

# immolex

FACHZEITSCHRIFT FÜR WOHN- UND IMMOBILIENRECHT

Schwerpunkt

## Immobilienmarkt im Umbruch

- > Zinsentwicklungen und Haftungsfragen
- > Verwertung von Projektliegenschaften
- > Bewertung von Immobilien in der Bilanz

Wohnungseigentumsrecht

Aufrechnung mit Guthaben  
aus der Jahresabrechnung

Liegenschaftsrecht

Selbständiges Gebäude oder  
Gebäudeteil im Baurecht

Forum Immobilientreuhänder

Wohn- und Baupaket



# Übersicht und Gedanken zur Verwertung von Projektliegenschaften

**BEITRAG.** Wenn von Immobilien in der Krise die Rede ist, dann ist vor allem in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten wie den jetzigen intuitiv auch an Zahlungsschwierigkeiten aufseiten des Immobilienentwicklers zu denken. Dennoch erfolgt in vielen Konstellationen keine zwangsweise Verwertung der Projektliegenschaft. Der vorliegende Beitrag geht der Frage nach, welche Ursachen dafür verantwortlich sind. **immolex 2024/52**



Dr. Maximilian A. Max ist Konzipient bei MSLEGAL Milchrahm Stadlmann Rechtsanwälte OG.

## A. Einleitung

Wie die aktuelle Lage zeigt, kommt es trotz finanzieller Schiefelage der Immobilienentwickler nicht immer zu einer **exekutions- oder insolvenzrechtlichen Verwertung** der Bezug habenden Projektliegenschaft einer Projektgesellschaft, die lediglich eine einzige Immobilienentwicklung verfolgt. Der vorliegende Beitrag versucht, den Motiven dafür auf den Grund zu gehen. Dies erfordert eine Auseinandersetzung mit den einschlägigen Mechanismen der **Einzelvollstreckung (EO)** und der **Gesamtvollstreckung (IO)**; dabei geht es um die Frage, welcher der hier relevanten Akteure eine Liegenschaftsverwertung veranlassen kann. Der Beitrag schließt mit **wirtschaftlichen Überlegungen** iZm Liegenschaftsverwertungen.

## B. Ausgangslage

Typischerweise werden größere Immobilienprojekte durch **Fremdfinanzierung** ermöglicht, etwa durch Gewährung eines Bankkredits (**Hypothekarkredit**). Ohne eine entsprechende Sicherstellung kann das kreditgebende Bankinstitut im Falle des notleidenden Kredits nur so lange im Wege des Zwangsvollstreckungsrechts (hier gilt das Prioritätsprinzip: Wer zuerst kommt, mahlt zuerst) auf das Vermögen des Kreditnehmers (Immobilienentwickler) zugreifen, wie dieser ausreichend Vermögen hat, dh noch **Haftungsfonds** gegeben ist. Die Zwangsvollstreckung bedarf eines vollstreckbaren Exekutionstitels, dh einer stattgegebenen Leistungsklage (Zahlungsklage), sowie einer Exekutionsbewilligung. Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen kann dann die Bank als die betreibende Gläubigerin wegen des aushaftenden Kredits grundsätzlich auf das gesamte Vermögen des Immobilienentwicklers, sohin auch auf dessen **Liegenschaften**, die sich wegen deren Wertbeständigkeit bzw allgemein erwarteter Wertsteigerungen gut als Pfandobjekte eignen, zugreifen.

**Liegenschaften sind aufgrund ihrer Wertbeständigkeit begehrte Pfandobjekte.**

– bei dieser erlangt der betreibende Gläubiger Befriedigung direkt aus der Nutzung der Liegenschaft – die **Zwangsvollstreckung**<sup>1)</sup> in Betracht. Hier wird die gegenständliche Liegenschaft verwertet, damit die Forderung des betreibenden

Als Exekutionsmittel (Art der Exekution) kommt diesfalls neben der hier nicht weiter interessierenden Zwangsverwaltung

