
Due Diligence bei Immobilientransaktionen

Walder Wyss Breakfast – 3. Mai 2017

Dr. André Kuhn, Rechtsanwalt

walderwyss rechtsanwälte

Übersicht

- Übersicht
- Was ist eine Due Diligence?
- Inhalt der rechtlichen Due Diligence
- Implikationen der Due Diligence
- Fazit

Was ist eine Due Diligence?

- Übersicht
- Was ist eine Due Diligence?
- Inhalt der rechtlichen Due Diligence
- Implikationen der Due Diligence
- Fazit

Ursprung und Verbreitung

«Due Diligence» (engl.) = «gebotene Sorgfalt»

Systematische Prüfung eines Kaufobjekts

Ursprung beim Unternehmenskauf

Weite Verbreitung bei Immobilientransaktionen

Zweck der Due Diligence

Abbau des
Informationsdefizits

- Je nach Umfang und Tiefe der Due Diligence
- «Red Flag» vs. umfassende Due Diligence

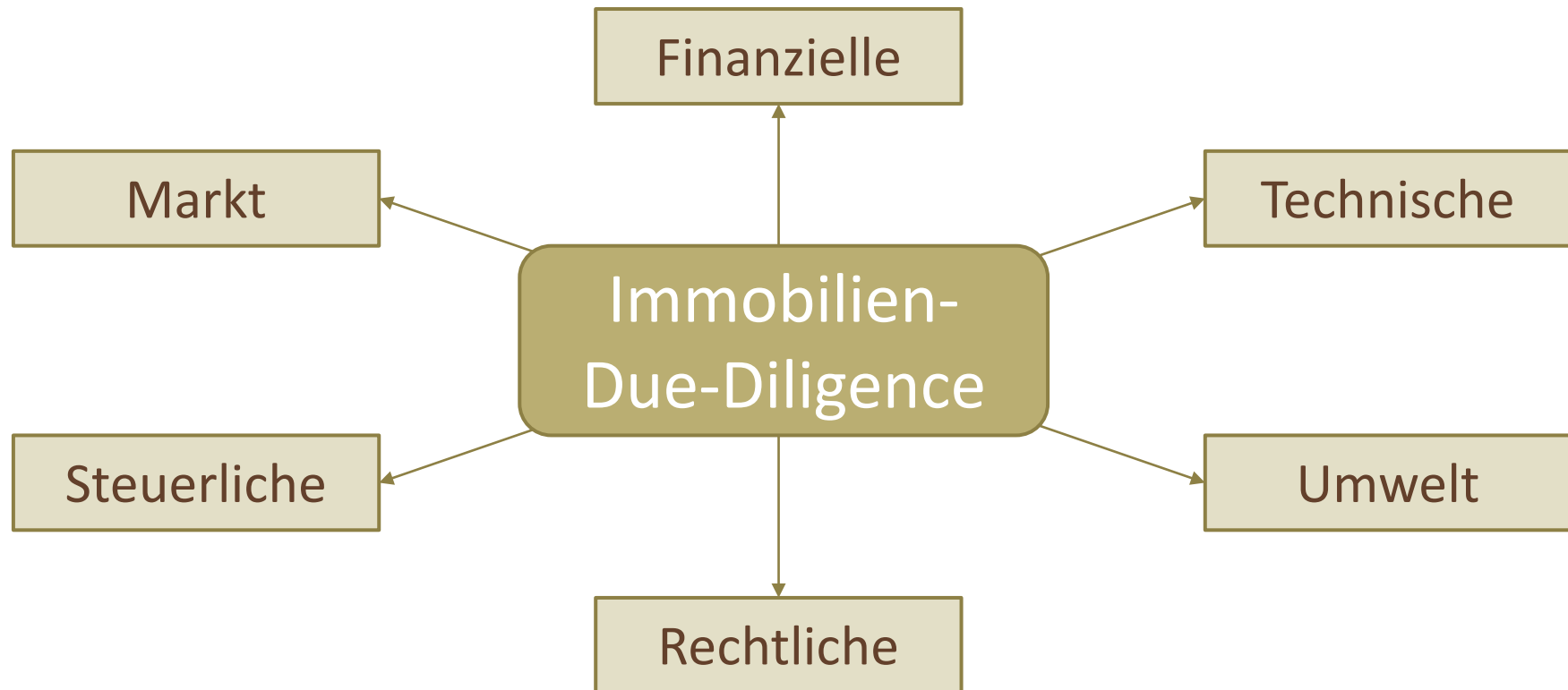
Risiken und Chancen
erkennen

- «Red Flag» fokussiert v.a. auf Risiken
- Spezialfall «Vendor Due Diligence»

Kaufvertrag /
Kaufpreis

- Resultate der DD haben Auswirkungen auf Vertragsgestaltung
- Ev. Reduktion des Kaufpreises

