jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2021/12/1 2R178/21s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.12.2021

Kopf

Das Oberlandesgericht Linz als Rekursgericht hat durch die Richter Mag. Bernhard Telfser als Vorsitzenden, Dr. Werner Gratzl und Mag. Christine Mayrhofer in der Insolvenzsache des Schuldners F***** Z*****, ***** (Masseverwalter Mag. Markus Stranimaier, Rechtsanwalt in Bischofshofen), über den Rekurs des Schuldners gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg vom 10. November 2021, 44 S 41/18f-78, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Revisionsrekurs ist jedenfalls unzulässig.

Text

Begründung:

Über das Vermögen des Schuldners, der ein Holzschlägerungs- und Holzbringungsunternehmen betrieb, wurde am 14. September 2018 das Konkursverfahren eröffnet.

Gemeinsam mit seiner Schwester Mag. ***** ist der Insolvenzschuldner jeweils Hälfteeigentümer der landwirtschaftlichen Liegenschaft „Gut H*****“, EZ *****, KG *****.

Das zunächst in einem Zwangsversteigerungsverfahren über die Liegenschaft eingeholte Bewertungsgutachten des Sachverständigen Ing. ***** vom 12. August 2018 ergab einen Verkehrswert einschließlich Zubehör von EUR 1,200.750,00. Das weitere Schätzgutachten des Sachverständigen DI ***** J***** eingeholt im August 2019 ermittelte – das Ergebnis des ersten Gutachtens im Wesentlichen bestätigend – EUR 1,278.000,00 an Verkehrswert. Als (geminderten) Wert für den Hälfteanteil des Insolvenzschuldners schätzte DI J***** EUR 575.000,00 als ortsüblich.

Für den freihändigen Verkauf veröffentlichte der Masseverwalter die Verkaufsabsicht der Liegenschaft „Gut H*****“ am 12. Oktober 2018 in der Ediktsdatei.

Mit Eingabe vom 30. Oktober 2018 meldete die I***** Gesellschaft mbH & Co KG (kurz: I*****) als Gläubigerin EUR 1,118.017,15 an Forderung an (FA ON 18). Vor dem Landesgericht Salzburg ist dazu ***** gegen den Insolvenzschuldner (und seine Schwester) ein Zivilprozess anhängig, in dem er von der I***** klagsweise auf EUR 300.000,00 in Anspruch genommen wird (Hintergrund der Ansprüche sind einerseits Verbindlichkeiten der Mutter des Insolvenzschuldners als Voreigentümerin der Liegenschaft, die sie bei der I***** zur Abwendung der Liegenschaftsexekution durch Umschuldung einging, andererseits von der I***** aufgekaufte Forderungen gegen den Schuldner aus seiner unternehmerischen Tätigkeit, die (nach Einantwortung) nunmehr gegen den Insolvenzschuldner und seine Schwester nach Bestreitung der Höhe geltend gemacht und durchgesetzt werden sollen. Die Forderung wurde in der allgemeinen Prüfungstagsatzung am 13. November 2018 vom Masseverwalter bestritten.

Über Antrag des Masseverwalters genehmigte das Erstgericht mit Beschluss vom 28. März 2019 den Kaufvertrag über

den Hälfteanteil des Schuldners zwischen dem Masseverwalter als Verkäufer und H***** K***** als Käufer zum Preis von EUR 636.000,00 einschließlich Zubehör insolvenzgerichtlich. Die Bewilligung dieses Kaufvertrags durch die Bezirksgrundverkehrskommission (kurz: GVK) blieb aus.

Bei der Umsetzung eines geplanten gerichtlichen Vergleichs im Verfahren *****, zwischen dem Schuldner und seiner Schwester ***** einerseits und der I***** andererseits, wurde angedacht, den Kaufvertrag über die Liegenschaft „Gut H*****“ mit H***** K***** einvernehmlich aufzuheben und einen neuen Kaufvertrag mit V***** G*****, dem Geschäftsführer der I*****, als Käufer zum gleichen Preis (EUR 636.000,00) abzuschließen.

