

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Liegenschaft freihändig aus der Insolvenzmasse kaufen: Angebot, Bekanntmachung und Genehmigung gemeinsam prüfen

Wie bereite ich einen österreichischen Freihandkauf aus der Insolvenzmasse vor, wenn das angebotene Geschäft noch gerichtlich genehmigt werden muss.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Insolvenzverwalter bietet dir eine Liegenschaft zum freihändigen Erwerb an. Der Preis ist verhandelt, dein Einzug soll bald folgen. Im Ablauf stehen jedoch noch Bekanntmachung und Genehmigung. Du brauchst deshalb einen verständlichen Stand genau dieses Geschäfts, bevor du eine vorläufige Einigung als abgeschlossenen Erwerb behandelst.

Ordne das Angebot dem richtigen Verfahren zu

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beginne mit der eindeutigen Liegenschaft, der Verfahrenskennung und dem tatsächlich angebotenen Erwerbsumfang. Lass erklären, wer in welcher Rolle handelt und welche Verwertungsart vorgesehen ist. Dieser Beitrag behandelt den freiwilligen freihändigen Verkauf aus der Insolvenzmasse in Österreich, keine gerichtliche Versteigerung und keinen gewöhnlichen Privatverkauf vor einer späteren Insolvenz.

Fordere die konkrete Angebots- und Vertragsgrundlage an. Welcher Stand ist bereits erklärt, welche Voraussetzungen sind noch offen und wie lange soll deine Erklärung gelten? Die Bezeichnung Freihandkauf beantwortet diese Bindungsfragen nicht allein.

Verstehe den gesetzlichen Genehmigungsrahmen

§117 IO nennt die freiwillige Veräußerung einer unbeweglichen Sache als genehmigungspflichtiges Geschäft, unabhängig von ihrem Wert. Die Norm bezeichnet die Genehmigung durch Gläubigerausschuss und Insolvenzgericht und enthält Regeln zur öffentlichen Bekanntmachung. [\[GENEHMIGUNG\]](#) Lass für dein Verfahren erklären, welche zuständigen Stellen und erforderlichen Entscheidungen tatsächlich betroffen sind.

Der Insolvenzverwalter hat die beabsichtigte Veräußerung öffentlich bekannt zu machen, insbesondere durch Aufnahme in die Ediktsdatei für 14 Tage. §117 enthält außerdem zeitliche Mindestvoraussetzungen für die Genehmigung, mit einer verkürzten Variante bei drohendem beträchtlichem Wertverlust. [\[GENEHMIGUNG\]](#) Aus einem abgelaufenen Kalenderabschnitt folgt keine von diesem Artikel bestätigte Genehmigung deines Kaufs.

Dokumentiere den wirklichen Verfahrensstand

Bitte um die nachvollziehbare Zuordnung der Bekanntmachung zum vorgesehenen Geschäft und um Erläuterung der noch ausstehenden Prüfung. Die Frage lautet nicht nur, ob irgendetwas veröffentlicht wurde. Welcher Gegenstand und welcher konkrete Vorgang sind erfasst?

§118 regelt auch die Gelegenheit zur Äußerung des Schuldners und den Umgang mit dem Ergebnis beziehungsweise Hindernissen. [\[VERFAHREN\]](#) Daraus wird hier weder ein allgemeines privates Vetorecht noch eine Erledigung allein durch dessen Zustimmung abgeleitet. Den erreichten Stand bestätigt die zuständige fachliche Abwicklung anhand des tatsächlichen Verfahrens.

Fiktiver Fall: Der private Umzugstermin läuft voraus

Ein Interessent hat ein Angebot abgegeben und möchte seine bisherige Wohnung rasch aufgeben. Er liest, dass die angekündigte Bekanntmachungsdauer inzwischen abgelaufen ist, und nimmt deshalb an, er könne den Einzug als sicher planen.

Er lässt zunächst feststellen, welche Genehmigung und welcher weitere Vollzug noch fehlen. Sein Zeitplan wird erst anhand der bestätigten Schritte fortgeschrieben. Auch die Frage, was bei Ausbleiben der erforderlichen Entscheidung mit seiner Erklärung und einem vorgesehenen Geldbetrag geschieht, wird in der Vertragsberatung geklärt. Das Beispiel sagt keine Ablehnung und kein bestimmtes Rücktrittsrecht voraus.

Beurteile Immobilie und Zahlungsweg zusätzlich

Die Verfahrensprüfung ersetzt deine gewöhnliche Erwerbsprüfung nicht. Lass Zustand, rechtlich angebotene Nutzung, tatsächliche Belegung und zu übernehmende oder zu löschende Rechte anhand der Objektunterlagen beurteilen. Plane eine Genehmigung nicht als pauschale technische oder wirtschaftliche Qualitätsbestätigung ein.

Stimme mit deiner Bank und der rechtlichen Abwicklung ab, welche Nachweise Zahlungen, Eigentumsvollzug und Zugang jeweils voraussetzen. Hinterlegung und endgültige Auszahlung werden im konkreten Auftrag verständlich zugeordnet. Eine einzelne mündliche Statusmeldung ersetzt keine vollständige Erklärung der noch offenen Voraussetzungen.

Entscheide mit einem überprüfbaren Abschlussstand

Deine Ergebnisnotiz verbindet Angebot, vorgesehenen Vertrag, Bekanntmachung, erforderliche Entscheidungen und nächste Vollzugsschritte. Offene Punkte behalten eine zuständige Person und einen tatsächlichen Stand. Eine gewünschte oder beantragte Entscheidung wird nicht als bereits endgültig vorliegend geführt.

So kannst du beurteilen, welche Erklärung und welche Planung du heute tragfähig abgeben kannst. Eine pauschale Genehmigungs-, Einzugs- oder Lastenfreiheitsgarantie gibt dieser Beitrag nicht.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Liegenschaft, Verfahren

Eindeutige Liegenschaft, Verfahrenskennung, Insolvenzgericht, Insolvenzverwalter

02 / Angebot

Erwerbsumfang, Preis, Bindungsdauer deiner Erklärung, Vertragsgrundlage

03 / Bekanntmachung

Wann und wo bekannt gemacht? Bezieht sie sich genau auf dieses Geschäft?

04 / Genehmigungen

Welche Entscheidungen fehlen noch (Gläubigerausschuss, Gericht)? Stand laut Abwicklung

05 / Wenn sie ausbleibt

Was geschieht dann mit deiner Erklärung und einem hinterlegten Betrag? Laut Vertragsberatung

06 / Objektprüfung

Zustand, Nutzung, Belegung, verbleibende oder zu löschende Rechte

07 / Zahlung und Vollzug

Welche Nachweise setzen Zahlung, Hinterlegung, Eintragung und Zugang voraus? Bank, Treuhand

08 / Offene Punkte

Je Punkt zuständige Person und aktueller Stand; Umzug erst nach bestätigten Schritten planen

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[GENEHMIGUNG\] IO §117 – Genehmigungspflichtige Geschäfte](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERFAHREN\] IO §118 – Äußerung des Schuldners](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0059-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.