Gläubigers aus dem Erlös (Meistbot) bedient wird. Dabei ist ein im Detail kompliziertes und aufwendiges Zwangsversteigerungsverfahren zu durchlaufen, das im einfachsten Fall von der Beantragung der Zwangsversteigerung über die von dem zuständigen Gericht angeordnete Schätzung der Liegenschaft durch einen Sachverständigen gegen Erlag eines Kostenvorschusses für die Verfahrenskosten bis hin zur – nach Veröffentlichung des Versteigerungstermins in der Ediktsdatei<sup>2)</sup> – gerichtlichen Versteigerung mit Zuschlagserteilung und schließlich Verteilung des Erlöses hinreicht.<sup>3)</sup> Ein bestehendes Pfandrecht zugunsten des betreibenden Gläubigers ist dabei keine Voraussetzung für die Durchführung einer Zwangsversteigerung.<sup>4)</sup> Sollten zugunsten anderer Gläubiger Pfandrechte (Hypotheken) im Grundbuch eingetragen sein, so erfolgt die Befriedigung nach der Rangordnung; erst nach deren vorrangiger Befriedigung wird der nicht besicherte betreibende Gläubiger bedient.<sup>5)</sup>

## C. Hypothek in der Exekution

Alternativ dazu kann der betreibende Gläubiger auch die zwangsweise Pfandrechtsbegründung (sog Pfändung) anstreben, die auf eine „**Zwangshypothek**“ hinausläuft. Diese Pfändung führt zwar zu keiner unmittelbaren Befriedigung des betreibenden Gläubigers, verschafft diesem aber ein für die Reihenfolge einer zukünftigen Verteilung des Erlöses belangvolles (weil rangwahrendes) durch Richterspruch begründetes (exekutives) Pfandrecht. Durch die vorausgehende Rangabsicherung kann der Gläubiger günstige Entwicklungen betreffend den Immobiliensektor (zB Preisentwicklung) gestrot abwarten, bevor er dann etwa die Zwangsversteigerung in dem Rang seiner Zwangshypothek begehrt.<sup>6)</sup> Im Ergebnis statuiert die zwangsweise Pfandrechtsbegründung ein exekutives Befriedigungsrecht mit Sicherungsfunktion<sup>7)</sup> – die Zwangshypothek ist ein Pfandrecht iS des ABGB.<sup>8)</sup>

Weil in der Einzelvollstreckung nach der EO das eben beschriebene Prioritätsprinzip (Rangordnung) gilt, sind finan-

<sup>1)</sup> §§ 133–239 EO.

<sup>2)</sup> <https://edikte.justiz.gv.at>.

<sup>3)</sup> Übersicht bei Neumayr/Nunner-Krautgasser, Exekutionsrecht<sup>4</sup> 232ff.

<sup>4)</sup> Neumayr/Nunner-Krautgasser, Exekutionsrecht<sup>4</sup> 227f.

<sup>5)</sup> Rechberger/Oberhammer, Exekutionsrecht<sup>5</sup> Rz 264.

<sup>6)</sup> Rechberger/Oberhammer, Exekutionsrecht<sup>5</sup> Rz 237.

<sup>7)</sup> Binder in Deixler-Hübner, EO (35. Lfg 2022) § 88 Rz 44.

<sup>8)</sup> Widhalm-Budak in Koller/Lovrek/Spitzer, IO<sup>2</sup> § 48 Rz 2.

zierende Banken naturgemäß darauf aus, schon vorab, dh vor finanzieller Schieflage des Kreditnehmers, den Rang durch Eintragung eines Pfandrechts an der Liegenschaft zu sichern. Die Bestellung einer **vertraglichen Hypothek** wird daher regelmäßig zur Bedingung für die Kreditgewährung gemacht. Ohne Besicherung in einem entsprechenden Rang trüge die Bank das vollständige **Ausfallrisiko** des Immobilienentwicklers. Als Pfandobjekt wird dabei meistens diejenige Liegenschaft begeben, die Gegenstand der Projektentwicklung und daher erst zukünftig zu bebauen ist.