Am 7. April 2021 beantragte der Masseverwalter die insolvenzgerichtliche Genehmigung des am 9. März 2021 mit V***** G***** abgeschlossenen Kaufvertrags, unter gleichzeitigem Bericht, dass die I***** als letzte verbliebene Absonderungsgläubigerin wegen der unmittelbaren Beteiligung ihres Geschäftsführers als Käufer über alle Maßnahmen informiert sei und dementsprechend kein Widerspruch eines Absonderungsgläubigers gegen die Genehmigung vorliege. Die Schwester des Schuldners, deren Hälfteanteil an der Liegenschaft V***** G***** ebenso zu erwerben beabsichtige, sodass die Liegenschaft in einer Hand vereinigt und eine Bewilligung der GVK zu erlangen sei, sei nunmehr zur Mitwirkung an einer Globalbereinigung bereit.

In seiner Stellungnahme zum Antrag auf Genehmigung vom 2. November 2021 beantragte der Schuldner den Kaufvertrag vom 9. März 2021 nicht zu genehmigen. Er wendete ein, dass die I***** ein Pfandrecht über EUR 350.000,00 an der Liegenschaft erworben habe. Sie wolle dort ein Chalet-Dorf errichten. Der nunmehr vorgesehene Käufer stehe als Kommanditist der I***** mit einer Haftsumme von EUR 2,205.000,00 sowohl in einem engen rechtlichen als auch wirtschaftlichen Naheverhältnis. Die I***** habe im Insolvenzverfahren eine von ihm und dem Masseverwalter bestrittene hohe Forderung angemeldet. Dazu sei der beim Landesgericht Salzburg anhängige Zivilprozess ***** zu berücksichtigen, mit welchem die I***** die von ihr behauptete Forderung klagsweise geltend gemacht habe. Weder er noch seine Schwester als weitere Hälfteeigentümerin seien mit dem dort geschlossenen Vergleich einverstanden. Die I***** strebe nicht den Betrieb einer Landwirtschaft, sondern die Verwertung der Liegenschaft an. Eine Vermischung von strittigen Forderungen mit dem Verkauf der Liegenschaft an den Geschäftsführer der I***** sei unzulässig und verstoße gegen den Grundsatz, dass Aktiva und Passiva stets strikt zu trennen seien. Es sei rechtlich nicht klar, in welcher Höhe der I***** Forderungen tatsächlich zustünden. Darüber hinaus sei der tatsächliche Wert der Liegenschaft festzustellen, weil die zugrunde gelegten Gutachten bereits drei Jahre alt seien und die Immobilienpreise zuletzt stark gestiegen seien. Auch seien keine Versuche gesetzt worden, andere Käufer zu finden.

Mit dem bekämpften Beschluss erteilte das Erstgericht dem Kaufvertrag die insolvenzgerichtliche Genehmigung. Diese begründete es mit dem Vorliegen aller formellen Voraussetzungen nach § 117 Abs 1 Z 3 IO. Vor Genehmigung durch den Gläubigerausschuss habe der Insolvenzverwalter dem Schuldner die Gelegenheit zu einer Äußerung zum beabsichtigten Verkauf einzuräumen (§ 118 Abs 1 IO). Die Anhörung des Schuldners durch den Insolvenzverwalter sei vorgängiges präventives Gehör. Im Genehmigungsverfahren habe das Gericht einerseits die Zweckmäßigkeit des Vorhabens zu prüfen sowie, ob die Liegenschaft bestmöglich verwertet werde. Wesentliche Grundlage seien Schätzgutachten. Mit Einwendungen gegen den Schätzwert habe sich der Insolvenzverwalter auseinanderzusetzen. Das Gutachten sei samt Einwendungen und Stellungnahmen dem Gläubigerausschuss und dem Gericht vorzulegen.

Der Gläubigerausschuss und die GVK hätten ihre Zustimmung zum Kaufvertrag vom 9. März 2021 erteilt. H***** K***** habe die einvernehmliche Aufhebung des vormaligen Kaufvertrags bestätigt. In den Einwendungen vom 2. November 2021 gegen die Genehmigung des Kaufvertrags habe der Schuldner nicht aufzuzeigen vermocht, warum es an den Voraussetzungen der Genehmigung fehlen solle. Auch wenn die Schätzgutachten bereits vor zwei bzw drei Jahren erstattet worden seien, ändere dies nichts an der Angemessenheit des Kaufpreises von EUR 636.000,00 für den Hälfteanteil, weil der Preis deutlich, nämlich 10,61% über dem vom Sachverständigen DI ***** J***** im August 2019 ermittelten ortsüblichen Wert von EUR 575.000,00 liege. Gegen diese Schätzung habe der Insolvenzschuldner keine Einwendungen erhoben.

Der Umstand, dass nicht feststehe, in welcher Höhe die I***** eine Forderung gegen die Insolvenzmasse zustehe und die Tatsache, dass ein Naheverhältnis zwischen dem Käufer V***** G***** und der I***** bestehe, vermöge nichts daran zu ändern, dass dieser bereit sei, einen angemessenen Kaufpreis zu zahlen, wodurch eine bestmögliche Verwertung der Liegenschaft garantiert werde. Die Genehmigung der GVK liege vor und bestätige die Eignung des

Käufers. Der Einwand des Insolvenzschuldners, es sei nicht versucht worden, andere Käufer zu finden, treffe nicht zu, weil bereits ein Kaufvertrag genehmigt worden sei, wobei der Insolvenzschuldner auch diesen nicht akzeptiert habe. Die öffentliche Bekanntmachung der Veräußerungsabsicht sei erfolgt. Zudem lägen die Voraussetzungen der Zustimmung des Gläubigerausschusses, des fehlenden Widerspruchs der Absonderungsgläubiger, der Zweckmäßigkeit der Veräußerung und die bestmögliche Verwertung vor, sodass die vom Schuldner erhobenen Einwendungen an der Genehmigungsfähigkeit des Kaufvertrags nichts zu ändern vermögen.

Gegen den Genehmigungsbeschluss richtet sich derRekurs des Schuldners aus den Rekursgründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens, der unrichtigen Tatsachenfeststellungen infolge unrichtiger Beweiswürdigung sowie der unrichtigen rechtlichen Beurteilung, mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss im Sinne einer Abweisung des Genehmigungsantrags abzuändern, in eventu aufzuheben.

Dem Rekurs kommt keine Berechtigung zu.

Rechtliche Beurteilung

Der Schuldner begründet sein Rechtsmittel zunächst damit, dass sich das Erstgericht, was den Wert der Liegenschaft betrifft, nicht auf ein fast zwei Jahre altes Gutachten verlassen hätte dürfen, weil zuletzt erhebliche Immobilienpreissteigerungen eine Wertsteigerung der zu veräußernden Liegenschaft herbeigeführt hätten. Ohne neuerliche akuelle Bewertung sei das Verfahren mangelhaft.

Aus den beiden bereits eingeholten Bewertungsgutachten, lässt sich eine Wertsteigerung der Liegenschaft einschließlich des Zubehörs (dieses blenden die Rekursausführungen aus) innerhalb eines Jahres von 6,4 % vermuten (August 2018 EUR 1,200.750,00 auf August 2019 EUR 1,278.000,00 [+ EUR 77.250,00 oder 6,4% {unter Ausklammerung einer gerichtsbekannten grundsätzlich zulässigen Schwankungsbreite zweier Gutachten für die selbe Liegenschaft von bis zu 15 %]}). Erhöht man nun - dem Argument des Rekurswerbers folgend - wegen der zusätzlichen Wertsteigerungen seit August 2019 den vom Sachverständigen DI ***** J***** ermittelten Wert der Liegenschaft von EUR 1,278.000,00 einschließlich Inventar um weitere 10%, errechnen sich EUR 1,405.800,00. Unter Berücksichtigung eines 10%igen Abschlags wegen des bloßen Hälfteanteils errechnen sich EUR 632.610,00. Der Kaufpreis von EUR 636.000,00 liegt noch immer über diesem Wert. Damit ging das Erstgericht zu Recht von der Angemessenheit des Kaufpreises und damit von der Zweckmäßigkeit der Veräußerung aus, weil der Preis auch aktuell dem aufgewerteten Schätzwert der Liegenschaft entspricht. Einer neuerlichen Schätzung bedarf es an Hand dieser Überlegungen nicht.

In seinem weiteren Argument führt der Rekurswerber aus, dass eine Verknüpfung des Kaufvertrags mit dem Vergleich im Verfahren ***** unzulässig sei, weil der Kaufvertrag dadurch in einem unmittelbar sachlichen und rechtlichen Beziehung zum Vergleich stehe. Das Erstgericht sei in seinem Beschluss auf diese Verknüpfung nicht eingegangen und es lägen keine Sachverhaltsdarstellungen dazu vor. Das Erstgericht hätte folgende Feststellungen zu treffen gehabt:

