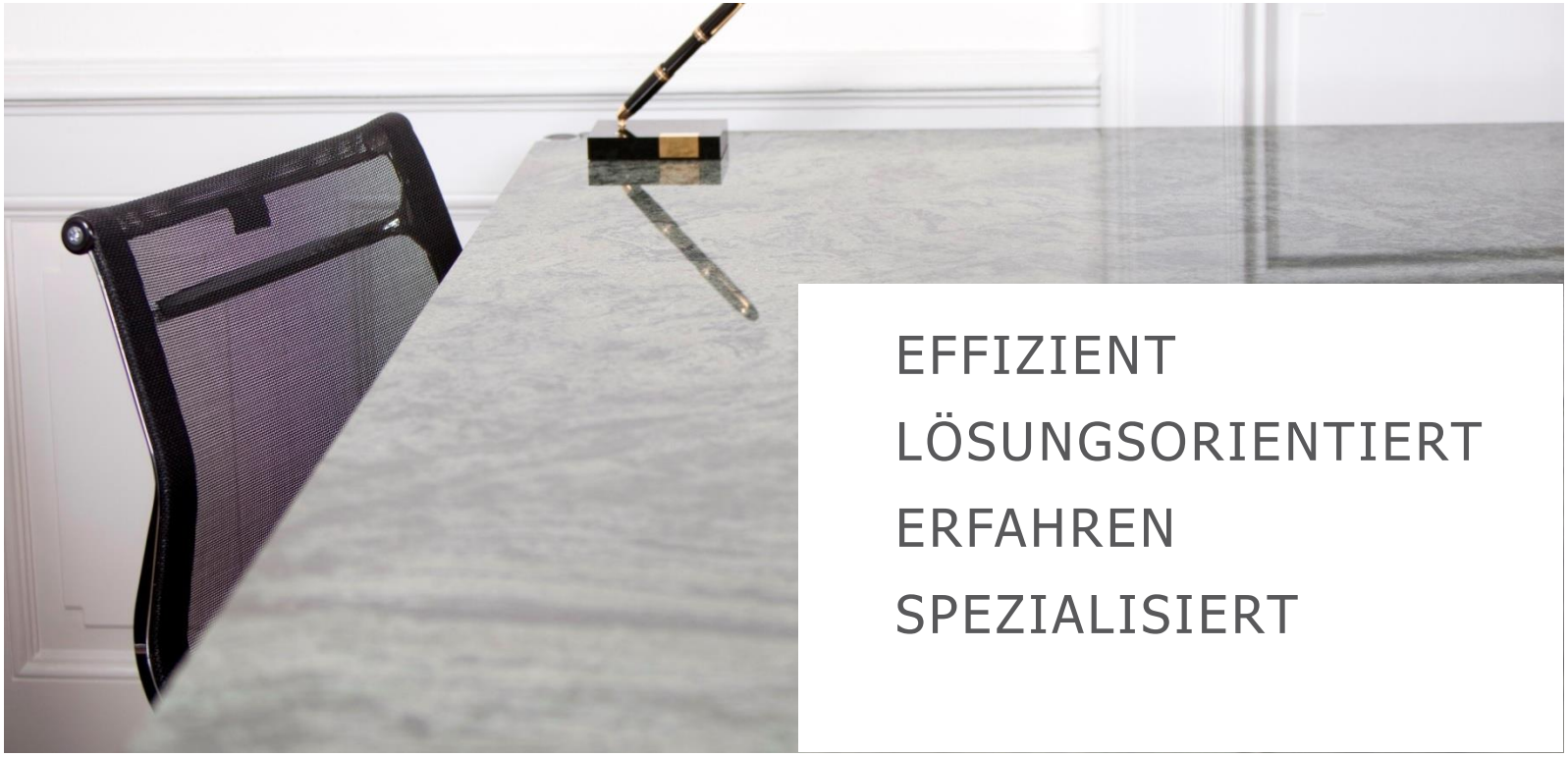
Häusermann+Partner
Notare | Rechtsanwälte

www.haeusermann.ch



EFFIZIENT
LÖSUNGSORIENTIERT
ERFAHREN
SPEZIALISIERT

Häusermann+Partner
Notare | Rechtsanwälte

LEGAL DUE DILIGENCE BEIM KAUF VON IMMOBILIENPAKETEN: WORAUF IST ZU ACHTEN?

http://svgablenz.de/talents-and-knowledge/sonderf%C3%A4lle/due-dilligance-und-tecnical-dilligance.html