### Ohne vertragliche Hypothek trägt die finanzierende Bank das Ausfallrisiko des Immobilienentwicklers.

Auch das Exekutionsverfahren bei Vorliegen einer vertraglichen Hypothek verläuft sodann nach den soeben beschriebenen Regeln: Es braucht abermals

einen **Exekutionstitel** und eine Exekutionsbewilligung, bevor die Liegenschaft etwa im Rahmen der Zwangsversteigerung verwertet und die Forderung des betreibenden Gläubigers in seinem Rang befriedigt werden kann. Je nachdem, ob der Pfandbesteller der Kreditnehmer selbst oder aber ein Dritter ist, ist hinsichtlich des benötigten Exekutionstitels zu unterscheiden. Bei Personalunion genügt die gegen den Kreditnehmer gerichtete Schuldklage (Zahlungsklage);<sup>9)</sup> diese wirkt aber eben nur gegen den Kreditnehmer und gerade nicht auch gegen den Drittpfandbesteller, sodass dieser mittels Pfandrechtsklage in Anspruch zu nehmen ist.<sup>10)</sup>

### D. Hypothek als insolvenzfeste Besicherung

Bei Immobilienprojekten mit entsprechender Größe sind naturgemäß höhere Summen und eine größere Anzahl an Gläubigern im Spiel, sodass die kreditgebende Bank mangels Besicherung gegebenenfalls auch das **Insolvenzrisiko** des Immobilienentwicklers trägt. Dabei ist einerseits zu beachten, dass Forderungen aus der Zeit vor Insolvenzeröffnung sog **Insolvenzforderungen** sind, die im Insolvenzverfahren anzumelden sind und nur quotenmäßig – im Unterschied zur Einzelvollstreckung nach der EO gilt im Rahmen der Gesamtvollstreckung (IO) nicht das Prioritätsprinzip, sondern ab Insolvenzeröffnung der Grundsatz der Gläubigergleichbehandlung: alle Insolvenzgläubiger erhalten mit Blick auf die angemeldeten Insolvenzforderungen prozentual betrachtet die gleiche Quote – befriedigt werden. Andererseits kommt hier zum Tragen, dass die Insolvenzeröffnung zu einer **Grundbuchs- und Exekutionssperre**<sup>11)</sup> führt. Es kann ab Insolvenzeröffnung keine vertragliche Hypothek zugunsten der Bank begründet werden;<sup>12)</sup> die Bank bliebe ohne rechtzeitig eingeräumte (vertragliche) Hypothek auf eine quotenmäßig zu befriedigende Insolvenzforderung verwiesen.

Um das Ausfallrisiko zu minimieren, erfolgt in der Praxis daher schon **frühzeitig** eine **Sicherstellung** des gewährten Kredits mittels (nach Möglichkeit erstrangiger) Hypothek.<sup>13)</sup>

Die vorab vertraglich bestellte – grundsätzlich auch die vorab zwangsweise begründete<sup>14)</sup> – Hypothek führt nämlich zu einem in der Insolvenz wirkenden **Absonderungsrecht** gem § 48 IO mit privilegierender Wirkung für den Absonderungsgläubiger (vorliegend: Hypothekargläubiger).<sup>15)</sup> Zwar ist die Liegenschaft dann weiterhin Teil der Insolvenzmasse, doch wird diese mit Blick auf deren Verwertung und den dabei erzielten Verwertungserlös als Sondermasse eigens betrachtet.<sup>16)</sup> Der erzielte Erlös dient vorrangig der ranggemäßen Befriedi-

gung der Hypothekargläubiger. Nur ein etwaiger im Rahmen der Verwertung erzielter Überschuss fließt gem § 48 Abs 2 IO der Insolvenzmasse zu.

Die Bank hat einen Forderungsausfall sohin allenfalls nur dann hinzunehmen, wenn der Verwertungserlös nicht den Betrag ihrer noch aushaftenden Forderung erreicht. Wenn der Projektentwickler nicht nur Kreditnehmer, sondern durch Hingabe der Projektliegenschaft als Pfandobjekt gleichzeitig auch Pfandschuldner in Personalunion ist,<sup>17)</sup> kommt der finanzierenden Bank eine **Doppelstellung** zu, weil sie nicht nur Absonderungsgläubigerin hinsichtlich der Hypothek ist, sondern ihr wegen der offenen Kreditforderung nach Anmeldung als Insolvenzforderung auch die Stellung als Insolvenzgläubigerin – allerdings nur hinsichtlich des wegen der zu geringen Sondermasse anfallenden Ausfalls<sup>18)</sup> – zukommt.

