



Prüfungspunkte der Due Diligence
für PROJECT REALE WERTE Fonds

Die Real Estate Due Diligence ist für alle anzukaufenden Objekte für die Fonds der PROJECT Gruppe zu erstellen und dient der Dokumentation der Ankaufsentscheidung.

Die nachfolgende Legende der Prüfungspunkte der Real Estate Due Diligence stellt keine abschließende Auflistung dar. Neue Erkenntnisse und Erfahrungen aus den laufenden An- und Verkäufen werden in der Grunddokumentation eingearbeitet.

Überblick Due Diligence

- Zweck der Käufer Due Diligence
 - Für wen und warum wird die Due Diligence erstellt?
 - Nachweis der Vorabklärung der mit dem Ankauf und der Verwertung der Immobilien bekannten Sachverhältnisse
- Planung der Due Diligence
 - Zeitplanung und Klärung möglicher K.O.-Kriterien
- Umsetzung der Due Diligence

Das Objekt

Kriterien zur Auswahl der Berater

- Gutachter für Bausubstanz
- Gutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen für die Bestätigung des Kaufpreises
- Gutachter für Kontamination

Standortanalyse

- Geographische Lage und Grundstücksstruktur
 - Integrierte/solitäre Lage
 - Topographie
 - Größe und Zuschnitt des Grundstückes
 - Sichtenbindung/Ausblick
 - BPlan/Geschosse/Traufhöhe
 - architektonische Vorgaben
- Verkehrsstruktur
 - Straßenprofil/-anbindung
 - Verkehrsfrequenz
 - Zugänglichkeit/Anfahrbarkeit
 - Interne Erschließung
 - Parksituation Umfeld
 - Entfernung/Frequenz ÖPNV
 - Entfernung Flughafen/Bahnhof
- Wirtschaftsstruktur und Umfeldnutzungen
 - Charakteristik Umfeld
 - Bebauung/Baustruktur
 - Nutzungsstruktur Umfeld
 - Agglomerationseffekte
 - Passantenfrequenz
 - Infrastruktur/Gastronomie
 - Zentrale Einrichtungen

- Soziodemographische Struktur
 - Wohnbevölkerung Einzugsgebiet
 - Altersverteilung/-entwicklung
 - Sozialstruktur/Ausländeranteil
 - Einkommen/Kaufkraftniveau
 - Randgruppen/Auffälligkeiten
 - Sonstiges Personenaufkommen (Büroangestellte, Schüler, usw.)
- Image/Investitionsklima
 - Image des Standortes
 - »Adresse«/Attraktivität
 - Neuvermietungen Umfeld
 - Aufenthaltsqualität
 - Wohnqualität
 - Freizeitmöglichkeiten
 - Grünanteil/Sauberkeit

Marktanalyse

- Erhebung von Miet- und Kaufpreisen
- Mietspiegel nach Lage und Objektqualität
- Bestandsmieten, Spitzenmieten, Durchschnittsmieten
- Aktuelle Neuvermietungen
- Bodenrichtwerte
- Kaufpreise im direkten Marktvergleich
- Wettbewerbsposition im Preisgefüge
- Mögliche Steigerungsraten von Mieten und Kaufpreisen

Objektanalyse

- Nutzungskonzeption und Drittverwendung
- Ausstattung mit Baubeschreibung
- Prüfung der Mietverträge
- Ermittlung nicht umlagefähiger Nebenkosten
- Bonität der Mieter
- Prüfung von Drittverträgen (Hausverwaltung, usw.)

Der Kaufvertrag

- Verkäufer
- Flurnummer, Größe des Grundstückes
- Kaufpreiszahlungsvoraussetzungen
- Kaufpreisfälligkeit, Verzugsfolgen, Absicherungen
- Auflistung der Mieter und der Miethöhen, Zusicherung, dass keine Mietrückstände bestehen
- Mietgarantieregelungen
- Übertragung der Mietverhältnisse, Abtretung der Mieten und weiterer Rechte und Ansprüche, Übertragung der Sicherheiten der Mieter, Sicherheiten des Verkäufers
- Gewährleistung
- Umgang mit nicht zum Vorsteuerabzug optierenden Mietern
- Besicherungsinstrumente für vertragliche Zusicherung
- Die Eigentumsumschreibung
- Rücktrittsrechte
- Wer trägt Kosten bei Kontamination des Grundstückes

Rechtliche Due Diligence

- Vertragsdokumentation
 - Erschließungskostennegativattest
 - Denkmalschutzliste
 - Sanierungsgebietssatzung
 - Altlastenkataster
- Mietverträge
 - Abtretbarkeit der Miete und der Nebenkostenzahlungen
 - Wirksamkeit
 - Kündbarkeit/versteckte Kündigungsmöglichkeiten
 - Insbesondere: Schriftform
 - Minderungsrechte, Mietrückstände, Haftungslagen
 - Neben- und Betriebskosten
 - Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten
 - Rückbaupflichten
 - Indexierung, Staffelmiete
 - Verlängerungsoptionen
 - Sicherheiten
 - Suche und Bereinigung mietvertraglicher Probleme
 - Heilung von Wirksamkeits- und Schriftformproblemen
 - Sind Sicherheiten wirksam und übertragbar?
- Grundbuch
 - Auflistung der Eintragungen in den jeweiligen Abteilungen
- Öffentlich-rechtliche Problemlagen
 - Baugenehmigung und Bauplanungsrecht eingehalten?
 - Urhebernutzungsrechte
 - Einfluss geänderten Bauordnungsrechts auf Mietverträge
 - Baulast, schuldrechtliche und dingliche Abstandsflächenübernahme
 - Grundstücksteilung
 - Erschließungskosten und Stellplätze gesichert
 - Neue baurechtliche Gesetzgebungstendenzen
 - Arbeitsstätten-VO und -richtlinie
 - Denkmalschutz, Altlasten
- Steuerrecht
 - GrEStG
 - Umsatzsteuer, Umsatzsteuerkorrekturen, mietvertragliche Vereinbarungen
 - Haftung für Steuern bei Veräußerung des Geschäftsbetriebes im Ganzen
- Sonstiges
 - Sachmängel und Sachmängelrechte
 - Versicherungen
 - K. O.-Kriterien aus rechtlicher Sicht

Technische Due Diligence

- Sinn, Ziel und Zweck der technischen Due Diligence
 - Technische Prüfung der Immobilie
 - Schaffung von technischem Know-how
 - Aufbereitung für die Gebäudebewirtschaftung
 - Absicherung des Kaufpreises
 - Umfang der Prüfung, Zielsetzung und Festlegung der prüfenden Themen und Schnittstellenabgrenzung
- Bautechnische Bewertung
 - Allgemeine Gebäudebeschreibung
 - Baurecht inkl. behördlicher Auflagen und Denkmalschutz
 - Qualität und Zustand der Bausubstanz/Technischen Ausrüstung
 - Ausstattung
 - Außenanlagen
- Umwelttechnische Bewertung
 - Emissionen des Gebäudes
 - Bodenkontaminationen und Altlasten
 - Gebäudekontaminationen/-schadstoffe
 - Immissionen aus Umwelt und Umgebung
- Weitere technische Bewertung
 - Ver- und Entsorgung des Gebäudes
 - Interne und externe Erschließung
 - Instandsetzungsmaßnahmen
 - Flächenökonomie
 - Einordnung des technischen Standards
 - Bewertung auf körperlich behinderte Nutzer
 - K. O.-Kriterien aus technischer Sicht
- Vollständige technische Gebäude-Dokumentation
 - Gewährleistungsverzeichnisse
 - Sichten und Zusammenstellen der Firmendokumentationen und der Planungs- und Ausführungsunterlagen
 - Prüfen und Auflisten der Wartungs- und Betriebskosten, Instandhaltungskosten und -prognosen
 - Ermitteln und Auflisten der Instandsetzungskosten der letzten Jahre
 - Überprüfen und Aufstellen der detaillierten Flächenermittlungen
- Erstellen und Bewerten einer qualifizierten Mängelliste

Resümee