

Verwertungsbedingungen

betreffend Liegenschaft EZ 28 Grundbuch 45211 Wambach

Vorbemerkungen:

Mit Beschluss des Landesgerichtes Linz vom 3.3.2004 zu 12 S 17/04 v und 12 S 18/04 s wurde je über das Vermögen des Hugo Albert Pollhammer, geb. am 9.4.1940, Pensionist und Vermietungsunternehmer, 4052 Ansfelden, Freindorferstraße 2 und der Theresia Pollhammer, geb. am 24.9.1942, Pensionistin und Vermietungsunternehmerin, 4052 Ansfelden, Freindorferstraße 2, das Konkursverfahren eröffnet.

Mag. Johannes Welzl, Rechtsanwalt, 4020 Linz, Hauptplatz 21, wurde in beiden Konkursverfahren zum Masseverwalter bestellt.

Verwertungsgegenstand:

Liegenschaft EZ 28 Grundbuch 45211 Wambach (BG Linz) samt den darauf unter der Adresse Gottschallinger Str. 86 und 88, 4020 Linz errichteten Gebäuden.

Diese Liegenschaft ist laut Schreiben des Magistrates Linz (Bauamt) als für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen – Ödland gem. § 21 OÖ.ROG1994 gewidmet.

Die Unterlagen können über die Internetseite www.rae-jlw.at/start.html eingesehen werden.

Allgemeines:

Potenziellen Kaufinteressenten steht es frei, bis einen Tag vor dem anberaumten Versteigerungstermin Anbote zu legen. Das Anbot hat durch Ergänzung der Vertragsvorlage mit dem Namen des Bieters und mit dem Eintrag des Anbotpreises sowie durch Unterfertigung dieser Urkunde zu erfolgen.

Dem vor dem Versteigerungstermin höchsten Anbieter, der in der Folge zum Versteigerungstermin erscheint und ein Vadium erlegt und die Verwertungsbedingungen unterfertigt hat, räumt der Masseverwalter das Recht ein, zum höchsten Gebot der Versteigerung in den Vertrag einzusteigen. Liegen gleich hohe Anbote vor, so steht demjenigen das Recht zu, dessen Anbot früher in der Kanzlei des Masseverwalters eingegangen ist.

Die Anbote sind in der Kanzlei des Masseverwalters in einem verschlossenen Kuvert mit der deutlich und erkennbar versehenen Aufschrift „Anbot für Liegenschaft EZ 28 KG Wambach“ unter Anführung des Namens des Bieters und einer (firmenmäßigen) Unterschrift während der Kanzleiöffnungszeiten (Mo – Do 8.30 – 12 und 14 – 16.30 Uhr, Freitag 8.30 – 13 Uhr) persönlich abzugeben und wird dieses Kuvert im Beisein des Anbotstellers mit Eingangsdatum und -zeit versehen.

Die Eröffnung der Kuverts erfolgt am Beginn des Versteigerungstermins in Anwesenheit der potentiellen Bietenden. Der Masseverwalter macht den Anwesenden den Höchstbieter und damit Eintrittsberechtigten namhaft.

Aus der Anbotslegung oder aus der Teilnahme am Versteigerungsverfahren entsteht den Bietenden kein wie immer gearteter klagbarer Anspruch gegenüber der Masse oder dem Masseverwalter. Jeder Anbotsleger hat die ihm durch die Anbotslegung oder durch Teilnahme am Versteigerungsverfahren auflaufenden Kosten aus eigenem zu tragen.

Festgehalten wird, dass als Tag der Erteilung des Zuschlags im Rahmen der freihändigen Verwertung der Tag der konkursgerichtlichen Genehmigung des Kaufvertrages anzusehen ist.

Änderungen und Ergänzungen der Versteigerungsbedingungen sind bis zum Beginn der Versteigerung nur zulässig, wenn alle teilnahmeberechtigten Bieter und der Masseverwalter zustimmen.

Der Masseverwalter beabsichtigt nicht zur Umsatzsteuer zu optieren.

Durch den Verkauf der Liegenschaft im Jahr 2005 ist daher die Vorsteuer um € 5.395,53 zu berichtigen und wird dieser Betrag vom Finanzamt Linz zu Anmeldung gebracht. Der Erwerber verpflichtet sich daher, die an das Finanzamt Linz auszuschüttende Quote aus der zu berichtigenen Vorsteuer zu übernehmen und über Aufforderung des Masseverwalters binnen 14 Tagen zur Anweisung zu bringen.

(Der Erwerber erspart sich durch hiedurch 3,5% GrESt und 1% Grundbuchseintragungsgebühr aus der Umsatzsteuer, während im Gegenzug nach derzeitigem Stand nur mit einer sehr geringen Quote zu rechnen ist.)

Vadium:

Jeder Bieter hat vor Beginn der Versteigerung ein Vadium in Höhe von € 100.000,00 (in Worten: Euro einhunderttausend) in Form einer unbedingten und unwiderruflichen Bankgarantie eines österreichischen Bankinstitutes mit einer Laufzeit von zumindest 6 Monaten ab dem Versteigerungstermin, in der sich das Bankinstitut verpflichtet, ohne Prüfung des Rechtsgrundes binnen 8 Tagen auf erste Aufforderung die Garantiesumme im Ganzen oder in Teilbeträgen an den Masseverwalter abzugsfrei auszubezahlen, zu erlegen.

Die Rückstellung des Vadiums erfolgt an den Bestbieter nach Erfüllung sämtlicher Pflichten des Erwerbers der jeweiligen Liegenschaft gemäß dem abzuschließenden Kaufvertrag, an die anderen Bieter nach Beendigung des Versteigerungstermins.

Teilnahmeberechtigung an der Versteigerung:

Teilnahmeberechtigt ist, wer

- sich vor Beginn der Versteigerung durch einen Reisepass oder einen anderen gültigen Lichtbildausweis gegenüber dem Masseverwalter ausweist, (sofern als Bieter eine juristische Person auftritt, ist dem Masseverwalter ein Firmenbuchauszug, aus dem die Vertretungsbefugnis der erschienenen Person ersichtlich ist und der nicht älter als 3 Tage ist, zu übergeben, sofern ein Bieter als Vertreter auftritt, hat dieser seine Vertretungsbefugnis durch öffentliche Urkunde oder durch öffentlich beglaubigte Vollmacht, die zum Abschluss des Kaufvertrages ermächtigt, nachzuweisen. Sollte der Vertretene die Vertretungsmacht des Bietenden nicht anerkennen oder eine Bestreitung dieser Vertretungsmacht behaupten, behält sich der Masseverwalter vor, mit dem nächst Höchstbietenden zu kontrahieren. Das Vadium gilt in

diesem Fall jedenfalls vom Bietenden als erlegt und kommen in einem solchen Fall die Bestimmungen der Exekutionsordnung für den nicht rechtzeitigen Erlag des Meistbotes sinngemäß mit der Maßgabe zur Anwendung, dass der im Vollmachtsnamen Einschreitende so zu behandeln ist, als hätte er das Meistbot im eigenen Namen gestellt);

- durch Unterfertigung dieser Bedingung ausdrücklich erklärt, an ein im Versteigerungsverfahren abgegebenes Anbot zumindest 2 Monate gebunden zu sein,
- ein bedingungsgemäßes Vadium erlegt hat, und
- diese Bedingungen sowie den unter einem zur Kenntnis gebrachten Kaufvertragsentwurf durch Unterfertigung anerkennt.

Es steht dem Masseverwalter frei, einzelne (juristische) Personen ohne Angabe von Gründen nicht zur Versteigerung zuzulassen.

Ablauf der Versteigerung:

Die Versteigerung beginnt mit

- der Feststellung der Identität der erschienenen Personen,
- dem Erlag des Vadiums,
- Eröffnung von Kuverts mit Anboten (sofern vorhanden)
- der Unterfertigung
 - o der gegenständlichen Versteigerungsbedingungen und
 - o des Entwurfes des Kaufvertrages

Angebote durch Bieter werden nur zugelassen, wenn diese um zumindest € 15.000,00 höher sind, als das zuletzt abgegebene Angebot eines anderen Bieters.

Die Versteigerung ist abgeschlossen, wenn ungeachtet einer zweimaligen Aufforderung innerhalb von zwei Minuten ein höheres Angebot nicht mehr abgegeben wird.

Die Versteigerung beginnt mit einem geringsten Gebot in Höhe von € 1.150.000,00 (in Worten: Euro einmillionehundertfünzigtausend).

Sollten dem Masseverwalter vor dem Versteigerungstermin bereits ein höheres bedingungskonformes Anbot vorliegen, so gilt dieses bzw. das höchste vorliegende Anbot als geringstes Gebot.

Der Masseverwalter ist in diesem Fall berechtigt, jenem Bieter, dessen Anbot als geringstes Gebot zur Versteigerung gelangt, das Recht einzuräumen, zum höchsten Gebot in den Vertrag einzusteigen.

Der Masseverwalter hat den Namen des Einstiegsberechtigten namhaft zu machen und den teilnahmeberechtigten Bietenden Einsicht in das vorliegende Anbot zu gewähren.

Nach Erteilung des Zuschlages wird der vorliegende Vertragsentwurf durch die Daten des Erwerbers und durch die Eintragung des Meistbotes ergänzt und von den Vertragsparteien unterfertigt.

Rechtliche Wirkungen des Angebotes und rechtliche Folgen des Zuschlages:

Die von den teilnahmeberechtigten Bietern dem Masseverwalter jeweils gestellten Angebote sind bindend, bis ein höheres Angebot abgegeben wird. Jedes Angebot stellt ein unwiderruflich bindendes Offert auf Abschluss eines Kaufvertrages dar.

Angebote, welche unter Angabe von Bedingungen gegeben werden, gelten als nicht gestellt.

Der in der erforderlichen Form abzuschließende Kaufvertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung des Gläubigerausschusses, der konkursgerichtlichen Genehmigung und sonstiger behördlicher Genehmigungen.

Der Erwerber hat den Kaufpreis (Meistbot) zzgl. 3,5% Grunderwerbssteuer, zzgl. 1% Grundbuchseintragungsgebühr binnen 10 Tagen nach Unterfertigung des Vertrages auf ein vom Masseverwalter bei Vertragsunterfertigung namhaft zu machendes Konto so zur Anweisung zu bringen, dass der Masseverwalter innerhalb dieser Frist über den gesamten Betrag uneingeschränkt und ungekürzt verfügen kann.

Im Falle des Zahlungsverzuges werden 10% per anno vereinbart.

Bei Zahlungsverzug ist der Masseverwalter berechtigt, ohne weitere Ankündigung vom Vertrag mittels eingeschriebenen Briefes, welcher an die im Vertrag genannte Adresse des Erstehers zu richten ist, zurückzutreten. Der Erwerber haftet in diesem Falle für den Ausfall am Meistbot, der sich bei der Wiederverwertung ergibt, für die Kosten dieser Wiederverwertung und für alle sonst durch seine Fristversäumnis verursachten Schäden. Auf den Betrag, um den der bei der Wiederverwertung erzielte Kaufpreis das Meistbot dieser Versteigerung überschreitet, hat der säumige Erwerber keinen Anspruch.

Der Masseverwalter wird sich um die rasche Genehmigung des Vertrages durch den Gläubigerausschuss, sowie um die der konkursgerichtlichen Genehmigung bemühen.

Der Masseverwalter ist jedoch erst nach Bezahlung des Gesamtbruttokaufpreises zzgl. 3,5% Grunderwerbsteuer und 1% Grundbuchseintragungsgebühr verpflichtet, den Vertrag dem Gläubigerausschuss und in der Folge dem Konkursgericht zur Genehmigung vorzulegen.

Die weiteren Genehmigungen sind auf Kosten und Gefahr des Erwerbes von diesem einzuholen.

Sollte der Masseverwalter (gezwungen sein) vom Vertrag zurück(zu)treten, so hat er die Möglichkeit, mit dem Nächsthöchstbietenden zu kontrahieren oder ein neues Verwertungsverfahren durchzuführen.

Mit der Errichtung des Kaufvertrages wird der Masseverwalter, Mag. Johannes Welzl, beauftragt. Sämtliche mit diesem Rechtsgeschäft verbundene Kosten, Abgaben, Gebühren, Verkehrsteuern und Barauslagen trägt der Erwerber.

Für alle Rechtsstreitigkeiten aus dieser Verwertung wird als Gerichtsstand das jeweils sachlich zuständige Gericht in 4020 Linz vereinbart.

Die Bieter bestätigen durch Ihre Unterschrift in nachstehende Urkunden Einsicht genommen zu haben:

SV Gutachten vom 17.5.2004

Grundbuchsauszug

Widmungsbestätigung der Stadt Linz vom 18.6.2004

Bescheid Agrarbezirksbehörde lt. Grundbuchsauszug

Bescheid Denkmalschutz lt. Grundbuchsauszug

Nutzungsvertrag tele.ring. Telekom Service GmbH.

Kabellegevertrag tele.ring. Telekom Service GmbH.

Mietvertrag (samt Anmerkung) Primetshofer Anton / Judith Huber

Die Bieter anerkennen durch Ihre Unterschrift diese Verwertungsbedingungen.