### E. Liegenschaftsverwertung in der Insolvenz

#### Die Liegenschaftsverwertung obliegt dem Hypothekargläubiger oder dem Insolvenzverwalter.

Ganz zentral ist die Frage, wer im Falle der Insolvenz des Immobilienentwicklers zu der **Verwertung der Projektliegenschaft** schreiten kann: In der hier

skizzierten Gemengelage könnte dies einerseits die finanzierende Bank als **Hypothekargläubigerin** und andererseits der **Insolvenzverwalter** sein.<sup>19)</sup>

#### Durch Abwarten günstiger Entwicklungen kann der Verwertungserlös gesteigert werden.

Dabei ist zu beachten, dass sich die Interessen der genannten Personen nicht zwingend decken müssen. Während es nämlich dem **Hypothekargläubiger** aus wirtschaftlicher Sicht ausschließlich um die Befriedigung der gesicherten aushaftenden **Kreditsumme** geht,<sup>20)</sup> ist der **Insolvenzverwalter** der **Insolvenzmasse** verschrieben;<sup>21)</sup> er muss also dafür Sorge tragen, dass schlussendlich das Massevermögen möglichst groß ist, damit eine möglichst hohe Ausschüttung an die Gläubiger erfolgen kann. Dem Insolvenzverwalter kann daher daran gelegen sein, mit der Verwertung der Liegenschaft – obwohl diese die Hypothekarschuld schon abdeckte – noch zuzuwarten, um vielleicht

<sup>9)</sup> Genauer bei Kodek in *Schwimann/Neumayr*, Taschenkommentar<sup>6</sup> § 447 ABGB Rz 10.

<sup>10)</sup> Kodek in *Schwimann/Neumayr*, Taschenkommentar<sup>6</sup> § 447 ABGB Rz 10f.

<sup>11)</sup> §§ 10, 13 IO.

<sup>12)</sup> Gesetzliche Pfandrechte können nach Insolvenzeröffnung entstehen: OGH 5 Ob 626/80.

<sup>13)</sup> Zur Anfechtung (§§ 27ff IO) des Pfandrechts durch den Insolvenzverwalter s zB Kodek in *Schwimann/Neumayr*, Taschenkommentar<sup>6</sup> § 447 ABGB Rz 13; König/Trenker, Die Anfechtung nach der IO<sup>6</sup> Rz 13.19/11f; OGH 17 Ob 1/21b.

<sup>14)</sup> Sperrfrist von 60 Tagen vor Insolvenzeröffnung: *Deixler-Hübner* in *Konecny*, Insolvenzzesetze § 12 IO Rz 1.

<sup>15)</sup> *Maschke/Schneider* in *Konecny*, Insolvenzzesetze § 48 IO Rz 124: „klassisches“ Absonderungsrecht.

<sup>16)</sup> *Maschke/Schneider* in *Konecny*, Insolvenzzesetze § 48 IO Rz 3.

<sup>17)</sup> *Oberhammer/Domej* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>03</sup> § 447 Rz 9.

<sup>18)</sup> *Deixler-Hübner* in *Deixler-Hübner/Klicka*, Zivilverfahren<sup>13</sup> 485.

<sup>19)</sup> *Widhalm-Budak* in *Koller/Lovrek/Spitzer*, IO<sup>2</sup> § 48 Rz 24f.

<sup>20)</sup> *Jelinek* in *Koller/Lovrek/Spitzer*, IO<sup>2</sup> § 120a Rz 1.

<sup>21)</sup> *Jelinek* in *Koller/Lovrek/Spitzer*, IO<sup>2</sup> § 120 Rz 1.

einen höheren in die Masse fließenden Erlös lukrieren zu können.

