbare Voraussetzung für einen Sanierungsplan, dass alle Gläubiger des Schuldners gleichbehandelt werden. Dies gilt nicht nur für die Höhe der Quote, sondern auch für den Zeitpunkt und die Art der Befriedigung.

Der vom Schuldner angebotene Sanierungsplan wird nämlich angenommen, wenn einerseits die Mehrheit der bei der Sanierungsplan-tagsatzung anwesenden stimmberechtigten Insolvenzgläubiger dem Antrag zustimmt und andererseits die Gesamtsumme der Forderungen der zustimmenden Insolvenzgläubiger mehr als die Hälfte der Gesamtsumme der Forderungen der bei der Tagsatzung anwesenden stimmbe-

rechtigten Insolvenzgläubiger beträgt („doppelte Mehrheit“).

Einzelne Gläubiger können daher überstimmt und zum partiellen Verzicht auf ihre Forderungen gezwungen werden. Daher bedarf es eines gesetzlichen Schutzmechanismus für diese Gläubiger, aber auch für solche, die am Verfahren (beispielsweise mangels Information) gar nicht teilnehmen. Diese Gläubiger stimmen der Restschuldbefreiung also nicht zu.

Das OLG Wien (7.3.2024, 6 R 360/23i, [www.ris.bka.gv.at/jus](http://www.ris.bka.gv.at/jus)) beschäftigte sich unlängst mit einem Fall, in welchem seitens des Schuldners eine Sanierungsplanquote nur den Gläubigern mit „eingebrachten“ Forderungen angeboten worden war. Das OLG Wien verstand diese Beschränkung auf Insolvenzgläubiger mit angemeldeten Forderungen, was eben mangels Gleichbehandlung gegenüber jenen Gläubigern, die nicht angemeldet hatten, insbesondere auch den unbekanntenen Gläubigern, nicht zulässig gewesen war. Weiters sollte eine Insolvenzforderung laut dem konkret zu beurteilenden Sanierungsplanantrag zur Gänze befriedigt werden. Dies qualifizierte das OLG Wien als unzulässige Sonderbegünstigung. Kein Gläubiger darf besser behandelt werden als ein anderer. Auch Gläubigergruppen dürfen nur dann benachteiligt werden, wenn diese einer solchen Benachteiligung mit speziellen Mehrheiten (Dreiviertelmehrheit) zustimmen. Mit einer solchen Mehrheit ist eine Sonderbenachteiligung dann zulässig, wenn sie explizit im Sanierungsplanvorschlag aufgenommen

und als konkret nachteilige Befriedigung genau bezeichnet wird. Ist dies nicht der Fall, so liegt eine jedenfalls unzulässige Sonderbegünstigung der übrigen, nicht zurückgesetzten Gläubiger vor. Eine solche unzulässige Sonderbegünstigung führt wegen der Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes zur Unzulässigkeit des Sanierungsplanantrages.

Ein Sanierungsplan hat darüber hinaus nicht nur angemessen im Sinne einer quotenmäßigen Befriedigung zu sein (wobei eben die gesetzlichen Mindestquoten zu berücksichtigen sind), er muss auch erfüllbar sein. Der vom Gericht bestellte Insolvenzverwalter hat die Erfüllbarkeit in seiner Stellungnahme zum Sanierungsplan vor der Abstimmung zu bewerten und zu beurteilen, damit die Gläubiger ihr Stimmrechtsverhalten entsprechend ausüben können. Zudem dürfen weder Unzulässigkeitsgründe im Sinne des § 141 IO vorliegen, noch darf der Sanierungsplanantrag gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen.

pc



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

INSOLVENZRECHT UND  
UNTERNEHMENSRESTRUKTURIERUNG  
WIRTSCHAFTSRECHT  
ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT

## GEWÄHRLEISTUNG UND SCHADENERSATZ BEI FREIHANDVERKÄUFEN IN DER INSOLVENZ: EIN ÜBERBLICK

In der Insolvenz können Vermögenswerte wie beispielsweise Liegenschaften durch den Insolvenzverwalter freihändig verkauft werden. Dieser Vorgang unterscheidet sich von einer Zwangsversteigerung und bringt eine Reihe von rechtlichen Fragen mit sich. Besonders relevant ist dabei die Frage der Gewährleistung: Welche Ansprüche hat der Käufer, wenn die erworbene Liegenschaft nicht der erwarteten Beschaffenheit entspricht? Und wer trägt die Kosten für notwendige Reparaturen oder Schadensbehebungen? Eine aktuelle Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH, 8 Ob 130/23k) gibt hierzu wichtige Klarstellungen.

### Hintergrund des Falls

In einem Insolvenzverfahren wurde eine Liegenschaft, die mit Hypotheken belastet war, freihändig verkauft. Nach der Übergabe meldete der Käufer Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an, da das auf der Liegenschaft befindliche Almhaus nach dem Zeitpunkt der Schätzung Schäden erlitten hatte. Der Insolvenzverwalter widersprach diesen Ansprüchen und verwies auf den vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss.

### Gewährleistungsausschluss: Gilt er auch bei Freihandverkäufen?

Zentral war daher die Frage, ob der Gewährleistungsausschluss, wie er bei Zwangsversteigerungen gemäß Exekutionsordnung gilt, auch auf den Freihandverkauf in der Insolvenz analog angewendet werden kann. Der Käufer argumentierte, dass der Schaden nach der Schätzung entstanden sei und er deshalb berechtigt sei, eine Forderung geltend zu machen. Der Insolvenzverwalter verwies hingegen auf den im Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluss.

Der OGH folgte jedoch nicht der Argumentation des Insolvenzverwalters, dass eine analoge Anwendung der Exekutionsordnung geboten sei. Das Gericht entschied, dass das allgemeine Leistungsstörungenrecht des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) auf den Freihandverkauf uneingeschränkt anzuwenden sei. Das bedeutet, dass der Käufer trotz des Gewährleistungsausschlusses im Kaufvertrag unter bestimmten Umständen berechtigt sein kann, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

### Sondermassforderungen und ihre Bedeutung

Besonders bedeutsam ist in diesem Zusammenhang der Begriff der Sondermassforderung. Dabei handelt es sich um Forderungen, die aus dem

Verkaufserlös der Liegenschaft befriedigt werden müssen, bevor dieser an die übrigen Gläubiger verteilt wird. Das Gericht stellte klar, dass die Gewährleistungsansprüche des Käufers als solche Sondermassforderungen zu behandeln sind, wenn sie nicht bereits durch die Verteilung des Verkaufserlöses befriedigt wurden.

Für die Schlüssigkeit einer solchen Forderungsanmeldung reicht es aus, dass der Käufer seine Ansprüche durch einen Kostenvoranschlag belegt. Dies bedeutet, dass er nicht in vollem Umfang beweisen muss, dass der Schaden vor Übergabe der Liegenschaft entstanden ist, um seine Forderung anzumelden. Im konkreten Fall war der Kaufvertrag gerichtlich genehmigt, und der Käufer hatte den vollen Kaufpreis bezahlt, bevor der Schaden entdeckt wurde. Die Forderung nach Schadensbehebung stellte somit eine Sondermassforderung dar, die vor der Verteilung des Erlöses an die übrigen Gläubiger berücksichtigt werden musste.

### Praktische Konsequenzen für Käufer und Insolvenzverwalter

Diese Entscheidung hat erhebliche praktische Auswirkungen sowohl für Käufer als auch für Insolvenzverwalter. Käufer sollten sich bewusst sein, dass ein vertraglich vereinbarter Gewährleistungsausschluss im Falle eines Freihandverkaufs nicht zwingend bedeutet, dass sie auf jegliche Ansprüche verzichten müssen. Es ist durchaus möglich, dass ein Gewährleistungsanspruch als Sondermassforderung durchgesetzt werden kann, insbesondere wenn der Schaden erst nach der Schätzung, aber vor der Übergabe entstanden ist.

Für Insolvenzverwalter bedeutet dies, dass sie im Rahmen eines Freihandverkaufs sorgfältig prüfen müssen, ob ein Gewährleistungsausschluss tatsächlich rechtswirksam vereinbart werden kann. Die Möglichkeit, dass

ein Käufer trotz eines solchen Ausschlusses Ansprüche geltend macht, sollte stets bedacht werden. Darüber hinaus ist es wichtig, die Liegenschaften vor dem Verkauf ausreichend gegen Schäden zu versichern, um eventuelle Ansprüche nach der Übergabe zu minimieren.

### Zusammenfassung und Ausblick

Die Entscheidung des OGH stellt klar, dass das Gewährleistungsrecht des ABGB uneingeschränkt auf Freihandverkäufe im Insolvenzverfahren anzuwenden ist. Ein gesetzlicher Gewährleistungsausschluss, wie er bei Zwangsversteigerungen vorgesehen ist, gilt hier nicht automatisch. Für Käufer eröffnet dies die Möglichkeit, auch nach einem Freihandverkauf in der Insolvenz Ansprüche geltend zu machen, sofern entsprechende Schäden auftreten. Für Insolvenzverwalter hingegen bedeutet dies eine verstärkte Verantwortung bei der Veräußerung von Liegenschaften und eine erhöhte Sorgfaltspflicht.

Die Entscheidung zeigt einmal mehr, dass die Veräußerung von Liegenschaften in der Insolvenz komplexe rechtliche Fragen aufwirft. Eine fundierte rechtliche Beratung ist sowohl für Käufer als auch für Insolvenzverwalter unverzichtbar, um unvorhergesehene Haftungen und Ansprüche zu vermeiden. Als Kanzlei mit langjähriger Erfahrung im Insolvenzrecht stehen wir Ihnen hierbei gerne zur Seite.

gw



MAG. GEORG WIELINGER,  
MBL-HSG

INSOLVENZRECHT  
UND UNTERNEHMENS-  
RESTRUKTURIERUNG

GESELLSCHAFTSRECHT/M&A  
UNTERNEHMENS- UND ZIVIL-  
RECHT, SCHADENERSATZ UND  
GEWÄHRLEISTUNGSRECHT

## ZUR STRENGEN KONTROLL- UND RÜGEPFLICHT BEI DER ÜBERNAHME VON BAULEISTUNGEN

Bauverträgen liegt häufig die ÖNORM B 2110 zugrunde, die in Punkt 10.6.2 eine strenge Kontroll- und Rügepflicht bei der Übernahme von Bauleistungen normiert. Nach dieser Bestimmung verzichten Auftraggeber stillschweigend auf ihre Gewährleistungsansprüche, wenn offensichtliche, also ins Auge fallende Mängel bei der Übernahme nicht gerügt werden.



Dies unterstrich der OGH in seiner Entscheidung vom 15.02.2024, 8 Ob 114/23g ([www.ris.bka.gv.at/jus](http://www.ris.bka.gv.at/jus)). Im Anlassfall hatte es die örtliche Bauaufsicht der Auftraggeberin (als deren Vertreterin) beim Bauvorhaben einer Wohnanlage unterlassen, vor der Verlegung der Bodenplatten die dort fehlende Wärmedämmung zu rügen. Das Fehlen der Wärmedämmung stellte laut OGH einen offensichtlichen Mangel dar, der für die örtliche Bauaufsicht auch erkennbar sein musste. Im Ergebnis qualifizierte der OGH die unterlassene Rüge als schlüssigen Gewährleistungsverzicht der Auftraggeberin. Denn die Auftraggeberin muss sich all jene Tatsachen wie eigenes Wissen zurechnen lassen, die der örtlichen Bauaufsicht als ihrer Vertreterin zur Kenntnis gelangten.

**MAG. MICHAEL KLANNER**

## VERSICHERUNGSDECKUNG FÜR WASSERSCHÄDEN



Einen Versicherungsnehmer trifft ob der Versicherungsbedingungen häufig die Pflicht, die Wasserzuleitung bei einer mehr als 72-stündigen Abwesenheit abzdrehen. Der OGH hatte jüngst zu entscheiden (OGH 28.08.2024, 7 Ob 74/24v, [www.ris.bka.gv.at/jus](http://www.ris.bka.gv.at/jus)), ob die Eigenheimversicherung einen Schaden decken muss, obwohl ein Wochenendhaus ohne Absperren der Wasserzuleitung mehr als 72 Stunden unbewohnt war. Konkret war die Baulichkeit für mehr als drei Monate unbewohnt. Da der Ehegatte der Klägerin regelmäßig Gartenarbeit verrichtete und Nachschau hielt, ob alles passt, urteilte der OGH, dass die beklagte Versicherung den Leitungswasserschaden decken muss, da die Versicherungsbedingungen nur auf eine länger als 72 Stunden dauernde Nicht-Benutzung und Nicht-Beaufsichtigung der Baulichkeit abstellen. An die in Versicherungsbedingungen geforderte Beaufsichtigung darf aber keine höhere Anforderung gestellt werden, als eine bloße Kontrolltätigkeit. Sofern also bei einer mehr als 72 Stunden dauernden Abwesenheit für eine regelmäßige Kontrolle gesorgt ist, wird bei entsprechenden Nachweisen die Versicherung Schäden decken müssen.

**MAG. MARTIN NUNCIC**

## GELDUNTERHALTSPFLICHT AB HAUSHALTSTRENNUNG

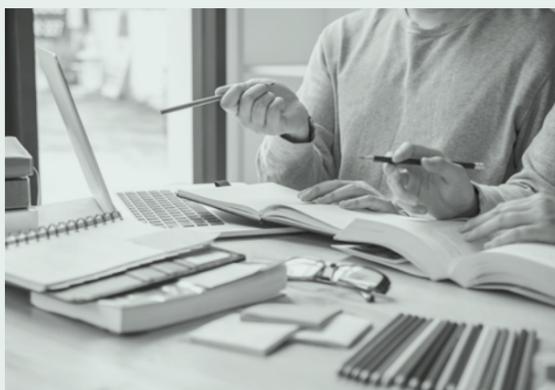
Mit der Haushaltstrennung wandelt sich die Naturalunterhaltspflicht des Elternteils in eine Geldunterhaltspflicht um. Der OGH bestätigte in der Entscheidung vom 24.07.2024, 1 Ob 118/24w ([www.ris.bka.gv.at/jus](http://www.ris.bka.gv.at/jus)) die anteilige Unterhaltsverpflichtung des ausziehenden Elternteils.



In dem zu entscheidenden Fall zog der Vater am 10.09.2023 aus der Familienwohnung aus, das Kind verblieb bei der Mutter. Das Kind beehrte ab dem Auszug Geldunterhalt. Im erstinstanzlichen Verfahren war strittig, ob dem Minderjährigen nach der Haushaltstrennung des Vaters bereits für den Zeitraum 10.9.2023 bis Ende September 2023 (anteiliger) Geldunterhalt zusteht. Das Erstgericht sprach sich dagegen aus und sprach den Unterhalt erst ab 01.10.2023 zu. Der OGH teilte diese Auffassung nicht. Es gibt nach § 231 ABGB keinen Zeitraum, in dem ein Unterhaltspflichtiger überhaupt keinen Unterhalt zu leisten hat. Die Pflicht zur Bezahlung von Geldunterhalt beginnt daher bereits mit dem Auszug. An diesem Tag tritt die Fälligkeit ein und beginnt auch der Lauf der Verzugszinsen.

**MAG. MELANIE SCHUSTER**

## GEWÄHRLEISTUNG FÜR EIGENSCHAFTSBESCHREIBUNGEN IM EXPOSÉ



In einer jüngst ergangenen Entscheidung des OGH vom 20.09.2023, 1 Ob 77/23i ([www.ris.bka.gv.at/jus](http://www.ris.bka.gv.at/jus)) hat sich der OGH mit der Frage der Reichweite eines in einem Liegenschafts Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsverzichts zu befassen. Gegenständlich wurde in dem der Klägerin übergebenen Exposé das kaufgegenständliche Haus als „neuwertig“, und „im Bestzustand“, „aufwendigst generalsaniert“ sowie „in ausgezeichnetem Zustand“ beschrieben. Derartige Zusagen im Exposé gelten laut OGH als zugesicherte Eigenschaft. Das erworbene Einfamilienhaus wies zahlreiche Mängel auf, wegen der die Erwerberin unter anderem gegen den Verkäufer Schadenersatz in Höhe von € 339.000,00 einklagte. Ein Gewährleistungsverzicht erstreckt sich laut OGH weder auf arglistig verschwiegene Mängel noch auf das Fehlen zugesicherter Eigenschaften in einem Inserat. Die klagende Erwerberin hat laut OGH demnach Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Mängelbehebung.

Auch gegenüber dem mitgeklagten Makler kann – so der OGH weiter – ein Anspruch auf Schadenersatz dadurch entstehen, dass wegen der Verletzung seiner Informationspflichten eine Liegenschaft mit einem geringeren Wert erworben wird. Hinsichtlich beider Beklagten wurde das Klagebegehren mangels Schlüssigkeit an das Erstgericht zurückverwiesen.

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

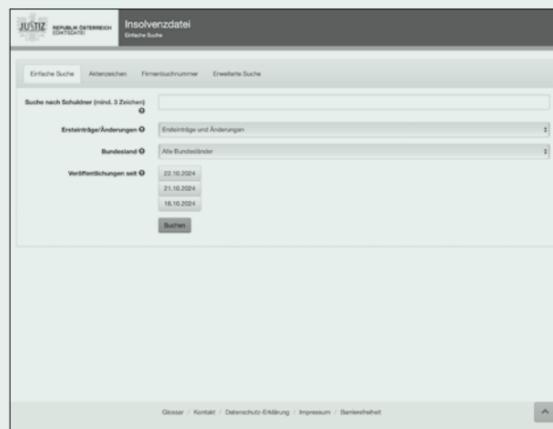
## INSIDE KCP



### Siobhan Flynn

Seit 01.03.2024 verstärkt Siobhan Flynn das Team von Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte und ist dort bereits wesentlicher Bestandteil der Insolvenzabteilung geworden. Zuvor machte sie die Matura und besuchte eine Fachhochschule für Bank- und Versicherungswirtschaft. An ihrer Tätigkeit in der Kanzlei schätzt sie vor allem das strukturierte Arbeiten sowie das nette Arbeitsklima. Ausgleich zu ihrer Kanzleitätigkeit findet die Halbschottin in der Natur und beim Lesen.

## TIPPS & LINKS



Die Insolvenzdatei als Teil der Ediktsdatei des Bundesministeriums für Justiz ist das ausschließliche Bekanntmachungsorgan aller Belange im Zuge eines Sanierungs- oder Konkursverfahrens. Die Einsicht in die Datei ist kostenlos und für jeden möglich. Die Rechtswirksamkeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens tritt einen Tag nach der Veröffentlichung in der Insolvenzdatei (00.00 Uhr des Folgetages) in Kraft.

<https://edikte.justiz.gv.at/edikte/id/idedi8.nsf/suche!OpenForm&subf=>



### 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).