„Der Käufer V***** G***** ist Kommanditist der I***** mit einer Haftsumme von EUR 2,205.000,00 und ist diese Gesellschaft ihm wirtschaftlich zuzuordnen. Die I***** hat im Insolvenzverfahren eine Forderung angemeldet, welche vom Masseverwalter und Gemeinschuldner bestritten wurde. Hinsichtlich dieser Forderung ist beim Landesgericht Salzburg zu ***** ein Verfahren anhängig. Mit diesem Vertrag ist ein in jenem Verfahren geschlossener Vergleich rechtlich und wirtschaftlich verbunden, wobei im Vertrag ausdrücklich Folgendes festgehalten wird: „Weitere Bedingung der Umsetzung dieser beiden Liegenschafts-Kaufverträge ist auch die Umsetzung der Regelung zwischen der Klägerin des Zivilprozesses ***** einerseits (I*****) und den beiden Beklagten, nämlich einerseits dem Masseverwalter und Mag. *****. Diese genannten drei Rechtsgeschäfte werden als Einheit abgeschlossen und können nur gemeinsam in Vollzug gesetzt und grundbücherlich durchgeführt werden.“

Durch diese Verknüpfung werde auch ein in einem Zivilverfahren geschlossener Vergleich Teil der insolvenzgerichtlichen Genehmigung. Allerdings sei dieser Vergleich im Beschluss nicht angeführt. Es sei daher nicht nachvollziehbar, welchen Inhalt dieser Vergleich habe. Der Abschluss eines Vergleichs sei nämlich grundsätzlich als Gegenleistung zu verstehen und müsse bei der Genehmigung des Vertrags jede Gegenleistung abgewogen werden. Dabei sei zu berücksichtigen, dass der Käufer und die I***** als wirtschaftliche Einheit zu betrachten seien, damit sei jede Leistung an die I***** in wirtschaftlicher Betrachtung als Leistung an den Käufer zu verstehen. Bei der Beurteilung der bestmöglichen Verwertung der Liegenschaft sei daher nicht nur der Kaufpreis in Betracht zu ziehen, sondern müsse jede Gegenleistung bewertet und abgewogen werden. Daher wäre es zur Beurteilung der wirtschaftlichen Qualität des Kaufvertrags zwingend notwendig gewesen, darzustellen, welcher Wert und welche

Auswirkungen der Vergleich auf die Bewertung des Kaufpreises bzw der Gegenleistung habe. Mit den Grundsätzen der Verwertung einer Liegenschaft sei es nicht vereinbar, dass mit dem Verkauf eine strittige Konkursforderung „miterledigt" werde. Aktiva und Passiva müssten in einem Insolvenzverfahren strikt getrennt werden.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 117 Abs 1 Z 3 IO bedarf die freiwillige Veräußerung einer unbeweglichen Sache der Genehmigung des Insolvenzgerichts. Diese ist zu erteilen, wenn der Verkauf den Kriterien der Gesetz- und Zweckmäßigkeit entspricht und insbesondere der erzielte Preis als angemessen erscheint (Mohr, IO11 [2012], § 117 E 43ff). Zu prüfen sind nicht nur die Einhaltung der Verfahrensbestimmungen, sondern auch und vor allem die Zweckmäßigkeit des Vorhabens. Die Genehmigung darf daher insbesondere dann nicht erteilt werden, wenn

-

die Äußerung nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde,

-

die Frist von 14 (bzw 8) Tagen nicht eingehalten wurde,

-

der Gläubigerausschluss nicht oder nicht vollständig befasst wurde,

-

dem Schuldner keine Möglichkeit zur Äußerung gegeben wurde,

-

Veräußerungsverbot oder Beschränkungen missachtet wurden.

Der Masseverwalter hat alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Erfüllung seines Amtes mit sich bringt. Einschränkungen seiner Amtsbefugnis mit Wirkung nach außen sind grundsätzlich unzulässig und wirkungslos, von wem immer sie ausgehen. Diese Rechtsordnung entspricht den Bedürfnissen der Rechtssicherheit. Diesen Grundsatz durchbricht das Gesetz jedoch in einigen erschöpfend aufgezeigten Fällen und ordnet die Einschränkung der Vertretungsmacht des Konkursmasseverwalters auch mit Wirkung gegen Dritte in den zwingenden §§ 116, 117 IO an (RIS-Justiz RS0065148; 3 Ob 142/13y).

Entgegen den Überlegungen des Rekurses fällt ein Vergleich über Konkursforderungen zur Beendigung oder zur Vermeidung von Prüfungsprozessen nicht in die gerichtliche Genehmigungspflicht, weil der Masseverwalter hinsichtlich des Inhalts der Prüfungserklärung nicht an die Zustimmung oder Weisung anderer Konkursorgane gebunden ist (Konecny in Konecny/Schubert, Insolvenzgesetze 1. Lfg. § 110 Rz 51; Riel in Konecny/Schubert, Insolvenzgesetze 11. Lfg. Rz 12 zu § 116 KO). Nach § 116 Abs 1 Z 1 IO fällt der Abschluss von Vergleichen lediglich unter die dem Insolvenzgericht mitzuteilenden Geschäfte, was hier durch die wiederkehrende Berichte des Masseverwalters erfolgte (§ 116 Abs 1 Z 1 IO).

Nach § 7 Abs 1 IO werden mit Konkurseröffnung alle gegen den Gemeinschuldner anhängigen Prozesse unterbrochen. Während die Verfahren über Aus- und Absonderungsansprüche vom bzw gegen den Masseverwalter fortgesetzt werden können, ordnet § 7 Abs 3 IO für Rechtsstreitigkeiten über Konkursforderungen an, dass sie bis zum Abschluss der Prüfungstagsatzung nicht aufnehmbar sind. Was danach mit diesen Verfahren geschieht, legt § 113 IO dadurch fest, dass er für deren Fortsetzung und Entscheidung auf die §§ 110 und 112 IO verweist (Konecny in Konecny/Schubert, Insolvenzgesetze [1. Lfg] Rz 1 zu § 113 KO). Ein Prüfungsprozess kann auch durch Vergleich bereinigt werden, weil diesbezüglich keine verfahrensrechtliche Ausnahme geschaffen wurde (so auch Bartsch/Pollak³ I 522; Petschek/Reimer/Schiemer 589). Ein Vergleichsschluss durch den Masseverwalter bedarf keiner Genehmigung durch den Gläubigerausschuss, weil dies schon in Bezug auf seine Erklärung zur angemeldeten Konkursforderung nicht vorgesehen ist; ebenso wenig darf ihm das Konkursgericht hier Weisungen erteilen. Dem Masseverwalter steht ein unbeschränktes Äußerungsrecht zu. Weder bedarf seine Stellungnahme einer Genehmigung durch den Gläubigerausschluss noch darf ihm das Konkursgericht diesbezüglich Weisungen erteilen, weil es als

Empfänger und teilweise Prüfungsorgan (vgl §§ 107, 111 IO) der abzugebenden Erklärung nicht deren Inhalt vorschreiben kann (Konecny in Konecny/Schubert, Insolvenzgesetze [1. Lfg] Rz 16 zu§ 105 KO; Jelinek in KLS, § 105 Rz 27).

Diese Rechtslage zeigt, dass dem Erstgericht in Zusammenhang mit der Genehmigung des Kaufvertrags keine Genehmigungsfunktion und keine Pflicht zur Genehmigung für einen im Prüfungsprozess zu ***** geschlossenen Vergleich zukommt. Es liegt damit auch keine Vermischung von Aktiva und Passiva vor, weil die Prüfung der Berechtigung der Forderung im Prüfungsprozess allein dem Masseverwalter zukommt.

Dass der zu genehmigende Vertrag auch an die Bedingung des Abschlusses des Vertrages über die weitere Liegenschaftshälfte im Eigentum der Schwester Mag. ***** geknüpft ist, hat keinen Einfluss auf die Prüfung der Angemessenheit oder Zweckmäßigkeit der Veräußerung der Liegenschaftshälfte des Schuldners.

Der Umstand, dass der bereits vorher geschlossene Kaufvertrag mit dem ersten Käufer wieder aufgehoben wurde, ändert nichts daran, dass die Verkaufsabsicht rechtzeitig im Oktober 2018 durch Veröffentlichung in der Ediktsdatei bekannt gemacht wurde. Diese Bekanntmachung bezieht sich nicht auf einen bestimmten Kaufvertrag, sondern hat zum Zweck, die Veräußerungsabsicht allgemein und öffentlich bekannt zu machen. Diesem Erfordernis ist das Gericht nachgekommen.

Insgesamt zeigen sich weder formelle noch materielle Mängel bei der Abwicklung des Freihandverkaufs.

Der Rekurs bleibt ohne Erfolg.

Die Unzulässigkeit eines weiteren Rechtszugs folgt aus den§§ 252 IO, 528 Abs 2 Z 2 ZPO.

Textnummer

EL0000300

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OLG0459:2021:00200R00178.21S.1201.000

Im RIS seit

18.01.2022

Zuletzt aktualisiert am

18.01.2022

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at