

INFORMATIONSBLETT FÜR KAUFINTERESSENTEN IN INSOLVENZENVERFAHREN

1. Ist die Einschaltung in der Ediktsdatei noch aktuell?

Die Veröffentlichungen in der Ediktsdatei werden vom Insolvenzverwalter laufend aktualisiert; sämtliche veröffentlichte Liegenschaften/-santeile stehen noch zum Verkauf. Sobald ein/e Liegenschaft/-santeil veräußert wurde, wird die Einschaltung aus der Ediktsdatei entfernt. Ebenfalls veröffentlicht sind Termine für allfällige Bieterversammlungen.

2. Kann ich die Liegenschaft besichtigen?

Sofern die Liegenschaften/-santeile nicht vermietet sind, ist eine Besichtigung möglich. Sie werden gebeten Besichtigungswünsche schriftlich bekanntzugeben und wird die Kanzlei des Insolvenzverwalters einen Termin koordinieren bzw Ihnen einen Ansprechpartner nennen. Bitte haben Sie Verständnis, dass zuweilen Sammeltermine für sämtliche Interessenten organisiert werden und dies einige Zeit in Anspruch nehmen kann.

3. Welche Formalerfordernisse muss ein Anbot aufweisen?

Bitte verwenden Sie das angeschlossene, vorformulierte Kaufanbot. Das Kaufanbot hat jedenfalls schriftlich zu erfolgen!

4. Gibt es eine Frist zur Abgabe eines Kaufanbotes?

Prinzipiell gibt es keine gesetzliche Frist zur Abgabe eines Kaufanbotes. Der Insolvenzverwalter kann jedoch eine Frist zur Anbotslegung setzen, um den Kreis der Anbotsleger, die in ein allfälliges Lizitationsverfahren treten, festzustellen und über das jeweilige Höchstbot informieren zu können. Sollte in der gesetzten Frist kein zufriedenstellendes bzw. annahmefähiges Angebot gelegt werden, wird der Insolvenzverwalter die Frist verlängern.

5. Wie hoch muss mein Anbot mindestens sein?

Das Anbot sollte sich am Verkehrswert orientieren, da der Insolvenzverwalter vor Abschluss des Kaufvertrages die Pfandgläubiger vom beabsichtigten Verkauf informieren und die Zustimmung des Gläubigerausschusses (sofern ein solcher bestellt ist) einholen muss. Erfahrungsgemäß wird eine solche Zustimmung bei Anboten unter dem Verkehrswert verweigert bzw. von den Pfandgläubigern Widerspruch erhoben, sodass der Verkauf nicht stattfinden kann bzw. dem Kaufvertrag die insolvenzgerichtliche Genehmigung versagt bleibt.

Wenn das jeweilige Höchstbot nicht in der Ediktsdatei veröffentlicht ist, wird Ihnen dieses der Insolvenzverwalter über Nachfrage bekanntgeben. Naturgemäß ist es nicht sinnvoll, Anbote unter dem jeweils schon vorliegenden Höchstanbot zu legen.

6. Unterliegt der Kaufpreis der Umsatzsteuer?

Unternehmer haben gemäß § 6 Abs 2 UStG die Option, den Liegenschafts Kauf als umsatzsteuerpflichtig zu behandeln. Dies ist bei der Anbotslegung anzugeben.

Der Insolvenzverwalter behält sich vor, zur USt zu optieren.

7. Wie lange muss ich mein Anbot befristen?

Da der Insolvenzverwalter gemäß § 120 IO die Pfandgläubiger vom beabsichtigten Verkauf informieren muss (siehe Punkt 5.) und diese ab Zustellung des Schreibens die Möglichkeit haben binnen 14 Tagen Widerspruch zu erheben und allenfalls die Zustimmung des Gläubigerausschusses einzuholen ist, wird ersucht, Anbote mit **mind. sechs Wochen** zu befristen.

8. Werde ich informiert, falls mein Anbot überboten wird?

Sollten Sie ein verbindliches Kaufanbot für (eine) bestimmte Liegenschaft/santeile gelegt haben, werden Sie vom Insolvenzverwalter schriftlich verständigt und haben die Möglichkeit Ihr Anbot entsprechend nachzubessern (Lizitation).

Für den Fall des Einlangens mehrerer Angebote (der Regelfall) kann es dazu kommen, dass der Insolvenzverwalter die jeweiligen Höchstbieter zu einer „Bietersammlung“ in der Kanzlei einlädt. Bietersammlungen werden in der Ediktsdatei bekanntgegeben.

9. Muss ich einen Finanzierungsnachweis vorlegen?

Damit Ihr Angebot dem Insolvenzgericht zur Genehmigung vorgelegt werden kann, muss die Finanzierung in geeigneter Form (Bankgarantie, Finanzierungszusage, Erlag auf einem Treuhandkonto des Insolvenzverwalters) nachgewiesen werden.

Darüber hinaus werden in der Lizitationsphase nur Angebote berücksichtigt, wenn gleichzeitig mit dem Angebot ein Vadium in einer vom Insolvenzverwalter bekanntgegebener Höhe entweder in Form einer abstrakten und unbedingten Bankgarantie (mit einer Laufzeit von mindestens 3 Monaten) oder durch Überweisung auf ein Fremdgeldkonto des Insolvenzverwalters erlegt wird. Sollten Sie zum Kreis der Bestbieter zählen, werden Sie eine diesbezügliche Aufforderung durch den Insolvenzverwalter erhalten.

10. Wie gestaltet sich die weitere Abwicklung, wenn ich den Zuschlag erhalte?

Sobald der Insolvenzverwalter über die erforderlichen Zustimmungserklärungen der Pfandgläubiger, des Gläubigerausschusses und des Schuldners verfügt und Ihr Angebot nicht überboten wurde, erhalten Sie einen Kaufvertragsentwurf. Der Kaufvertrag wird in weiterer Folge im Regelfall in der Kanzlei des Insolvenzverwalters unterfertigt und ist anschließend der Kaufpreis samt Nebengebühren (3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr und Honorar) treuhändig beim Insolvenzverwalter zu erlegen. Nach Einlangen der Gelder stellt der Insolvenzverwalter den Antrag auf insolvenzbehördliche Genehmigung beim zuständigen Insolvenzgericht. Eine Übergabe des Kaufgegenstandes ist erst nach rechtskräftiger insolvenzgerichtlicher Genehmigung möglich.

Nach insolvenzgerichtlicher Genehmigung des Kaufvertrages und Erlag des Kaufpreises wird eine Meistbotsverteilungstagsatzung anberaumt. Nach Rechtskraft des Meistbotsverteilungsbeschlusses wird über Antrag des Käufers/der Käuferin/der Käufer durch das Insolvenzgericht die Lastenfreistellung der Liegenschaft/-santeile verfügt.

11. Mit welchen Kosten habe ich zu rechnen?

Neben dem Kaufpreis hat die Käuferseite auch die Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises samt der von ihr getragenen Immobilienertragsteuer), die Eintragungsgebühr für Eintragung des Eigentumsrechtes im Grundbuch (1,1 % des Kaufpreises samt der von ihr getragenen Immobilienertragsteuer) und die Kosten der Vertragserrichtung zu tragen. Wenn ein Pfandrecht eingetragen wird, fallen weitere 1,2 % der Pfandrechtssumme an; bitte informieren Sie sich diesbezüglich bei der finanzierenden Bank.

Aus Zweckmäßigkeitsgründen wird der Kaufvertrag üblicherweise durch den Insolvenzverwalter errichtet, in welchem Falle dieser auch die Löschung der Pfandrechte für den Käufer/die Käuferin/die Käufer beantragt.

Die Kosten der Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages im Grundbuch und der Übernahme einer Treuhandschaft betragen grundsätzlich 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt und Barauslagen (die Barauslagen betragen in den meisten Fällen ca. zwischen EUR 150,00 und EUR 300,00, werden aber nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet). Die Kosten der Errichtung des Kaufvertrages und grundbücherlichen Durchführung betragen aber im Minimum EUR 1.500,-- zzgl. USt und Barauslagen, sofern die 3 %-Schwelle unter diesem Betrag liegen würde.

12. Worauf muss ich achten, wenn ich den Kauf fremdfinanziere?

Da im Insolvenzverfahren die Bestimmungen des „elektronischen Anwaltlichen Treuhandbuchs“ der Rechtsanwaltskammer Wien (eATHB) deshalb nicht gelten, weil die Lastenfreistellung durch das Insolvenzgericht im Rahmen eines Meistbotsverteilungsbeschlusses erfolgt (siehe Punkt 8.), ist darauf zu achten, dass bei Fremdfinanzierungen die Bank entsprechend informiert wird.

13. Welche Haftungen übernimmt die Verkäuferseite?

Die Verkäuferseite haftet dafür, dass die Liegenschaft/santeile geldlastenfrei ins Eigentum des Käufers/der Käuferin/der Käufer übertragen wird/werden. Der Zustand des Kaufobjektes ist dem Käufer/der Käuferin/den Käufern aufgrund ausführlicher Besichtigung bekannt. Die Verkäuferseite haftet nicht für einen bestimmten Ertrag oder eine bestimmte Ausstattung, einen bestimmten Bestandszustand oder Bauzustand sowie allfällige Kontaminierungen.

Sofern Bauaufträge, Schlichtungsstellen- oder Msch-Verfahren anhängig sind, hat sich die Käuferseite über den Stand derselben zu informieren und in die entsprechenden Verpflichtungen der Insolvenzmasse einzutreten und diese für den Fall der Inanspruchnahme vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Der Vermietungs- bzw. Leerstand der einzelnen Objekte ist dem in der Ediktsdatei veröffentlichten Gutachten zu entnehmen. Der Insolvenzverwalter kann nur den Bestandszustand wie er sich aus dem Gutachten ergibt, zusichern, nicht aber irgendwelche Bestandfreiheiten oder Erträge.

Sollten Sie noch Fragen haben, die durch dieses Informationsblatt nicht beantwortet wurden, wenden Sie sich bitte **schriftlich** an den Insolvenzverwalter. **Bitte beachten Sie, dass bei jeglicher Korrespondenz mit dem Insolvenzverwalter stets, der Name des Schuldners und die Liegenschaftsadresse anzuführen ist, um eine schnellere und effizientere Bearbeitung Ihrer Anliegen zu gewährleisten!**