

Häufig gestellte Fragen (FAQ)

Wie wird die Käuferschaft ermittelt?

Das Grundstück wird öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben, wobei schriftliche Angebote per Post bis zum 30. September 2021 dem Konkursamt eingereicht werden können. Das höchste Angebot wird den Konkursgläubigern sowie Dritten, welche am Kauf interessiert sind, schriftlich mitgeteilt. Diese erhalten dann die Gelegenheit, innert einer Frist von 10 Tagen höhere Angebote zu machen (Art. 256 Abs. 3 SchKG).

Falls höhere Angebote eingehen, wird der bisher verpflichteten Käuferschaft Gelegenheit gegeben, diese zu überbieten. Zu diesem Zweck wird die Käuferschaft zusammen mit allen höher bietenden Personen der zweiten Runde zu einer internen Steigerung eingeladen, wodurch der definitive Kaufpreis ermittelt wird. Diese Steigerung hat nicht die Verwertung des Grundstückes zum Gegenstand, sondern lediglich die Ermittlung des höchsten Angebotes und damit derjenigen Person, mit welcher der definitive Freihandverkaufsvertrag abgeschlossen wird.

Ab welchem Zeitpunkt werde ich vertraglich verpflichtet?

Die verfahrensrechtliche Abwicklung des Freihandverkaufs erfordert, dass die Käuferschaft bereits in einem frühen Stadium, d.h. vor der Konsultation der Konkursgläubiger im Sinne von Art. 256 Abs. 3 SchKG, vertraglich verpflichtet wird. Zu diesem Zweck wird mit ihr ein zwangsvollstreckungsrechtlicher Kaufvertrag vereinbart, wobei eine Anzahlung von 20% des Kaufpreises zu leisten ist. Der Vertrag wird unter Vorbehalt höherer Angebote von Gläubigern oder von Dritten vereinbart.

Falls höhere Angebote eingehen, bleibt die ursprüngliche Käuferschaft solange verpflichtet, bis der Vertrag mit der neuen Käuferschaft abgeschlossen ist. Die geleistete Anzahlung wird ihr zinsfrei zurückerstattet. Falls keine höheren Angebote eingehen, erfolgt die Zuweisung des Eigentums mittels Freihandverkaufsverfügung an die ursprüngliche Käuferschaft, sobald sämtliche Vertragsbedingungen erfüllt sind.

Wann kann das Grundstück besichtigt werden?

Das Grundstück kann an folgenden Tagen besichtigt werden:

- Dienstag, 14. September 2021, zwischen 09.30 und 11.00 Uhr
- Freitag, 17. September 2021, zwischen 09.30 und 11.00 Uhr
- Montag, 20. September 2021, zwischen 09.30 und 11.00 Uhr

Interessierte Personen haben sich vorgängig schriftlich oder telefonisch beim Konkursamt anzumelden und vor der Besichtigung folgende Dokumente vorzulegen:

- Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank
- Covid-Zertifikat oder ein Antigen-Schnelltest 48h respektive PCR-Test 72h

Bitte beachten Sie, dass während der Besichtigung eine Maskentragpflicht gilt.

Welches sind die Erwerbsvoraussetzungen bei einer juristischen Person?

Juristische Personen haben sich frühzeitig an die kantonale Bewilligungsbehörde zu wenden. Im Zeitpunkt des Erlasses der definitiven Freihandverkaufsverfügung hat die Käuferschaft entweder eine rechtskräftige Erwerbsbewilligung respektive eine rechtskräftige Feststellungsverfügung, dass an ihrer Gesellschaft keine beherrschenden finanziellen Beteiligungen durch Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) bestehen, dem Konkursamt vorzulegen.

Welche Kosten sind sonst noch mit dem Freihandverkauf verbunden?

Zusätzlich zum Kaufpreis hat die Käuferschaft zu übernehmen bzw. zu bezahlen:

- a. Die Kosten der Eigentumsübertragung und der in Bezug auf die Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten etc. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln (Art. 49 VZG), namentlich:
 - Grundbuchgebühren gemäss dem kantonalen Gebührentarif für Notare und Grundbuchverwalter sowie freiberufliche Urkundspersonen (SRSZ 213.512)
 - Auslagen des Grundbuchamtes
- b. den anlässlich der Eigentumszuweisung vorhandenen Öltankinhalt zum Einstandspreis
- c. die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen, usw.

Ist das Objekt vermietet?

Bezüglich der 5½-Zimmer-Gartenwohnung mit einem Keller, einer Waschküche, zwei Garagenparkplätzen sowie zwei Bastelräumen besteht ein unbefristeter Mietvertrag.

Mietverhältnisse gehen auch bei einer zwangsvollstreckungsrechtlichen Verwertung grundsätzlich auf die erwerbende Partei über (Art. 50 VZG; Art. 261 OR). Mit dem Tag des Übergangs von Nutzen und Gefahr besteht Anspruch auf die Zinserträge. Das Konkursamt wird der Käuferschaft den Mietvertrag samt den dazugehörigen Unterlagen übergeben und die Mieter über die erfolgte Eigentumsübertragung informieren.

Die beiden anderen Wohnungen werden im Zeitpunkt des Besitzesantritts miet- und pachtfrei auf die Käuferschaft übertragen.