### 1. Liegenschaftsverwertung durch den Hypothekargläubiger

Hypotheken bleiben als **Absonderungsrechte** von der Insolvenzeröffnung **unberührt**.<sup>22)</sup> Daraus folgt auch, dass hier weder die Prozess- noch die Exekutionssperre greift.<sup>23)</sup> Die absonderungsberechtigte Bank könnte daher den allgemeinen Regeln folgend nach wie vor durch Erwirkung eines entsprechenden Exekutionstitels<sup>24)</sup> (Schuldklage gegen den Kreditnehmer, Hypothekarklage gegen den Drittpfandbesteller) und einer Exekutionsbewilligung auf die Projektliegenschaft – etwa in Form der Zwangsversteigerung – zugreifen.<sup>25)</sup> Ebenso können bereits laufende Exekutionsverfahren trotz Insolvenzeröffnung weitergeführt werden.<sup>26)</sup> Die Steuerungsheftigkeit ob der **Liegenschaftsverwertung** verbleibt so gesehen im Ausgangspunkt bei dem **Hypothekargläubiger**.<sup>27)</sup> Aus wirtschaftlicher Sicht wird die finanzierende Bank die Zwangsversteigerung nur dann anstreben, wenn aufgrund des Rangs der Hypothek und des kalkulierten Verwertungserlöses eine Befriedigung der aushaftenden Forderung zu erwarten ist.

### 2. Liegenschaftsverwertung durch den Insolvenzverwalter

Der **Insolvenzverwalter** kann uU die Verwertung der Liegenschaft gegen den Willen des Hypothekargläubigers durchsetzen,<sup>28)</sup> und zwar entweder durch gerichtliche Veräußerung<sup>29)</sup> oder Freihandverkauf.

Voraussetzung für die **gerichtliche Veräußerung** (§ 119 IO) ist, dass der Hypothekargläubiger noch kein Verwertungsverfahren eingeleitet hat; maßgeblich ist hier also die Priorität.<sup>30)</sup> Für Absonderungsgüter gilt – anders als für „herkömmliche“ Massegüter – der Vorrang der gerichtlichen Verwertung.<sup>31)</sup>

UU ist ein **Freihandverkauf** gem § 120 IO möglich. Ein solcher ist für den Insolvenzverwalter oftmals deswegen verlockend, weil dadurch typischerweise ein höher erzielter Erlös und eine schnellere Abwicklung erwartet werden können.<sup>32)</sup> Dem Hypothekargläubiger steht es zu, gegen die beabsichtigte Freihandveräußerung Widerspruch zu erheben. Nur wenn dieser dem Gericht glaubhaft macht, dass die gerichtliche Veräußerung für ihn erheblich vorteilhafter wäre, ist dem Widerspruch stattzugeben, sodass dann der Freihandverkauf unterbleibt.<sup>33)</sup> Der Insolvenzverwalter kann zum Zwecke der Perfektionierung des Freihandverkaufs die durch den Hypothekargläubiger betriebene Exekution sogar temporär aufschieben lassen (§ 120 a iVm § 120 Abs 2 IO).

### 3. Einlösungsrecht des Insolvenzverwalters

Dem Insolvenzverwalter kommt weiters ein Einlösungsrecht gem § 120 Abs 1 IO zu. Er kann den Status als **Absonderungsgut** (Sondermasse) durch vollständige Bezahlung der besicherten Kreditsumme beenden und auf diese Weise die Liegenschaft in die „gewöhnliche“ Insolvenzmasse ziehen,<sup>34)</sup> um so die aus seiner Sicht bestmögliche Verwertung zu bewerkstelligen; es gilt dann der Vorrang der Freihandveräußerung.<sup>35)</sup>

## F. Liegenschaftsverwertungen in der Praxis

Es kann festgehalten werden, dass die IO sowohl dem Hypothekargläubiger als auch dem Insolvenzverwalter die Mög-

lichkeit einräumt, die Projektliegenschaft verwerten zu lassen. Insb dem Insolvenzverwalter kommt diesbezüglich eine starke Position zu; er kann die Liegenschaftsverwertung an sich ziehen und sogar eine freihändige Veräußerung durchführen. Dennoch ist eine Verwertung, insb bei **nicht fertiggestellten Immobilienprojekten**, in der Praxis kaum anzutreffen.

