

## DUE DILIGENCE

### Frühzeitige Identifikation von «deal breakers»

Von Asbest bis hin zum Grundbuch: Eine sorgfältige Prüfung ist bei Immobilienkäufen unabdingbar.

---

kathrin häcki und Markus Häusermann  
Handelszeitung 04.11.2008

---

Bei der Due-Diligence-Prüfung (zu Deutsch «Prüfung mit der gebotenen Sorgfalt») geht es darum, dass ein bestimmter Sachverhalt von einem Experten überprüft wird.

Im Immobilienbereich erfolgt eine solche Prüfung insbesondere vor dem Erwerb eines grösseren Grundstücks oder eines Liegenschaftspakets und kann die Untersuchung des Kaufobjekts, beispielsweise auf bautechnische Aspekte oder Risiken wie Altlasten und Asbest hin, umfassen.

Die Überprüfung von Immobilien in rechtlicher Hinsicht (Real Estate Legal Due Diligence genannt) erlaubt es dem Käufer, wertbeeinflussende rechtliche Aspekte in Erfahrung zu bringen und die mit dem Kauf verbundenen Risiken besser abzuschätzen. Die Due-Diligence-Prüfung dient somit der Entscheidungsfindung und ist bei der Bestimmung des gebotenen Kaufpreises von Nutzen. Ein Kauf ohne Durchführung einer eingehenden Due Diligence wäre demgegenüber gerade bei grösseren Immobilien grobfahrlässig und würde allenfalls zu Haftungsansprüchen führen.

#### Beide Parteien profitieren

Zu Beginn jeder Real Estate Legal Due Diligence ist eine Sichtung und Ordnung der zu prüfenden Dokumente vorzunehmen. Da diese Dokumente in der Regel vom Verkäufer zur Verfügung gestellt werden, fällt diese Aufgabe grundsätzlich der Verkäuferseite zu.

Die Sichtung und Ordnung der zu prüfenden Dokumente ist von elementarer Bedeutung und wird in der Praxis oft unterschätzt. Sind die zur Verfügung gestellten Dokumente beispielsweise offensichtlich lückenhaft oder nicht aktuell, so muss der Verkäufer mit entsprechenden Vorbehalten im Angebot des Käufers rechnen. Ist die Lückenhaftigkeit der Dokumente bei der Erstellung der Due Diligence für den Käufer aber nicht ersichtlich, so besteht gar die Gefahr, dass der Verkäufer ihm nach Vertragsabschluss wegen arglistig verschwiegener Mängel haftet. Es ist somit beiden Parteien gedient, wenn der Käufer im Rahmen der Due Diligence vom Verkäufer möglichst lückenlos bedient wird.

#### Mietverträge unter der Lupe

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Erstellung eines sogenannten Dataräumindexes, in dem sämtliche zur Verfügung gestellten Dokumente detailliert aufgeführt werden.

Im Rahmen der eigentlichen Due-Diligence-Prüfung kommt den Grundbuchauszügen und -belegen eine zentrale Bedeutung zu. Die Überprüfung dieser Dokumente ist vor allem deshalb wichtig, weil sich der gutgläubige Erwerber eines Grundstücks auf die Richtigkeit eines Grundbucheintrags verlassen kann, sich jedoch auch die im Grundbuch eingetragenen Lasten entgegenhalten lassen muss. So können beispielsweise im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten zu einer erheblichen Wertverminderung des Grundstücks führen.

Des Weiteren werden im Rahmen einer Real Estate Legal Due Diligence meist auch die um das Objekt abgeschlossenen Mietverträge überprüft, welche bei einem Eigentümerwechsel von Gesetzes wegen auf den neuen Eigentümer übergehen. Das Resultat der Legal Due Diligence wird im Rahmen eines Due-Diligence-Berichts festgehalten. Darin werden häufig nur diejenigen Erkenntnisse aufgeführt, die als erheblich wertbeeinflussend oder gar als «deal breakers» qualifiziert werden. Nicht gedient ist dem Auftraggeber in der Regel mit einer Auflistung sämtlicher auf dem Grundstück lastenden Dienstbarkeiten, da die damit verbundenen Konsequenzen für einen juristischen Laien oft gerade nicht abschätzbar sind.