

Aufgrund der Komplexität von Immobilientransaktionen behilft man sich dabei mit einer Due Diligence Checkliste [Checkliste zur Ankaufsvorprüfung]. Diese Checkliste kann je nach individuellem Bedarf, Besonderheiten und Größe der Immobilie ergänzt und gekürzt werden. Sie dient zur Orientierung einer Immobilien-transaktion, kann aber die entsprechenden Fachexperten nicht ersetzen.

Ansprechpartner	Kontaktdaten

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

WEG	Ja	Nein	Offen	Anmerkung:	date	Zuständigkeit
Eigentümerverhältnisse						
Protokolle Gesellschafterversammlung						
Wirtschaftspläne						
Gemeinschaftsordnung						
Abgeschlossenheitsbescheinigung						
Sonstige relevante Unterlagen						

Makro- und Mikrostandort (Bewertung)	Ja	Nein	Offen	Anmerkung:	date	Zuständigkeit
Bevölkerungsentwicklung						
Bevölkerungsstruktur						
Migrationstrends						
Wirtschaftsentwicklung						
Wirtschaftsstruktur						
Zentralität / Kaufkraftindex						
Verkehrsanbindung						
Erschließung öff. Nahverkehr						
Nachbarschaft (Risiken)						
Nahversorgung						
Infrastruktur						
Immissionen / Emissionen						
Architektonische Identität						

Mieter relevante Unterlagen	Ja	Nein	Offen	Anmerkung:	date	Zuständigkeit
Angaben zu Mietminderungen						
Aufstellung nicht umlegbaren NK						
Grundrisse m.farb. Kennz. d. Mietflächen						
Kopien aller sons. Nutzungsüberlassungsv.						
Liste lfd. Rechtsstreitigkeiten						
Liste Mietrückstände						
Mieterabnahmeprotokolle						
Mietverträge, Nachträge, Anhänge						
Mietsicherheiten, Kopien Kontoauszüge						
Index/Staffel/Mietspiegel						
NK Aufstellung der letzten 3 Jahre						
Mietgarantien						
Sonstige relevante Unterlagen						

Wirtschaftlichkeit und Nutzbarkeit	Ja	Nein	Offen	Anmerkung:	date	Zuständigkeit
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?						
PKW-Situation						
...						
Sonstige relevante Unterlagen						

Grundbuch/Kataster	Ja	Nein	Offen	Anmerkung:	date	Zuständigkeit
Baulasten/Bodenrichtwert						
Auszug BaulastenVZ						
Auszug Liegenschaftskataster						
Bodenrichtwertkarte/auskunft						
Grundbuchauszüge						
Lasten und Beschränkungen						
Sonstige relevante Unterlagen						

Grundstückskaufvertrag	Ja	Nein	Offen	Anmerkung:	date	Zuständigkeit
Erbbaurechtsverträge						
Offene Erschließungsbeiträge						
Teilungserklärung						
Dienstbarkeiten						
...						
Sonstige relevante Unterlagen						

Bau- und Planungsrecht	Ja	Nein	Offen	Anmerkung:	date	Zuständigkeit
Bauabnahme (öff. Protokolle)						
Bauantrag						
Baugenehmigung						
Bebbauplan, Beschreibung						
sons. Behörd. Abnahmebesch.						
laufende Rechtsstreitigkeiten						
öff. Förderungen / Zuschüsse						
Architektenvertrag, Urheberrechte						
Aufstellung v. Verträgen						
Liste Gewährleistungen						
GU-Vertrag						
...						
Sonstige relevante Unterlagen						

Schuldrechtliche Vereinbarungen	Ja	Nein	Offen	Anmerkung:	date	Zuständigkeit
Nachbarsprüche?						
Genehmigungen f. Nachbargebäude						
Nachbarschaftsvereinbarung						
Genehmigungen i.F.d. Veräußerung						
Schutz- und Nutzungsrechte Dritter						
privatrechtliche Vereinbarung (DL)						
Telekommunikationsverträge						
Versicherungen (Feuer, Haftpflicht)						
Verträge Abfallbeseitigung						
Verträge Hausverwaltung						
Verträge Strom- und Wasserversorgung						
Verträge über tech. Gebäudemgmt.						
Wartungsverträge						
Liste lfd. Rechtsstreitigkeiten						
Sonstige relevante Unterlagen						

Objektgebundene Steuern	Ja	Nein	Offen	Anmerkung:	date	Zuständigkeit
Grundsteuerbescheide						
Umsatzsteuersonderprüfungsbericht						
Einheitswertbescheide						
...						
Sonstige relevante Unterlagen						

Besichtigung / Sonstige Anmerkungen

Technische Unterlagen	Ja	Nein	Offen	Anmerkung:	date	Zuständigkeit
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, Beanstandungen und Dokumentation über weitere Risiken	Ja	Nein	Offen	Anmerkung:	date	Zuständigkeit
Altlastengutachten						
vorherige Nutzung						
bauplanungsrechtl. Gebietstyp						
lokale Umweltsituation						
Sonstige Gutachten						
Erdbeben						
Hochwassergebiet						
Schadstoffe (Asbest, Radon, R22)						
Bodendenkmäler						
Kriegsschäden (Blindgänger)						
Verkehr (Geruch und Lärm)						
Bau- Gewerbe , umweltr. Verfügungen						
Denkmalschutz						
Veränderungssperren						
Erhaltungs- od. Sanierungsgebiet						
Naturschutz						
sonstige öff.-rechtl. Verträge						

Zeitplan
Übermittlung des Exposés zum:
(Mitteilung zur Kaufoption)
Besichtigung der Liegenschaft zum:
Zugang zum Datenraum zum:
2te Begehung zum:
Due Diligence <input type="checkbox"/> rechtlich <input type="checkbox"/> technisch <input type="checkbox"/> wirtschaftlich
(Ankaufsvorprüfung)
Kaufvertragsentwurf zum:
Gespräche mit den Mietern zum:
3te Begehung zum:
Einigung zum Kauf- oder Erwerbsvertrag:
Notartermin zum:
Kaufpreisfälligkeit zum:
Übergabe / Übergang Nutzen und Lasten: