



PRÜFUNG DES INVESTMENTS

Due Diligence/Relevante Prüfungsschritte

City Report Agentur für Rating und Research GmbH (CRA) ist ein Beratungsunternehmen, das selbst keine Immobilien erwirbt und auch nicht vermittelnd als Makler tätig ist. Die Gesellschaft und ihre Mitarbeiter sind nicht befugt Rechtsauskünfte zu erteilen. Dieses 5-seitige Dokument ist im Eigentum der Gesellschaft. Ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung darf es Dritten nicht überlassen werden. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Dokument aufgeführten Informationen (auch auszugsweise) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft.

CRA führt in Absprache und nach schriftlicher Beauftragung die Prüfung der Immobilie unter

- wirtschaftlichen
- technischen
- rechtlichen

(und gegebenenfalls weiteren objektspezifischen/rechtlich gebotenen, z.B. bei sozial geförderten Wohnungsbau) Aspekten - im Rahmen einer sog. Due Diligence - durch. Die Beschaffung/Bereitstellung der Dokumente und deren Prüfung erfolgt nach den Vorgaben des Auftraggebers (Käufer oder Verkäufer), gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit einem/mehreren von ihm parallel beauftragten Beratern/Anwälten/Fachleuten.

Buy Side Due Diligence

Der Käufer einer Immobilie veranlasst auf seine Kosten die Due Diligence. Das Ergebnis der Untersuchung fließt in den Kaufpreisvorschlag des Käufers, respektive in die von ihm geforderten Gewährleistungen und Garantien, ein.

Vendors Due Diligence

Der Verkäufer bereitet durch eine selbst veranlasste Due Diligence seine Immobilie auf einen Verkauf vor. Auf diese Weise ist er vor negativen Überraschungen nach einer Buy Side Due Diligence relativ sicher. Außerdem ist eine Vendors Due Diligence sinnvoll, wenn die Liegenschaft mehreren Kaufinteressenten angeboten werden soll, da hierdurch der Aufwand auf der Käuferseite und die zeitliche Beanspruchung im Investmentprozess reduziert werden und die Angebote auf einem identischen Informations- und Definitionsstand basieren.

Stichwortartig spiegeln die nachfolgend aufgeführten Prüfungsschritte und die Beschaffung/Bereitstellung entsprechender Dokumente den Auftragsumfang. Das folgende Beispiel zu einem Wohn- und Geschäftshaus betrifft einen typischen Berliner Altbau mit dominanter wohnungswirtschaftlicher Nutzung.

Wirtschaftliche Due Diligence

- Aktuelle und vollständige Mieterlisten
 - Inkl. Nebenkosten, einschließlich eventueller Stellplatzmieten und/oder sonstigen Grundstückserträgen
 - Gliederung der Mieterlisten: Mietername/Branche (oder anonym), Nutzungsart (Gewerbe Laden/Büro, Wohnen), Lage der Mieteinheit im Objekt, Mietfläche (gemäß Mietvertrag), Nettokaltmiete (die Sollmiete entspricht der vereinbarten/erwarteten Monatsmiete, die Ist-Miete entspricht der tatsächlich erzielten Miete, der Nullwert zeigt etwaige Leerstände), Durchschnittsmiete bezogen auf die Nettokaltmiete, Hinweise zu Bruttokaltmietverträgen, Vertragsbeginn, evtl. Laufzeit (vor allem bei gewerblichen Mietverträgen sowie bei Kündigung/Auszug). Betriebskosten sollten in einer zweiten Mieterliste aufgeführt werden
- Betriebskostenabrechnung der letzten zwei Jahre (Jahresberechnung)
- Aufstellung nicht umlagefähiger Nebenkosten
- Aktuelle Gebäude- und Eigentümerhaftpflichtversicherung
- Wohnraummietverträge nebst Nachtragsvereinbarungen und Übergabeprotokollen/weiteren Vereinbarungen sowie Schriftverkehr zu eventuellen Mieterhöhungsverlangen
- Rechtsfälle der letzten zwei Jahre (Mieter)

Technische Due Diligence

- Wohnungsliste mit Übersicht zum Ausbau- und Sanierungsstandard (Jahr der Sanierung, Baubeschreibung der Sanierung) mit folgenden Angaben:
 - Sanierungsstand der Wohnungen (saniert, teilsaniert, nicht saniert)
 - Sanierungsstand der Bäder (saniert, teilsaniert, nicht saniert)
 - Ausstattung der Bäder (Dusche, Badewanne, WC, Gäste WC)
- Angaben zu haustechnischen Anlagen:
 - Art der Heizung, Baujahr und Typ der Heizung (Hersteller, Produkt, Leistung, Tankkapazität o.ä.)
 - Art der Warmwasserversorgung (Zentral/dezentral, Durchlauferhitzer, Elektroboiler o.ä.)
 - Sanierungsstand der Steigleitungen und Verteilungsleitungen für Elektrotechnik, Abwasser und Heizung (alt, teilerneuert, erneuert; Bau- bzw. Sanierungsjahr, Umfang der Sanierung)
 - Material der Steigleitungen und Verteilungsleitungen (Abwasser, Wasser, Heizung)
 - Lage der Elektroähler
- Übersicht der (weiteren) Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der letzten zehn Jahre (z.B. Allgemeinflächen, Fassade, Keller, Stellplätze, Höfe und dergleichen)
- Gewährleistungsübersicht
- Angaben zu den Instandhaltungskosten der letzten fünf Jahre
- Gutachten oder Sondergutachten (falls diese vorliegen)
- Gebäudepläne und Flächenberechnungen
- Energetischer Zustand des Gebäudes: Energieausweis, besondere Auflagen (z.B. Legionellentest)

Rechtliche Due Diligence

- Aktueller Grundbuchauszug
- Nutzungsgenehmigungen
- Baurechtliche Genehmigungen
- Genaue Bezeichnung der Verkäuferin (Name, Anschrift, Vertretungsberechtigte, bei juristischen Personen auch den Auszug aus dem Handelsregister)
- Mietverträge (Wohnen/Gewerbe), Nachtragsvereinbarungen/Übergabeprotokolle/Dauermietrechnungen
- Nachweis geleisteter Mietzahlungen für die letzten beiden Monate in Form von Kontoauszügen
- Monatsberechnung der Hausverwaltung mit Angaben über Monats-Soll und Monats-Ist
- Kautionsliste und Kontenabgleich
- Übersicht zu allen Dienstleistungsverträgen
- Aufstellung offener Vertragsangebote (z.B. Mietverträge, Versorgungsverträge)
- Aufstellung fremder Betriebseinrichtungen und Eigentumsvorbehalte

-
- Kopie möglicher noch nicht erfüllter Verträge/Bewilligungen, die noch nicht ins Grundbuch oder (andere) öffentliche Register eingetragen sind (z.B. Bewilligung zur Eintragung von Rechten und in Abt. II des Grundbuches oder bewilligte Baulasten)
 - Aktuelle Flurkarte
 - Soweit Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden sind, die der Erwerber zu übernehmen hat, die der Eintragung zu Grunde liegenden Vereinbarungen nebst Eintragungsbewilligungen
 - Sonstige Verträge mit Dritten über nicht im Grundbuch eingetragene Gestaltungen, Nutzungen und ähnliche Regelungen zu Lasten und zu Gunsten des Grundbesitzes
 - Aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
 - Aktueller Auszug aus dem Altlastenkataster; soweit vorhanden Altlasten- und Umweltschutzgutachten
 - Rechtsanhängige Fälle, außer mit Mietern
 - Aktuelle behördliche Auskunft über anhängige oder drohende Enteignungs-, Sanierungs-, Umlegungs-, Denkmalschutz- oder Grenzlegungsverfahren
 - Bescheinigung über die vollständige Zahlung von Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträgen (Aufstellung über rückständige Gebühren und Beiträge)
 - Vorlage aller nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Auflagen den Grundbesitz betreffend (z.B. Verstoß gegen brandschutzrechtliche Bestimmungen oder Verkehrssicherungspflichten)
 - Schlussabnahmescheine der Baubehörden
 - Aufstellung aller Verfahren im Zusammenhang mit Umwelt- und Nutzungsfragen in den letzten fünf Jahren
 - Aufstellung anhängiger Verfahren vor Behörden oder Gerichten den Grundbesitz betreffend
 - Bei Wohnungseigentum:
Die Teilungserklärung und alle Änderungen sowie verpflichtende Beschlüsse der Miteigentümer und der Verwaltung
 - Bei Erbbaurechten:
Alle mit der Begründung und Änderung des Erbbaurechtes zusammenhängende Vereinbarungen; Grundbuchauszug des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks

Baufachliche Stellungnahme

Im Rahmen der technischen Prüfung empfiehlt sich eine „Baufachliche Stellungnahme zum Reparatur- und Instandhaltungsbedarf zur Werterhaltung und Sicherung des Gebäudes“ in Auftrag zu geben. In diesem Zusammenhang sollte der beauftragte Sachverständige die Prüfung der Positionen der technischen Due Diligence begleiten.

Besonderes Augenmerk:

- Fassade/Balkone/Fenster/Dachdeckung/Keller/Haustechnik
- Allgemeinbereiche/Treppenhäuser/Außenanlagen/Wohnungszustand

Die gebotenen Prüfungsschritte im Rahmen der technischen Due Diligence durch den Sachverständigen betreffen im Wesentlichen auch Feststellungen zu Feuchtigkeitsproblemen (insbesondere Dachstuhl, Fassade, Keller, Holz, Schwammbefall, Holzschutzmittel, Pilzerscheinungen und dergleichen).

Dachgeschossausbau

Der Dachgeschossausbau, respektive die Beurteilung etwaiger Baureserven, wird in einer zusätzlichen und gesonderten wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Due Diligence gewürdigt. Die in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden Mietflächen sind Bestandteil der (aktuellen und zukünftigen) Gesamtflächen, die den Durchschnittswert (Nettoanschaffungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche) begründen.

Kaufpreisermittlung/Aktueller Marktwert

Die Ergebnisse der Due Diligence verifizieren, respektive falsifizieren den Kaufpreisvorschlag im Rahmen des Investmentprozesses. Zusammen mit den Makro- und Mikrobetrachtungen zum Markt, Umfeld, Standort, Objekt und Cashflow (vgl. unsere Dokumentation Objektrating) bestimmt und belegt CRA den aktuell am Markt realistisch erzielbaren Kaufpreis.

Unser Honorar

Das an die CRA zu entrichtende Honorar zum Due Diligence Verfahren bemisst sich nach dem Zeitaufwand. Unsere Erfahrungswerte beginnen ab einer Höhe von mindestens 2.000 EUR (netto). Die maximale Honorierung beträgt in etwa 4.000 EUR (netto), jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Kosten des Sachverständigen

Die Kosten für eine „Baufachliche Stellungnahme“ durch einen Sachverständigen bewegen sich nach unseren Erfahrungen zwischen 600 EUR (Kurzbericht) bis 1.000 EUR pro Einzelobjekt (typisches Berliner Wohn- und Geschäftshaus mit dominierender wohnungswirtschaftlicher Nutzung) bis zu einem Verkehrswert von rund 2 Mio. EUR.

Kontaktinformationen/Verfasser

City Report Agentur für Rating und Research GmbH
Gottfried-von-Cramm-Weg 35
14193 Berlin
+49 30 844 19 461
sek@city-report.de
www.city-report.de