INHALTSVERZEICHNIS

:: Einleitung

:: Erstellung des Dataraums, Zugang

:: Inhalt des Dataraums

:: DD-Prüfung

:: Immobilienspezifische Punkte

:: DD-Bericht

:: Kaufangebot / Kaufvertrag

:: Phase nach DD

:: Fazit

EINLEITUNG

http://unternehmensnachfolge-news.de/wie-ist-der-ablauf-einer-due-diligence/

- :: Begriff «Legal Due Diligence»
- :: Käufer-/Verkäufer-Due Diligence
- :: Red flag Due Diligence / umfassende Due Diligence
- :: Bedeutung für spätere Kaufverhandlungen und für gesellschaftsinterne Haftungsfragen

ERSTELLUNG DES DATARAUMS, ZUGANG

- elektronisch oder physisch? Wenn elektronisch: Ausdrucken von Dokumenten ja/nein?
- Zugang und Geheimhaltungserklärung > evtl. mit Konventionalstrafe
- Regelung Vorgehen bei Rückfragen / Anforderung weiterer Dokumente
- zeitliche Limite

http://www.gruenderszene.de/allgemein/due-diligence-datenraum

INHALT DES DATARAUMS

- :: Nachvollziehbarkeit und Rekonstruktion wichtig > DD-Index!
- :: gute Gliederung erleichtert Prüfung
- :: fehlende Tatbestände ausdrücklich vorsehen («keine Mietverträge»)
- :: Umfang Unterlagen: je nach beabsichtigter Gewährleistungsregelung, v.a. bei Share Deal von Bedeutung
- :: sensible Daten: evtl. nur Eckwerte, Offenlegung in späterer Phase
- :: evtl. bereits Entwurf Kaufvertrag in Dataraum > Gewährleistung

DD-PRÜFUNG

- :: Red Flag / umfassend? > je nach Bedeutung/Gewährleistung/Kaufobjekt
- :: Abgrenzung Tax/Legal/Financial/baulich-technische DD
- :: u.U. stufenweise Prüfung: zuerst Abklärung betr. Vorkaufsrechte
- :: externe Unterlagen / öffentl. Register prüfen (Altlasten, Naturgefahren, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, Denkmalschutz)
- :: behördl. Zustimmungen erforderlich (Lex Koller, Altlasten)?
- :: Besichtigung vor Ort?
- :: Befragung von Organen?

http://www.targusconsulting.de/operational-due-diligence/

Häusermann+Partner
Notare | Rechtsanwälte

https://thumbs.dreamstime.com/t/haus-im-fokus-40660645.jpg

IMMOBILIENSPEZIFISCHE PUNKTE

:: Grundbuchauszug inkl. Belege > A! obligatorische Regelungen in DB-Verträgen!

:: Vorkaufsrechte bei Baurechten

:: Früherer Kaufvertrag Verkäufer (wichtig wg. obligatorischen Regelungen und GGSt)

:: Baubewilligung (Auflagen, Bedingungen) und Zufahrt

:: Altlasten und Gebäudeschadstoffe

:: Mieterspiegel, Mietverträge (Nebenkosten, Mietzinsanpassungen, ungültige Regelungen, laufende Sperrfristen)

:: Dauerverträge bei Share-Deals

:: Baumängel > Rügefristen eingehalten? Abnahmen durchgeführt?

:: Steuern (Rulings, Verlustvorträge, latente Steuern)

:: hängige Verfahren

DD-BERICHT

- Definition von Prüfungsumfang
- Management Summary
- Empfehlungen für Angebot / Kaufvertrag

KAUFANGEBOT / KAUFVERTRAG

- Empfehlungen in DD-Bericht beachten!
- Am besten Rücksprache mit / Formulierung durch DD-Prüfer
- Bei Share-Deal: u.U. Vorbehalte anbringen, damit Angebot noch nicht definitiv
- Für Käufer: Vollständigkeitserklärung Verkäufer in Kaufvertrag wichtig

PHASE NACH DD

:: Spätere Nachvollziehbarkeit offengelegter Dokumente wichtig

https://www.immowelt.de/suche/haeuser/kaufen

FAZIT

:: Grosse Bedeutung von DD-Vorbereitung und DD-Prüfung für Käufer und Verkäufer wg. Haftung und Gewährleistung

:: Saubere, nachvollziehbare und vollständige Aufbereitung von DD-Unterlagen wichtig

:: Zusammenhang mit Gewährleistungsklauseln in Kaufvertrag

Fragen ???

Häusermann+Partner
Notare | Rechtsanwälte

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit