

Dr. Stephan Moser, LL.B. (Cantab) em
Mag. Philipp Casper
Dr. Volker Mogel, LL.M.
Mag. Georg Wielinger, M.B.L. HSG*
Mag. Stephan Bertuch
Mag. Martin Nuncic
Mag. Gregor Grablowitz

Eingetragene Treuhänder
* Universitätslektoren

Verkaufsbedingungen im Insolvenzverfahren über das Vermögen der WohnArt Bauträger GmbH, AZ 25 S 153/25z

1. Kaufgegenstand

Im gegenständlichen Verwertungsprozess steht folgende im Eigentum der Schuldnerin stehende Liegenschaft

- B-LNr 1 der EZ 968, KG 61220 Lannach

zum Verkauf.

Die geplante Veräußerung der Liegenschaften ist in der Ediktsdatei veröffentlicht. Zu allen weiteren Details wird auf den Grundbuchauszug und das Verkehrswertgutachten verwiesen.

Mit der Unterfertigung dieser Verkaufsbedingungen erklärt der Angebotsleger, den Inhalt der Unterlagen ausreichend zu kennen. Er erklärt zudem ausdrücklich, sämtliche für seine Kaufentscheidung relevanten Informationen und Unterlagen über den Kaufgegenstand erhalten zu haben.

2. Angebot

Angebote sind schriftlich und unter Verwendung des vollständig ausgefüllten und in der Ediktsdatei zu AZ 25 S 153/25z veröffentlichten Angebotsformulars an insolvenzverwaltung@kaancronenberg.at zu senden. Ein Angebot gilt erst dann als abgegeben, wenn der Insolvenzverwalter den Eingang per Email ausdrücklich bestätigt.

Im Verwertungsprozess werden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die unter Verwendung des vollständig ausgefüllten Angebotsformulars abgegeben werden. Dem Angebot sind die paraphierten und unterfertigten Verkaufsbedingungen anzuschließen. Streichungen und/oder Ergänzungen auf dem Angebotsformular und/oder den Verkaufsbedingungen führen ohne weitere Benachrichtigung zum Ausschluss aus dem Bieterverfahren.

Über Aufforderung des Insolvenzverwalters hat der Bieter seine Bonität binnen längstens 14 Tagen durch Beibringung einer unbedingten und unwiderruflichen Finanzierungszusage/Garantie eines österreichischen Bankinstituts mit einer Gültigkeit bis zumindest

01.01.2026 oder durch Barerlag auf ein vom Insolvenzverwalter bekannt gegebenes Konto über einen Betrag zumindest in Höhe des jeweiligen Kaufangebots nachzuweisen. Weist der Bieter seine Bonität trotz Aufforderung nicht fristgerecht nach, behält sich der Insolvenzverwalter vor, den Bieter vom weiteren Verwertungsprozess auszuschließen.

3. Bietersversammlung

3.1. Allgemeines

Liegen mehrere Kaufangebote vor, wird der Bestbieter im Rahmen einer Bietersversammlung, zu der die fünf Höchstbieter eingeladen werden und die virtuell über die Plattform „Zoom“ abgehalten werden wird, ermittelt werden. Die dafür erforderlichen Einwahldaten werden den Bietern rechtzeitig vorab per E-Mail an jene Adresse, von der das Angebot abgegeben wurde, zur Verfügung gestellt werden.

Am Beginn der Bietersversammlung muss jeder Bieter gegenüber dem Insolvenzverwalter nochmals mündlich zu bestätigen, dass er diese Verkaufsbedingungen als Vertragsgrundlage akzeptiert. Der Insolvenzverwalter behält sich eine Änderung des Ablaufs, insbesondere schriftliche Erhöhungsrunden im Umlaufweg ausdrücklich vor.

3.2. Ablauf der Versteigerung

Am Beginn einer Bietersversammlung gibt der Insolvenzverwalter das bisherige Höchstgebot bekannt und fordert die Bieter jeweils einzeln auf, das Höchstgebot zu überbieten. In der Bietersammlung abzugebende Gebote erfolgen in Schritten von zumindest € 10.000,00. Sämtliche Gebote sind als Nettobeträge zu verstehen. Der Insolvenzverwalter, der über die Bieterschritte in der Versammlung ein Protokoll anfertigt, behält sich vor, die Höhe der einzelnen Mindestschritte jederzeit zu erhöhen oder abzuändern. Alle vor und in der Bietersammlung abgegebenen Gebote des Bieters sind rechtsverbindlich, unbedingt und unwiderruflich.

Der Insolvenzverwalter wird dem Höchstbieter noch in der Bietersammlung den Zuschlag auf der Grundlage dieser Verkaufsbedingungen erteilen. Die Zuschlagserteilung und der Abschluss des Kaufvertrags erfolgen jedoch unter der aufschiebenden Bedingung der gesetzlich erforderlichen insolvenzgerichtlichen Genehmigung.

Nach Zuschlagserteilung hat der Höchstbieter den Kaufpreis binnen längstens 14 Tagen auf das ihm vom Masseverwalter namhaft gemachte Treuhandkonto zu bezahlen. Sollte diese Frist ungenützt verstreichen, steht es dem Insolvenzverwalter frei, eine Nachfrist von drei Tagen zu setzen oder ohne Setzung einer Nachfrist dem aufgrund des Ergebnisses der Bietersammlung nächstgereihten Bieter den Zuschlag auf der Grundlage dieser Verkaufsbedingungen zu erteilen. Dasselbe gilt *mutatis mutandis* für jeden weiteren Fall, wenn ein Bieter die Zahlungsfrist ungenützt verstreichen lassen sollte.

Alle Bieter bleiben der Insolvenzmasse unabhängig davon, ob sie den Zuschlag in der Bietersammlung erhalten oder nicht mit ihrem jeweils in der Bietersammlung zuletzt abgegebenes Gebot noch drei Wochen ab dem Tag der Bietersammlung im Wort und es steht dem Insolvenzverwalter frei, das Gebot nachträglich anzunehmen, sollte der Höchstbieter die Zahlungsfrist ungenützt verstreichen lassen.

In Abweichung davon ist auch eine schriftliche Versteigerung im Umlaufwege möglich.

3.3. Sicherstellung des Angebotes

Jeder Bieter hat dem Insolvenzverwalter bis zumindest drei Werktage vor dem Termin der Bietersversammlung seine Bonität durch Bebringung einer unbedingten und unwiderruflichen Finanzierungszusage oder Garantie eines österreichischen Bankinstituts über einen Betrag zumindest in Höhe des jeweiligen Kaufangebots mit einer Gültigkeit bis zumindest 30.03.2026 oder durch Barerlag auf ein vom Insolvenzverwalter bekannt gegebenes Konto über einen Betrag zumindest in Höhe des jeweiligen Kaufangebots nachzuweisen. Erbringt der Bieter diesen Bonitätsnachweis nicht fristgerecht, ist der Insolvenzverwalter dazu berechtigt, den Bieter ohne weitere Mitteilung von der Teilnahme an der Bietersversammlung und damit vom weiteren Verkaufsprozess auszuschließen.

4. Allgemeine Verkaufsbedingungen

4.1. Haftung und Gewährleistung

Der gegenständliche Verkauf erfolgt durch den Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren über das Vermögen der WohnArt Bauträger GmbH vor dem Landesgericht für ZRS Graz, AZ 25 S 153/25z. Daher übernehmen die Insolvenzmasse, der Insolvenzverwalter, das Insolvenzgericht und/oder die Mitglieder des Gläubigerausschusses keine wie immer geartete Haftung aus welchem Rechtsgrund auch immer (insbesondere aber ausdrücklich nicht nur Schadenersatz oder Gewährleistung).

Die Genannten sagen zudem ausdrücklich keine wie immer geartete Beschaffenheit, Nutzbarkeit und/oder Eigenschaft des Kaufgegenstands oder Teilen davon zu. Der Haftungsausschluss bezieht sich ausdrücklich auch auf versteckte Mängel. Der Insolvenzverwalter haftet lediglich dafür, dass der Kaufgegenstand geldlastenfrei in das Eigentum des Bestbieters übergehen wird.

Für den Fall, dass der Insolvenzverwalter mit insolvenzgerichtlicher Genehmigung einem Bieter den Zuschlag erteilt, erklärt der Bieter schon jetzt, auf sämtliche Ansprüche aus oder in Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand aus welchem Rechtsgrund auch immer, insbesondere aber ausdrücklich nicht nur Gewährleistung, Schadenersatz, Irrtum (samt Kalkulationsirrtum), Verkürzung über die Hälfte sowie Anfechtung zu verzichten. Der Insolvenzverwalter nimmt diese Verzichtserklärungen mit Zuschlagserteilung ausdrücklich an.

4.2. Umsatzsteuer

Alle im Rahmen des Verkaufsprozesses und/oder der Bietersversammlung abgegebenen Gebote sind als Nettogebote, sohin exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer zu verstehen. Im Rahmen der späteren Abwicklung des Kaufvertrages für die Liegenschaften steht es dem Bestbieter frei, auf die Anwendung der Umsatzsteuer auf den gegenständlichen Kauf zu optieren. In diesem Fall hat der Käufer die Umsatzsteuer über Aufforderung durch den Insolvenzverwalter binnen 14 Tagen auf das vom Insolvenzverwalter bekannt zu gebende Treuhandkonto zur Anweisung zu bringen. Sollte diese Frist ungenützt verstreichen, scheidet eine Option auf die Anwendung der Umsatzsteuer auf den gegenständlichen Kauf aus.

4.3. Bezahlung des Kaufpreises

Der Bestbieter hat den Kaufpreis für die Liegenschaften nach (bedingter) Zuschlagserteilung binnen einer Frist von drei Bankwerktagen ab Aufforderung durch Überweisung auf

ein vom Insolvenzverwalter bekannt zu gebendes Treuhandkonto zu bezahlen. Eine Er-streckung dieser Frist ist einseitig durch den Insolvenzverwalter möglich. Der Bieter hat keinen Anspruch auf eine Erstreckung.

Sollte die Sicherstellung des Angebots durch Barerlag erfolgt sein, hat der Bieter lediglich die Differenz zu überweisen. Der Insolvenzverwalter ist diesfalls berechtigt, den Barerlag zur teilweisen Bezahlung des Kaufpreises auf das Treuhandkonto umzubuchen.

Sollte der vollständige Kaufpreis nicht rechtzeitig auf dem Treuhandkonto bzw dem In-solvenzanderkonto einlangen, ist der Insolvenzverwalter berechtigt, den Zuschlag zu wi-derrufen und den Zuschlag an den nächstgereihten unterlegenen Bieter weiterzugeben. In diesem Fall kommen dem säumigen Bieter keine wie immer gearteten Ansprüche – aus welchem Rechtsgrund auch immer – gegen die Insolvenzmasse und/oder dem Insolvenz-verwalter zu.

Der säumige Bieter haftet gegenüber der Insolvenzmasse für einen dadurch entstehenden Schaden. Sollte das Gebot durch Barerlag oder Garantie sichergestellt worden sein, gilt diese Sicherstellung auch für etwaige Schäden der Masse aus der Säumnis des Bieters

Die Aufrechnung des Kaufpreises durch den Bieter mit allfälligen Ansprüchen des Bieters gegen die Insolvenzmasse – aus welchem Rechtsgrund auch immer – wird ausdrücklich ausgeschlossen.

4.4. Kaufvertrag

Nach Eingang der Kaufpreiszahlung errichtet die Kanzlei des Insolvenzverwalters einen schriftlichen Kaufvertrag über die Liegenschaften zu marktüblichen Bedingungen (unter Berücksichtigung der bereits in diesen Verkaufsbedingungen vereinbarten Eckpunkte wie beispielsweise des umfassenden Gewährleistungs- und Haftungsausschlusses).

Der Käufer verpflichtet sich, (i) die Kosten für die Errichtung und Verbücherung des Kauf-vertrages im Ausmaß von pauschaliert 3 % des Bruttokaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen sowie (ii) die im Rahmen des Verkaufs anfallende Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr zu tragen. Allfällige Kosten, die aus der Überprüfung der Verträge durch den Käufer oder dessen Berater entstehen, trägt dieser selbst.

Der Kaufvertrag ist vom Käufer nach Fertigstellung ohne Aufschub in der jeweils gesetz-lich erforderlichen Form zu unterfertigen. Der Insolvenzverwalter wird den Kaufvertrag im Rahmen der Einholung einer erforderlichen insolvenzgerichtlichen Genehmigung gegen-zeichnen.

4.5. Übergabe

Die Übergabe des Kaufgegenstands erfolgt mit rechtskräftiger insolvenzgerichtlicher Ge-nehmigung der Kaufverträge. Unabhängig davon verpflichtet sich der Bestbieter, bereits ab Zuschlagserteilung sämtliche im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand anfallende Betriebskosten und Abgaben ohne Anrechnung auf den Kaufpreis direkt zu bezahlen.

4.6. Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

Für das gesamte Bieterverfahren und die gesamte Abwicklung des gegenständlichen Ver-kaufs und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten gilt österreichisches Recht

unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts sowie des UN-Kaufrechts.

Für etwaige Streitigkeiten aus dem Bieterverfahren ist das für Graz sachlich in Betracht kommende Gericht ausschließlich zuständig.

4.7. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Verkaufsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Verkaufsbedingungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung wird durch eine Bestimmung ersetzt, die dem ursprünglich vom Insolvenzverwalter angestrebten Zweck entspricht oder, sofern das nicht möglich ist, diesem möglichst nahe kommt.

4.8. Mitteilungen

Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen außerhalb der Bieterversammlung erfolgen ausschließlich per E-Mail. Mitteilungen und Erklärungen des Bieters an den Insolvenzverwalter sind ausschließlich per E-Mail an insolvenzverwaltung@kaancronenberg.at zu richten.

Der Bieter hat dem Insolvenzverwalter zudem eine gültige E-Mail-Adresse bekanntzugeben und hat dafür Sorge zu tragen, dass er Mitteilungen und Erklärungen des Insolvenzverwalters unter dieser E-Mail-Adresse empfangen und rechtzeitig zur Kenntnis nehmen kann.

4.9. Geltung der Verkaufsbedingungen

Der Bieter erklärt, diese Verkaufsbedingungen als ausdrücklichen Vertragsinhalt zur Kenntnis zu nehmen. Es bestehen keine Nebenabreden. Streichungen in den Verkaufsbedingungen und/oder dem Angebotsformular sind unwirksam und berechtigen den Insolvenzverwalter, das Angebot auszuscheiden. Der Insolvenzverwalter ist dazu berechtigt, den Ablauf des Verkaufsprozesses und diese Verkaufsbedingungen jederzeit einseitig abzuändern.

Graz, am 09.12.2025

Mag. Philipp Casper als IV über das Vermögen der WohnArt Bauträger GmbH