

Unterlagen-Checkliste „Unternehmens-/Investmentimmobilien“

Zum Grundstück:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Ggf. bestehender Erbbaurechtsvertrag
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Flurkarte
- Amtlicher Lageplan
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenkataster, Altlastengutachten (sofern vorhanden)
- Baugrundgutachten (sofern vorhanden)
- Anliegerbescheinigung
- Information über Inhalt des gültigen Bebauungsplans (sofern gegeben)
- Flächennutzungsplan

Zum Gebäude:

- Baubeschreibung
- Inventarliste (falls Inventar mitverkauft wird)
- Baupläne (Geschossgrundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Nutzflächenberechnung
- Berechnung Umbauter Raum / Brutto-Rauminhalt
- Ggf. Denkmalschutznachweis

bei Projektentwicklungen zusätzlich:

- Bauantrag bzw. Baugenehmigung incl. Nachträge
- Berechnung der voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten nach DIN 276
- Architekten- und Bauverträge (soweit abgeschlossen)
- 3D-Visualisierungen außen und innen (sofern vorhanden)

bei Bestandsobjekten zusätzlich:

- Baugenehmigung incl. Nachträge
- Aufstellung der Instandhaltungs-/Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen der letzten 10 Jahre
- Grenzbescheinigung
- Schlussabnahmeschein/Schlussabnahmeprotokolle
- Digitalfotos

Sonstige Unterlagen allgemein (sofern gegeben):

- Energieausweis
- Aktuelle Heizkosten-, Wasser- und Entsorgungsabrechnungen
- Aktueller Bescheid über Grundbesitzabgaben
- Gebäudeversicherungspolice und ggf. Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherungspolice
- Wartungsverträge und -nachweise
- Informationen über Medienanbindung
- Informationen zu Rechtsstreitigkeiten (z.B. mit Bauunternehmern, Nachbarn)
- Sonstige relevante Informationen

Unterlagen zu Vermietung/Verpachtung / Verwaltung / Nutzungsrechten (sofern gegeben):

- Miet-/Pachtaufstellung incl. Leerstandsangaben
- Miet-/Pachtverträge nebst Anlagen und ggf. Nachträgen
- Aufstellung der Miet-/Pachtsicherheiten, Kautionsdokumente
- Betriebskostenabrechnung der letzten 3 Jahre incl. Heizkostenabrechnung (incl. Darstellung der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten)
- Ggf. Verwaltervertrag
- Nachweise über evtl. Nutzungsrechte (neben im Grundbuch in Abt. II dargestellten Belastungen können ergänzende Unterlagen wie z.B. die Bewilligungserklärungen erforderlich sein)
- Informationen zu Mietstreitigkeiten (Rechtsstreitigkeiten, unregelmäßige Mietzahlungen, Mietkürzungen etc.)
- Ggf. erforderlich: Unternehmensdarstellung (z.B. Prospekt), Firmenschaubild (Organigramm), Jahresabschlüsse der letzten zwei Jahre, BWA Dezember des letzten Jahres, aktuelle BWA

Anmerkung:

Bei bestimmten Immobilienarten sind ggf. weitere Unterlagen erforderlich.