

Merkblatt zu Verwertungsmöglichkeiten öffentlich geförderter Immobilien in Insolvenzverfahren – Bearbeitung von Kaufanfragen durch die IBB

I. Ausgangslage

Gehören zum Vermögen eines Insolvenzschuldners eine oder mehrere Immobilien, für die eine Wohnungsbaubürgschaft des Landes besteht, kommen in einem eröffneten Insolvenzverfahren nach der InsO grundsätzlich drei Möglichkeiten der Verwertung in Betracht:

- Zwangsversteigerung
- Freihändiger Verkauf durch den Insolvenzverwalter
- Insolvenzplanverfahren

Der Insolvenzverwalter hat grundsätzlich alle Verwertungsvarianten zu prüfen und die jeweiligen Vor- und Nachteile im Einzelfall sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Die Ergebnisse der Prüfung sind gegenüber der IBB schriftlich darzustellen. Auf dieser Grundlage entscheidet die IBB über die Erteilung der Zustimmung zur Durchführung der wirtschaftlich sinnvollsten Verwertungsvariante.

II. Gegenüberstellung der Verwertungsvarianten

Eine Inanspruchnahme der Ausfallbürgschaft des Landes setzt nach den Bestimmungen der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Landesbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens in Berlin (AVB) die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens voraus. Die Zwangsversteigerung ist daher das Regelverfahren. Für eine freihändige Veräußerung oder ein Insolvenzplanverfahren bedarf es der ausdrücklichen Zustimmung der IBB. Diese Zustimmung kann nur dann erteilt werden, wenn es sich aus Sicht der IBB und des Landes Berlin um die wirtschaftlich sinnvollste Verwertungsvariante handelt.

Hierzu ist es erforderlich, dass der Insolvenzverwalter einen schriftlichen Vergleich der Ausfallsituation für alle denkbaren Verwertungsvarianten als Entscheidungsgrundlage vorlegt. Hierbei ist das als **Anlage 1** hinterlegte **Muster** zu verwenden. Die Prognose ist detailliert und nachvollziehbar zu begründen. Zudem müssen folgende weitere Informationen vorliegen:

1.) Ermittlung des marktgerechten Kaufpreises

a) Objektbeschreibung

Um dies beurteilen zu können, bedarf es zunächst einer kurzen Objektbeschreibung. Hierzu ist das als **Anlage 2** hinterlegte **Muster** zu verwenden.

b) Verkehrswertgutachten

Für die Entscheidung über den Antrag ist es erforderlich, dass ein nach allgemein anerkannten Regeln erstelltes Verkehrswertgutachten eines gerichtlich bestellten Sachverständigen eingereicht wird. Das Gutachten sollte nicht älter als 18 Monate sein. Sind diese Kriterien nicht erfüllt, obliegt es dem Insolvenzverwalter, zunächst ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

c) Marktansprache

Die Marktansprache ist das Instrument, mittels dessen der marktgängige Mindestpreis ermittelt wird. Anfragen zur Höhe des zu erzielenden Mindestkaufpreises werden durch die IBB nicht beantwortet, bevor das Ergebnis der ersten Marktansprache feststeht.

Über Art, Umfang und Dauer der Marktansprache hat der Insolvenzverwalter der IBB Rechenschaft abzulegen. Eine Marktansprache in diesem Sinne setzt voraus:

- Der Insolvenzverwalter bzw. ein von ihm beauftragter Makler hat eine ausreichende Anzahl geeigneter Interessenten direkt angesprochen **und**
- das Objekt war über einen angemessenen Zeitraum hinweg in geeigneten Medien (Zeitung und/oder Internet) inseriert. Ab einem Verkehrswert von EUR 4 Mio. sollte ein Inserat in einer überregionalen Tages – oder Wochenzeitung geschaltet werden. Die Inserate sind durch Ablichtungen/Ausdrucke zu belegen.

Mitzuteilen ist weiter, wie viele Objektbesichtigungen daraufhin durchgeführt wurden.

Die ernsthaft als Erwerber in Betracht kommenden Interessenten sowie die Höhe der jeweiligen Kaufangebote sind in Listenform mitzuteilen. Hierbei ist das als **Anlage 3** hinterlegte **Muster** zu verwenden. Das Land Berlin behält sich vor, weitere landeseigene Institutionen in die Überprüfung der Marktansprache einzubinden.

