

Immobilien - Due Diligence Checkliste

Objekt / Liegenschaft / Immobilie:

Ansprechpartner

Kontaktdaten

--

Allgemein/Erstbewertung	Ja	Nein	Offen	Anmerkung:	Tag	Zuständigkeit
Exposé						
Exklusivität						
Grundrisse + Lageplan						
Ansichten						
Baubeschreibung						
Mieterliste mit den Basisdaten						

WEG

Eigentümerverhältnisse						
Protokolle Gesellschafterversammlung						
Wirtschaftspläne						
Gemeinschaftsordnung						
Abgeschlossenheits- bescheinigung						
Sonstige relevante Unterlagen						

Makro- und Mikrostandort (Bewertung)

Bevölkerungsentwicklung						
Bevölkerungsstruktur						
Migrationstrends						
Wirtschaftsentwicklung						

Wirtschaftsstruktur						
Zentralität / Kaufkraftindex						
Verkehrsanbindung						
Erschließung öff. Nahverkehr						
Nachbarschaft (Risiken)						
Nahversorgung						
Infrastruktur						
Immissionen / Emissionen						
Architektonische Identität						

Mieter relevante Unterlagen

Angaben zu Mietminderung						
Aufstellung nicht umlegbare NK						
Grundrisse mit farblichen Kennzeichen der Mietflächen						
Kopie aller sonstiger Nutzungsüberlassungsverträgen						
Liste lfd. Rechtsstreitigkeiten						
Liste Mietrückstände						
Mieterabnahmeprotokolle						
Mietverträge, Nachträge, Anhänge						
Mietsicherheiten, Kopien, Kontoauszüge						
Index / Staffel / Mietspiegel						
Nebenkostenaufstellung der letzten 3 Jahre						
Mietgarantien						
Sonstige relevante Unterlagen						

Wirtschaftlichkeit und Nutzbarkeit

Leerstandssituation Umgebung						
Netto-Mietflächen-Absorption						
Flächenangebot (mittel- und langfristig)						
Flächenzu- und abgänge (Anchor)						
Spitzen- und Durchschnittsmieten						
Grundstückspreise						
Kaufpreise						
Vergleichbare Renditen & Transaktionen						
Revitalisierung						
Zweitverwertungsoptionen /-alternativen						
Gebäudeflexibilität, Teilbarkeit						
Anlieferung, Nutzbarkeit?						
...						
Sonstige relevante Unterlagen						

Grundbuch / Kataster

Baulasten / Bodenrichtwert

Auszug Baulasten-VZ						
Auszug Liegenschaftskataster						
Bodenrichtwertkarte-/auskunft						
Grundbuchauszüge						
Lasten und Beschränkungen						
Sonstige relevante Unterlagen						

Grundstückskaufvertrag

Erbbaurechtsverträge						
Offene Erschließungsbeiträge						
Teilungserklärung						
Dienstbarkeiten						
...						
Sonstige relevante Unterlagen						

Bau- und Planungsrecht

Bauabnahme (öff. Protokolle)						
Bauantrag						
Baugenehmigung						
Bebauungsplan, Beschreibung						
Sonstige Behörd. Abnahmebesch.						
Laufende Rechtsstreitigkeiten						
Öff. Forderungen / Zuschüsse						
Architektenvertrag, Urheberrechte						
Aufstellung von Verträgen						
Liste Gewährleistungen						
GU-Vertrag						
sonstige relevante Unterlagen						

Schuldenrechtliche Vereinbarungen

Nachbaransprüche?						
Genehmigungf. Nachbargebäude						
Nachbarschaftsvereinbarung						
Genehmigung i.F.d. Veräußerung						
Schutz- und Nutzungsrechte Dritter						

privatrechtliche Vereinbarung (DL)						
Telekommunikationsverträge						
Versicherung (Feuer, Haftpflicht)						
Verträge Abfallbeseitigung						
Verträge Hausverwaltung						
Verträge Strom- und Wasserversorgung						
Verträge über technisches Gebäudemanagement						
Wartungsverträge						
Liste lfd. Rechtstreitigkeiten						
Sonstige relevante Unterlagen						

Objektgebundene Steuern

Grundsteuerbescheide						
Umsatzsteuer-sonderprüfungsbericht						
Einheitswertbescheide						
...						
Sonstige relevante Unterlagen						

Technische Unterlagen

Baubeschreibung						
Energieausweis						
Baugrundgutachten						
Bestandspläne						
Flächenberechnung						
Vermessungsnachweis						

Nachweise Wartung (Heizung)						
Pläne/Unterlagen Haustechnik						
Protokolle Brandbeschau						
TÜV Protokolle						
Instandhaltungsbudgets						
Bauqualität (Dach, Elektrik etc.)						
Dienstleistungsverträge						
Sonstige relevante Unterlagen						

Altlasten, Beschränkungen, Bestandungen und Dokumentation über weitere Risiken

Altlastengutachten						
Vorherige Nutzung						
Bauplanungsrechtl. Gebietstyp						
Lokale Umweltsituation						
Sonstige Gutachten						
Erdbeben						
Hochwassergebiet						
Schadstoffe (Asbest, Radon, R22)						
Bodendenkmäler						
Verkehr (Geruch und Lärm)						
Bau, Gewerbe, umweltrechtliche Verfügungen						
Denkmalschutz						
Veränderungssperren						
Erhaltungs- oder Sanierungsgebiet						
Naturschutz						
Sonstige öff.-rechtl. Verträge						

Zeitplan

Übermittlung des Exposés zum:

(Mitteilung zur Kaufoption)

Besichtigung der Liegenschaft zum:

Zugang zum Datenraum zum:

2. Begehung zum:

Due Diligence rechtlich

(Ankaufsvorprüfung) technisch

wirtschaftlich

Kaufvertragsentwurf zum:

Gespräch mit den Mietern zum:

3. Begehung zum:

Einigung zum Kauf- oder Erwerbsvertrag :

Notartermin zum:

Kaufpreisfälligkeit zum:

Übergabe / Übergang Nutzen und Lasten :

Besichtigung / Sonstige Anmerkungen: