

## Due-Diligence-Checkliste

Objekt: \_\_\_\_\_

Makler: \_\_\_\_\_

Nutzung: \_\_\_\_\_

Käufer: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Erstellt von: \_\_\_\_\_

### Einführung:

Unter dem Begriff „Immobilien Due Diligence“ versteht man die verkehrsübliche Sorgfaltsprüfung der Immobilie im Rahmen einer anstehenden Veräußerung bzw. eines geplanten Erwerbs. Durch eine fundierte Analyse und systematische Prüfung des Transaktionsobjektes sollen die wesentlichen Chancen und Risiken erfasst werden. Die Immobilien Due Diligence gliedert sich in die Bereiche Markt, Recht, Steuern, Technik und Umwelt. Die jeweiligen Teilergebnisse fließen dann in die Financial Due Diligence ein.

### Ziele der Due Diligence:

Ermittlung belastbarer Informationen anhand der vorhandenen Datenmaterials und somit Schaffung einer fundierten Ausgangssituation für Kaufvertragsverhandlung und Immobilienbewertung Identifikation von Stärken und Schwächen der Immobilie Aufdecken von Risiken, welche Folgekosten nach Abschluss der Transaktion mit sich bringen Transaktionsgefährdende Situationen (Deal Breaker) ausfindig machen und soweit möglich, Lösungsalternativen identifizieren

### Hauptchancen einer fundierten Due Diligence sind:

- Unsicherheiten über den wahren Wert einer Immobilie können reduziert werden
- Versteckte Risiken können identifiziert werden
- Hindernisse für den Abschluss können zielgerecht angegangen werden

### Legende:

- X = Unterlagen / Aussagen liegen vor;  
n.E. = in diesem Fall nicht erforderlich
- Angf = Unterlagen sind angefordert
- Nein = Keine Unterlagen / Aussagen vorhanden oder Fall nicht erforderlich
- k.A. = Keine Unterlagen / Aussagen vorhanden

Die Immobilien Due Diligence sollte vor den eigentlichen Vertragsverhandlungen erfolgen, da die Ergebnisse oftmals wertrelevant sind und die eigene Verhandlungsposition unter Umständen erheblich stärken können.

### Due-Diligence-Checkliste

Status:    Bemerkungen:

#### 1. Eigentumsverhältnisse/Grundbuch

1.1. Angabe der Eigentumsverhältnisse an dem genau bezeichneten Grundstück.  
Zusätzliche Informationen bei ungeklärten Eigentumsverhältnissen


1.2. Kaufverträge, Erbbaurechtsverträge


1.3. Gesellschaftsverträge bzw. Satzungen und Handelsregisterauszüge dieser Gesellschaften, Protokolle der Sitzungen des Vorstands und der Gesellschafterversammlungen in den letzten fünf Jahren sowie Kopien sämtlicher Gesellschafterverträge (sofern Immobilien über Immobilien- oder Wohnungsbaugesellschaften gehalten werden)


1.4 Vermögenszuordnungsbescheid


1.5 Lagelan (Katasterplan, Größe der Flurstücke, Flurkarte)


1.6 Aktuelle beglaubigte Grundbuchauszüge (einschließlich etwaiger Erbbaurechte)


1.7 Veränderungsnachweise


1.8 Dokumentation der Grundstücksbelastungen in Abt. II und III des Grundbuchs (z. B. Bewilligungserklärung, Grundschulden), insbesondere der volle Wortlaut von Dienstbarkeiten und sonstiger Bestellungsurkunden


**Due-Diligence-Checkliste**

Status:    Bemerkungen:

**2. Verwaltungsrecht/Bauplanungsrecht**

*Öffentliche Pläne:*

- 2.1 Kopie des Flächennutzungsplans
- 2.2 Kopie der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (inklusive amtliche Verfahrensvermerke und Gegründung).
- 2.3 Geplante Bebauungsplanänderungen
- 2.4 GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl), BMZ (Baumassenzahl), Anzahl der Geschosse, Höhe in Metr, Bauweise, Nutzungsart gem. Flächennutzungsplan, sofern kein Bebauungsplan vorhanden

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

*Genehmigungen:*

- 2.5 Bestätigung, dass Baugenehmigung oder Zustimmungserklärung ausgestellt wurde
- 2.6 Kopie der Baugenehmigung und Abnahmeprotokoll
- 2.7 Information hinsichtlich vorliegender oder benötigter Genehmigungen für bestimmte Nutzungen des Grundstücks, einschließlich Renovierung und Abriss des Gebäudes
- 2.8 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- 2.9 Bestätigung, dass keine anderen Baulasten als die im Baulastenverzeichnis bewilligt wurden