Für den Fall, dass im Rahmen der Vermarktung ein Makler eingeschaltet werden sollte, wird darauf hingewiesen, dass insoweit anfallende Provisionszahlungen aus der Massebeteiligung bzw. durch den Käufer zu erstatten sind. Eine entsprechende Entnahme aus dem Käuferlös wird nicht akzeptiert. Das Land Berlin behält sich vor, zusätzliche Vermarktungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Bereits im Rahmen der ersten Marktansprache sind die potentiellen Erwerbsinteressenten unter Hinweis auf das Wohnungsbindungsgesetz auf das eventuelle Fortbestehen der öffentlichen Bindung hinzuweisen. Verbindliche Auskünfte zu Fortbestand und Dauer der Nachbindung erteilt ausschließlich das zuständige Wohnungsamt.

2.) Darstellung der Grundbuchsituation

Die Höhe der in Abteilung III des Grundbuchs gesicherten Forderungen ist unter Verwendung des als **Anlage 4** hinterlegten **Musters** mitzuteilen. Des Weiteren sind sonstige dinglich begründete Forderungen – soweit diese im Rahmen einer Abwicklung wertmäßig zu berücksichtigen sind – nach Art und Höhe der insoweit erwarteten Ablösebeträge zu bezeichnen.

3.) Massekostenbeteiligung

Die Höhe der erwarteten Massekostenbeteiligung ist anzugeben. Diese wird abhängig von der Höhe des Kaufpreises/ des angesetzten Verkehrswertes des Objekts sowie von der Art und Umfang der Marktansprache einzelfallabhängig zwischen dem Insolvenzverwalter und der IBB ausgehandelt. Eine Massekostenbeteiligung über 3% zzgl. USt kommt nur in begründeten Einzelfällen in Betracht.

4.) Insolvenzplanverfahren

Einem Insolvenzplanverfahren kann unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt werden:

- Im Falle einer GmbH & Co. KG muss der Sanierungsbeitrag der Gesellschafter in einem angemessenen Verhältnis zu dem zu erwartenden Steuerschaden aus der Nachversteuerung der negativen Kapitalkonten stehen. Dieser Steuerschaden ist möglichst genau zu prognostizieren.
- Im Falle einer GbR ist die angemessene Höhe des Sanierungsbeitrags von der Werthaltigkeit der Haftungsansprüche und der Ausgestaltung der persönlichen Haftung im Einzelfall abhängig.
- Der Insolvenzverwalter hat den voraussichtlichen Steuerschaden von einem Steuerberater errechnen zu lassen und das Ergebnis in Form einer Auflistung der IBB zur Prüfung einzureichen. In der Liste – **Anlage 6** – ist die Höhe des negativen Kapitalkontos und der voraussichtliche Steuerschaden für jeden Gesellschafter anzugeben.
- Der Sanierungsbeitrag der Gesellschafter wurde vom Insolvenzverwalter noch vor dem Abstimmungstermin in der geplanten Höhe auf einem Treuhandkonto vereinnahmt.
- Soweit eine Umfinanzierung des Ia - Darlehens notwendig sein sollte, müssen die Konditionen der Umfinanzierung zum Zeitpunkt des Abstimmungstermins ausverhandelt und seitens des betroffenen Kreditinstituts rechtsverbindlich zugesagt sein.
- Die Gläubigerbank hat bei der IBB spätestens zwei Monate vor dem Abstimmungstermin eine ordnungsgemäße und vollständige Abrechnung der Landsbürgschaft einzureichen. Stichtag der Abrechnung ist der Abstimmungstermin. Der avisierte Sanierungsbeitrag der Gesellschafter ist im Rahmen der Abrechnung als Verwertungserlös zu berücksichtigen.
- Parallel zum Insolvenzplanverfahren hat der Insolvenzverwalter eine ergebnisoffene Marktansprache im Sinne der Ziffer II. c) durchgeführt und nachgewiesen, um einen sachgerechten Vergleich der Verwertungsvarianten zu ermöglichen.

5.) Gegenüberstellung der Verwertungsalternativen

Die verschiedenen Verwertungsalternativen – Zwangsversteigerung/ Verkauf/ Insolvenzplanverfahren – sind unter Verwendung des als **Anlage 1** hinterlegten Musters vollständig und umfassend darzustellen. Die den jeweiligen Ausfallszenarien zugrunde liegenden Annahmen sind – abgestellt auf den Zeitpunkt der erwarteten Umsetzung des Lösungsvorschlages – kurz zu erläutern.

Beiträge, zu deren Zahlung die Gesellschafter ohnehin rechtlich verpflichtet sind, z.B. aufgrund von Ausschüttungen im Sinne des § 172 Abs. IV HGB, sind bei der Darstellung aller Varianten zu berücksichtigen.

III. Zweite Angebotsrunde bei Objekten mit einem Verkehrswert über 1 Mio. Euro

1.) Objekte mit einem Verkehrswert unter 1 Mio. EUR

Sind die unter II. genannten Voraussetzungen erfüllt und liegt der Verkehrswert des Objekts unterhalb 1 Mio. EUR, wird die IBB über die Verwertungsvariante ohne weitere Verfahrensschritte entscheiden. Maßgeblich für die Festlegung des Bemessungswertes ist entweder der gutachterlich festgestellte Verkehrswert oder das Höchstgebot aus der Marktansprache, der höhere Wert entscheidet.

2.) Objekte mit einem Verkehrswert über 1 Mio. EUR – Obligatorische zweite Angebotsrunde

Beläuft sich der Verkehrswert der Immobilie auf mehr als 1 Mio. EUR, bedarf es zur endgültigen Entscheidung über den Verwertungsvorschlag des Insolvenzverwalters der Durchführung eines strukturierten Bieterverfahrens (sog. Zweite Angebotsrunde). In diesem Fall teilt die IBB nach Prüfung der zur ersten Angebotsrunde vorgelegten Unterlagen dem Insolvenzverwalter mit, ob und gegebenenfalls zu welchem Mindestgebot der Durchführung einer zweiten Angebotsrunde zugestimmt wird.

Im Rahmen der zweiten Angebotsrunde fordert der Insolvenzverwalter sämtliche ernsthaft als Erwerber in Betracht kommenden Interessenten aus der Marktansprache unter Bezifferung des bisherigen Höchstgebots dazu auf, ein Nachgebot abzugeben. Dabei steht es dem Insolvenzverwalter frei, weitere Interessenten an der zweiten Angebotsrunde zu beteiligen, auch wenn sie an dem bisherigen Vermarktungsverfahren nicht beteiligt waren.

Die Nachgebote müssen von einer belastbaren Finanzierungszusage begleitet werden.

Der Insolvenzverwalter setzt für die Abgabe der Nachgebote eine Frist von mindestens zwei Wochen. Hierbei handelt es sich nicht um eine Ausschlussfrist. Nach Ablauf der Frist wird kein formeller Zuschlag erteilt. Es besteht keine Verpflichtung, den Kaufvertrag mit dem nach Ablauf der Frist Höchstbietenden abzuschließen. Die Grundstücksveräußerung ist erst mit der notariellen Beurkundung abgeschlossen. Bis dahin ist die Abgabe weiterer Gebote zulässig. Auf diese Bedingungen hat der Insolvenzverwalter sämtliche Interessenten hinzuweisen.

Auch über die Durchführung der zweiten Angebotsrunde hat der Insolvenzverwalter Rechenschaft abzulegen. Nach Abschluss der zweiten Angebotsrunde teilt er der IBB in Listenform nach **Muster** der **Anlage 5** mit, wer an der zweiten Angebotsrunde teilgenommen hat und mit welchem Gebot. Zudem hat er zu bestätigen, dass eine zeitnahe Belegung des angebotenen Kaufpreises nachgewiesen und gesichert ist.

IV. Zustimmung zum Abschluss eines Kaufvertrages

Sind die Vorgaben für das zweite Angebotsverfahren erfüllt und bestehen hinsichtlich der ordnungsgemäßen Durchführung des Verfahrens keine Bedenken, entscheidet die IBB endgültig über die Verwertungsvariante und gegebenenfalls über die Zustimmung zum Abschluss eines Kaufvertrages mit dem Höchstbietenden.

Die Zustimmung der IBB enthält folgende Auflagen, die im Kaufvertrag vereinbart sein müssen:

- Eine Anzahlung von 10 % des Kaufpreises ist innerhalb von 14 Wochentagen nach Abschluss des Kaufpreises fällig. Diese Anzahlung wird bei einer Rückabwicklung des Kaufvertrages nicht erstattet und steht den Grundpfandrechtsgläubigern zu.
- Der zu vereinbarende Belegungstermin liegt nicht länger als 12 Wochen nach dem Kaufvertragsabschluss.

Wird ein Kaufvertrag rückabgewickelt, ist vor Abschluss eines neuen Vertrages eine erneute Zustimmung der IBB erforderlich.

Sofern der neue Erwerber der Interessent mit dem bisher zweithöchsten Gebot ist, ist i. d. R. nach Zustimmung der IBB kein neues Bieterverfahren erforderlich, wenn an dem vorangegangenen Bieterverfahren mindestens 4 Bieter teilgenommen haben.

Eine Entscheidung über eine neue Bieterrunde trifft grundsätzlich die IBB in Abstimmung mit dem Land Berlin.