Ob eine Liegenschaftsverwertung sinnvoll ist, ist allen voran – neben der Anzahl und der Höhe des insgesamt besicherten Betrags der vorrangig zu befriedigenden Sicherheiten – eine wirtschaftliche, sich an der Höhe des erzielbaren Versteigerungserlöses orientierende Frage. Der volle **Wert** manifestiert sich erst anhand des **vollendeten Projekts**, dh mit dem fertiggestellten Bauwerk; eine Verwertung in einer frühzeitigen Bauphase wird daher aus Sicht des Insolvenzverwalters iAR ausscheiden. Dass die Vollendung des Projekts aus wirtschaftlicher Sicht von größter Bedeutung ist, wird auch dadurch deutlich, dass bereits finanzierende Banken oder Investoren bereit sind, trotz vorliegender Insolvenz des Immobilienentwicklers sog **Massekredite** zu gewähren, um eine Fertigstellung des Projekts zu ermöglichen.

### Die Realisierung des Immobilienprojekts trotz Insolvenz ist oft wirtschaftlich geboten.

Bei sich noch in der **Ausführungsphase** befindlichen Immobilienprojekten stellt sich jedenfalls intuitiv die Frage, wie es

sich mit den beauftragten Professionisten (Werkunternehmern, Architekten usw) verhält. Dabei ist zu beachten, dass diese Professionisten hinsichtlich der konkreten Projektliegenschaft – je nach Fortschritt des Projekts – enormes Know-how generiert haben. Um es auf den Punkt zu bringen: Die Verwertung der nicht fertiggestellten Projektliegenschaft wird auch aus Sicht eines potenziellen Erstehers nur dann sinnvoll sein, wenn die Vertragsverhältnisse mit den eingesetzten **Professionisten** im Rahmen der Versteigerung übernommen werden.

Mit der Insolvenzeröffnung tritt die Insolvenzmasse in die bestehenden Rechtsverhältnisse ein. Die die Liegenschaft betreffenden Verträge mit den Professionisten werden daher zunächst von der Insolvenzmasse automatisch übernommen.<sup>36)</sup> Dem Insolvenzverwalter kommt sodann bei noch nicht allseitig erfüllten Verträgen ein Wahlrecht gem § 21 IO zu: Er muss entscheiden, ob er an der Vertragserfüllung gegen Entlohnung festhält oder aber von dem konkreten Vertrag zurücktritt, woraus verschuldensunabhängige Schadenersatzansprüche des

<sup>22)</sup> § 11 IO; so auch gem § 149 IO bei Sanierungsplänen (OGH 17 Ob 12/20v).

<sup>23)</sup> *Widhalm-Budak in Koller/Lovrek/Spitzer*, IO<sup>2</sup> § 48 Rz 17.

<sup>24)</sup> Beachte aber *Maschke/Schneider in Konecny*, Insolvenzgesetze § 48 IO Rz 295.

<sup>25)</sup> *Widhalm-Budak in Koller/Lovrek/Spitzer*, IO<sup>2</sup> § 48 Rz 25.

<sup>26)</sup> *Deixler-Hübner in Konecny*, Insolvenzgesetze § 11 IO Rz 13.

<sup>27)</sup> Siehe zum Eintritt des Insolvenzverwalters gem § 119 Abs 4 IO: *Jelinek in Koller/Lovrek/Spitzer*, IO<sup>2</sup> § 119 Rz 26.

<sup>28)</sup> *Widhalm-Budak in Koller/Lovrek/Spitzer*, IO<sup>2</sup> § 48 Rz 29.

<sup>29)</sup> Diese sog kridamäßige Veräußerung erfordert keinen gesonderten Exekutionstitel; das Verfahren richtet sich nach der EO: *Riel*, Die kridamäßige Veräußerung nach der EO-Novelle 2000, ZIK 2000, 146.

<sup>30)</sup> *Riel in Konecny/Schubert*, Insolvenzgesetze § 119 KO Rz 23.

<sup>31)</sup> *Mohr*, Auswirkungen der GREx auf die Verwertung im Insolvenzverfahren, ÖJZ 2022, 1048.

<sup>32)</sup> *Reckenzaun*, Wann ist kridamäßige Verwertung sinnvoll? ZIK 2021, 109.

<sup>33)</sup> ZB erfolglose Freihandveräußerung.

<sup>34)</sup> Der Insolvenzverwalter kann auch in die Hypothek eintreten: *Riel in Konecny/Schubert*, Insolvenzgesetze § 120 KO Rz 7.

<sup>35)</sup> *Riel in Konecny/Schubert*, Insolvenzgesetze § 120 KO Rz 5.

<sup>36)</sup> *Widhalm-Budak in Konecny*, Insolvenzgesetze § 21 IO Rz 1.

Auftragnehmers resultieren können. Parameter für diese Entscheidung ist die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit für die Insolvenzmasse.<sup>37)</sup> IZm unvollendeten Immobilienprojekten wird die **Übernahme** der **Vertragsverhältnisse** mit den **Professionisten** oftmals zum Vorteil der Masse sein. Das gilt insb dann, wenn auf diese Weise die Projektfertigstellung und ein schlussendlich entsprechend höherer Erlös erwartet werden können.

**Durch die Liegenschaftsverwertung gehen die Verträge mit den Professionisten nicht automatisch auf den Ersteher über.**

übergehen. Die Übernahme von Lasten im Rahmen der Zwangsversteigerung (und daher auch der kridamäßigen Veräußerung)<sup>38)</sup> ist in § 200 EO geregelt. Dabei geht es insb um dingliche Belastungen oder verbücherte Rechte, die das Eigentumsrecht an der Liegenschaft begrenzen. Gemeint sind damit zB Dienstbarkeiten, Reallasten, aber auch sonstige verbücherte Rechte (zB § 200 Abs 3 EO iVm § 1121 ABGB), die uU zu übernehmen sind.<sup>39)</sup> Bei „herkömmlichen“ schuldrechtlichen Verträgen wie etwa Werkverträgen findet mE hingegen keine Übernahme ex lege statt.<sup>40)</sup>

Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob die von dem Insolvenzverwalter übernommenen **Vertragsverhältnisse** auch bei der **Liegenschaftsverwertung** auf den Ersteher

Ein Erwerb wird iaR nur dann wirtschaftlich sinnvoll sein, wenn der Ersteher zusätzlich mit mehr oder weniger allen Professionisten **separat** entsprechende **Verträge** abschließt; auch das dürfte ein Grund dafür sein, dass es in praxi typischerweise zu keiner Versteigerung von noch nicht fertiggestellten Projektliegenschaften kommt.

**Schlussstrich**

Fertiggestellte Projektliegenschaften versprechen einen höheren Verwertungserlös. Insolvenzverwalter sind daher bedacht, die Liegenschaft trotz Insolvenz fertigstellen zu lassen. Eine frühzeitige Versteigerung bringt auch für potenzielle Ersteher Schwierigkeiten mit sich, weil die Rechtsverhältnisse mit den Professionisten nicht automatisch übergehen.

<sup>37)</sup> Perner in Koller/Lovrek/Spitzer, IO<sup>2</sup> § 21 Rz 26.

<sup>38)</sup> Stipanitz, Der Freihandverkauf durch den Insolvenzverwalter im Lichte der Gesamtreform des Exekutionsrechts, ZIK 2021, 176 (178).

<sup>39)</sup> Angst in Angst/Oberhammer, EO<sup>3</sup> § 150 Rz 4ff; nicht zu übernehmen sind bspw obligatorische Benutzungsvereinbarungen (OGH 3 Ob 57/87).

<sup>40)</sup> Vgl Mini in Deixler-Hübner, EO (34. Lfg 2022) § 207 Rz 73ff.