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

*Verwaltungsrechtliche und gerichtliche Anordnungen.*

- 2.10 Bestätigung, dass sämtliche Auflagen/Bedingungen aus der Baugenehmigung erfüllt und noch vorhanden sind (insbesondere erforderliche Stellplätze)
- 2.11 Angabe, ob die für die angemessene Nutzung notwendigen Einrichtungen und Anlagen vorhanden sind; falls dies nicht der Fall ist, diesbezügliche Einzelheiten
- 2.12 Bestätigung, dass der bauliche Zustand der baulichen Anlagen den Vorschriften des öffentlichen Rechts entspricht
- 2.13 Unterlagen hinsichtlich der Statik (Positionspläne, Schalpläne und Bewehrungspläne)
- 2.14 Angaben zu möglichen Verstößen gegen Vorschriften des öffentlichen Rechts
- 2.15 Sämtliche anhängigen bzw. drohenden Ansprüche betreffend das Grundstück, einschließlich Steitigkeiten wegen Planungsgenehmigungen, Übereinstimmung mit bereits erteilten Genehmigungen und Nutzung
- 2.16 Kopien ergangener behördlicher Anordnungen, Mitteilungen über noch ausstehende behördliche Anordnungen.

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

*Baulasten:*

- 2.17 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- 2.18 Bestätigung, dass keine anderen Baulasten als die im Baulastenverzeichnis bewilligt wurden

_____	_____
_____	_____

## Due-Diligence-Checkliste

Status: Bemerkungen:

### Denkmalschutz:

2.19 Bestätigung, dass kein Denkmalschutz besteht

\_\_\_\_\_

2.20 Falls Denkmalschutz besteht: angaben zu Gründen für die Schutzwürdigkeit

\_\_\_\_\_

2.21 Bestätigung, dass keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen (Veränderungssperre, Naturschutzgebiet, Erhaltungs- /Sanierungsgebiet, öffentlich-rechtliche Verträge) bestehen

\_\_\_\_\_

### Erschließung:

2.22 Kosten bestehender Erschließungsverträge zu Stromversorgung, Gasversorgung oder sonstiger Energienutzung

\_\_\_\_\_

2.23 Straßenmäßige Erschließung (einschließlich Verkehrsbeschränkungen durch Bebauungsplan oder verkehrsrechtliche Anordnungen)

\_\_\_\_\_

2.24 Anschluss an öffentliche Wasserversorgung, betriebliche Wasserversorgung

\_\_\_\_\_

2.25 Bestätigung, dass Erschließungsbeseitigung, bezahlt wurden. Angabe von Maßnahmen zur weiteren Erschließung, die noch nicht abgerechnet sind.

\_\_\_\_\_

### Vorkaufsrecht:

2.27 Angabe, ob ein Vorkaufsrecht seitens der Gemeinde, der Mieter oder Dritter besteht

\_\_\_\_\_

### Nachbarschaft:

2.28 Nachbarschaftsvereinbarungen betreffend das Grundstück

\_\_\_\_\_

2.29 Bebauungsplan, Festsetzungen der Nachbarschaftsgrundstücke

\_\_\_\_\_

2.30 Beschwerden von Nachbarn, Streitigkeiten mit Nachbarn, bekannte Nachbaransprüche

\_\_\_\_\_

## 3. Grundstücke/Gebäude

### Allgemeines:

3.1 Gutachten zu Wert/Zustand von Grundstück/Gebäuden

\_\_\_\_\_

3.2 Lageangabe (Sanierungsgebiet, städtebauliches Entwicklungsgebiet, Umlegungsgebiet)

\_\_\_\_\_

3.3 Bestandsdaten (Baujahr, BGF, Stellplätze, Mietflächen, Angaben zum baurechtlichen Zustand der Gebäude)

\_\_\_\_\_

3.4 Bauerrichtung (Architekturvertrag, Urheberrechte, ggf. Übertragung von Nutzungsrechten, Liste der Gewährleistungsfristen, bei Neu- und Umbauten: Instandhaltungen der letzten fünf Jahre)

\_\_\_\_\_

3.5 Beschreibung der nicht mitzuveräußernden Einbauten, Einrichtungen und Anlagen

\_\_\_\_\_

3.6 Technische Unterlagen (Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Inspektion, Wartung)

\_\_\_\_\_

3.6.1 Feuerwehrrettungspläne

\_\_\_\_\_

3.6.2 Feuerwehrlaufkarten

\_\_\_\_\_

## Due-Diligence-Checkliste

Status: Bemerkungen:

### *Instandhaltung:*

3.7 Wartungsverträge (z. B. für Aufzüge, Klimaanlage, Feuerlöscher, Sprinkleranlage)

3.8 Übersicht bekannter Mängel bzw. dokumentierter Minderungsansprüche

3.9 Bedienungsanleitungen für elektro-, Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und Klimaanlage und -geräte sowie besondere technische Anlagen

3.10 Dokumentenbücher (Aufzug, Kälteanlage, etc.)

3.11 VDS Protokolle

3.12 BGVA3 Prüfung

3.13 Legionellenprüfung / Lösch / Trinkwassertrennung

### *Ansprüche und Rechte Dritter:*

3.11 Bestehende Gewährleistungsansprüche

3.12 Vereinbarungen mit Dritten, aufgrund derer die Nutzung des Grundstücks eingeschränkt sind

3.13 Rechte von Dritten, die einen Umbau/einer Nutzungsänderung entgegenstehen

3.14 Angabe, ob Flächen, die im Zusammenhang mit dem Objekt genutzt werden, im Eigentum Dritter stehen

### *Miet- und Pachtangelegenheiten:*

3.15 Aufstellung sämtlicher Mietverträge/Pachtverträge (einschließlich Untermietverträge, Zusatzvereinbarungen, sowie Entwürfe von Mietverträgen, die noch verhandelt werden, und Mietverträge, die in den letzten sechs Monaten ausgelaufen sind) mit allen Anhängen, Anlagen und Übergabeprotokollen

3.16 Kopien von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsüberlassungsverträgen, einschließlich einer nach Objektart und geografischer Lage aufgeschlüsselter Aufstellung, jeweils mit der Angabe der Quadratmeter und des laufenden Mietverhältnisses (einschließlich Name des Mieters, Höhe des Mietzinses, Vertragsdatum, Ablaufdatum, Kündigungsfrist, Verlängerung)

3.17 Bestätigung, dass keine sonstigen Ergänzungen/Nebenabreden bestehen

3.18 Gebäudeverwaltung (Betriebskosten, Aufstellung nicht umlagefähiger Nebenkosten, bestehende Rechtsstreitigkeiten mit Mietern)

3.19 Zusammenfassung der Mietrechtsstreitigkeiten

3.20 Eventuelle Wettbewerbsabsprachen mit den Mietern

3.21 Streitigkeiten mit Mietern, einschließlich einer Aufstellung von Mietern, die sich mit Mietzahlungen in Rückstand befinden, mit Angabe der Dauer und der Höhe der aufgelaufenen Rückstände

3.22 Aufstellung von Mietern, die Verhandlungen aufgenommen oder sonstige Maßnahmen getroffen haben (z. B. eine Kündigung ausgesprochen haben), bei denen zu erwarten ist, dass sie zu einer Beendigung des Mietverhältnisses führen

3.23 Angabe der bekannten Mängel der Mietsache

## Due-Diligence-Checkliste

Status: Bemerkungen:

3.24 Angabe, ob alle Flächen für Umsätze genutzt werden, die einen Vorsteuerabzug nicht ausschließen

\_\_\_\_\_

3.25 Angabe der Nutzungsart (z. B. Verwaltung, Tenick, Einzelhandel), des Objekttyps und des Bauwerkindex

\_\_\_\_\_

3.26 Angaben zur Solvenz der Mieter sowie Mietsicherheiten

\_\_\_\_\_

### Technische Pläne:

3.27 Kabelleitungspläne

Laut Verkäufer

3.28 Leitungspläne (Strom, Gas, Wasserm, Abwasser)

Laut Verkäufer

3.29 Gebäudepläne mit Kennzeichnung technischer Dienstbarkeiten

Laut Verkäufer

## 4. Umweltangelegenheiten

### Untersuchungen:

4.1 Dokumentation behördliche Erkundungs- /Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf Boden, Luft oder Grundwasser

\_\_\_\_\_

4.2 Sämtliche Anfragen, z. B. Umweltverträglichkeitsprüfungen, Umwelt-Audit-Berichte, Untersuchungsberichte u. Ä., Bescheide über Verstöße oder sonstige umweltrechtliche Bescheide von Behörden innerhalb der letzten fünf Jahre

\_\_\_\_\_

4.3 Angabe, ob historische Erkundung vorhanden ist. Falls nicht, Angaben zur umweltrelevanten Vergangenheit des Grundstücks (Voreigentümer, vorherige Nutzung, bauplanungsrechtlicher Gebietstyp, lokale Umweltsituation)

\_\_\_\_\_

4.4 Angabe, ob Untersuchungen zur Bodenkontamination durchgeführt wurden

\_\_\_\_\_

### Altlasten:

4.5 Aufstellung sämtlicher Chemikalien (einschließlich Brennstoffe und Schmiermittel), Rohmaterialien und sonstiger Stoffe, die auf dem Grundstück benutzt oder gelagert werden

\_\_\_\_\_

4.6 Aufstellung der vorliegenden und beantragten umweltrechtlichen Genehmigungen mit Angabe ihrer Dauer, einschließlich einer Beschreibung besonderer Schwierigkeiten oder zusätzlicher wesentlicher Kosten, die bei einer Verlängerung bzw. Erneuerung zu erwarten sind

\_\_\_\_\_

4.7 Aufstellung sämtlicher unterirdischer Vorratsbehälter auf dem Grundstück, einschließlich solcher, die sich nicht mehr in Benutzung befinden

\_\_\_\_\_

4.8 Angabe, ob Emissionen vorhanden sind

\_\_\_\_\_

### Dekontaminierung:

4.9 Altlastengutachten (Boden und Gebäude)

\_\_\_\_\_

4.10 Stand der Dekontaminierungsmaßnahmen (Boden und Gebäude)

\_\_\_\_\_

4.11 Kosten der Dekontaminierung

\_\_\_\_\_

4.12 Entsorgungsnachweise (Asbest, PCB), einschließlich einer Beschreibung zertifizierter oder registrierter Umweltmanagementsysteme des Verkäufers und sonstiger Maßnahmen und Verfahren zur Überwachung der Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften und Bestimmungen

\_\_\_\_\_

## Due-Diligence-Checkliste

Status: Bemerkungen:

### Verschiedenes:

4.13 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

\_\_\_\_\_

4.14 Sämtliche Unterlagen bezüglich anhängiger und drohender gerichtlicher oder behördlicher Verfahren, die umweltrechtliche Angelegenheiten des Grundstücks betreffen

\_\_\_\_\_

4.15 Sämtliche interne Korrespondenz zu Umweltangelegenheiten, einschließlich Vermerke und Berichte an den Verkäufer

\_\_\_\_\_

## 5. Zusätzlich benötigte Unterlagen/Informationen

5.1 Steuern: Grundsteuer-/Einheitssteuermessbescheide

\_\_\_\_\_

5.2 Versicherungen (Art, Umfang, Vertragsbeginn und -dauer) für das Grundstück (Bauherrenhaftpflicht, Beuhaftpflichtversicherung, Sachversicherung, Drittschadenversicherung und Vorräteversicherung, besondere Versicherungen für technische Anlagen)

\_\_\_\_\_

5.3 Nachweis, dass die Versicherungsbeiträge gezahlt worden sind, Einzelheiten zu Versicherungsfällen

\_\_\_\_\_

5.4 Angaben zu Arbeitnehmern, die gemäß § 613a BGB übergehen könnten

\_\_\_\_\_

5.5 Sonstige Pläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) maßstäblich

\_\_\_\_\_

5.6 Sonstiges (Fotos)

\_\_\_\_\_

5.7 Energieausweis

\_\_\_\_\_

5.8 Prüfstatik

\_\_\_\_\_

## 6. Wartungsübersicht im Detail

6.1 Aufzüge

\_\_\_\_\_

6.2 Aussenanlagenreinigung

\_\_\_\_\_

6.3 Automatiktüren

\_\_\_\_\_

6.4 Blitzableiter

\_\_\_\_\_

6.5 Brandmeldeanlage

\_\_\_\_\_

6.6 Dachreinigung

\_\_\_\_\_

6.7 Druckluft Kompressoren

\_\_\_\_\_

6.8 Einbruchmeldeanlage

\_\_\_\_\_

6.9 Elektroverteilerprüfung

\_\_\_\_\_

6.10 Elt Gesamtprüfung

\_\_\_\_\_

6.11 Fäkalienhebeanlage

\_\_\_\_\_

## Due-Diligence-Checkliste

Status: Bemerkungen:

6.12 Fassadenbefahranlage	_____	_____
6.13 Feuerlöscher / Hydranten	_____	_____
6.14 Gasbrenner / Heizung	_____	_____
6.15 Gullys Aussenanlagen / Trafos!	_____	_____
6.16 Hubtore / Sektionaltore	_____	_____
6.17 Kälteanlage	_____	_____
6.18 Legionellenprüfung	_____	_____
6.19 Lüfteranlage	_____	_____
6.20 Notbeleuchtung	_____	_____
6.21 Notstromlichenanlage	_____	_____
6.22 Parkplatzschranke	_____	_____
6.23 Prüfung Kühlturm	_____	_____
6.24 Rolltor	_____	_____
6.25 RWA / Rauchkuppel	_____	_____
6.26 Sanitäranlage	_____	_____
6.27 Schiebetore	_____	_____
6.28 Transformator	_____	_____
6.29 Türen / Brandschließer	_____	_____
6.30 Überladebrücken / Scherenbrücken	_____	_____
6.31 Wasserdruckerhöhungsanlage	_____	_____
6.32 Weichwasseranlage	_____	_____
6.33 Sprinkler TG / VDS Protokoll	_____	_____

Das Dokument dient lediglich zur internen Verwendung. Es bildet den aktuellen Wissensstand wieder und basieren auf Angaben der Verkäufer/  
Makler. Für kommende oder nicht erkennbare Sachverhalte kann keine Haftung übernommen werden.