Prüfungsrelevante Bereiche



Inhalt der rechtlichen Due Diligence

- Übersicht
- Was ist eine Due Diligence?
- Inhalt der rechtlichen Due Diligence
- Implikationen der Due Diligence
- Fazit

Typischerweise zu prüfende Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Grundbuchbelege
- Mietverträge
- TU- / GU-Verträge
- Baubewilligung / Zonenplan
- Kataster der belasteten Standorte
- Provisorische Grundstückgewinnsteuerberechnung

Typische «Red Flags»

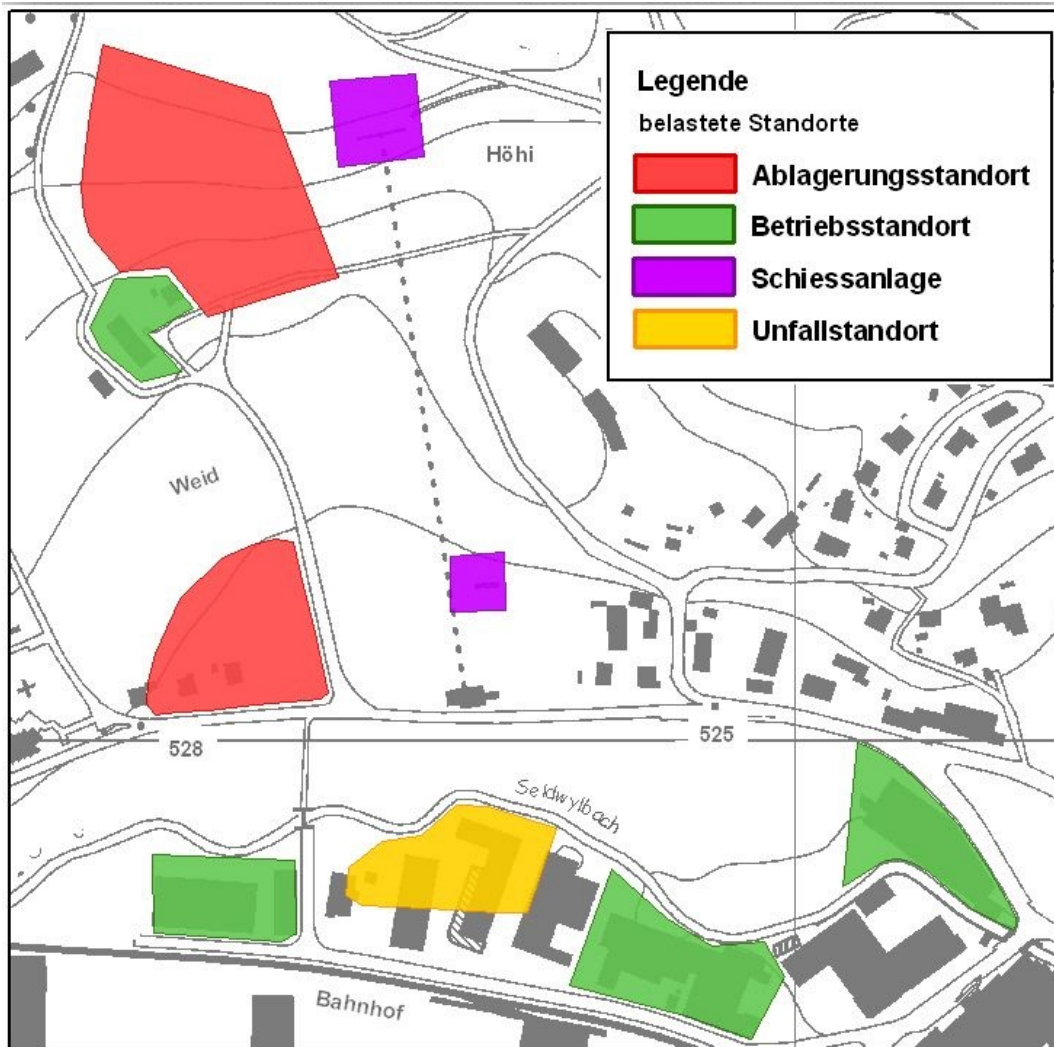
Vorkaufsrechte

- Recht eines Dritten, das Kaufobjekt zum beurkundeten Kaufpreis zu erwerben
- Oft relevant bei
 - Baurechten (gesetzliches Vorkaufsrecht)
 - Miteigentum (gesetzliches Vorkaufsrecht)
 - Stockwerkeigentum (vertragliches Vorkaufsrecht)
- I.d.R. ersichtlich aus Grundbuchauszug
- Vorzeitiger Verzicht bei gesetzlichen Vorkaufsrechten nur eingeschränkt zulässig

Potenzial für Mietzinssenkungen

- Kaufpreisberechnung erfolgt i.d.R. auf Basis der aktuellen Mietzinserträge
- Mietzinse können grundsätzlich an die **Entwicklung des «Hypothekarischen Referenzzinssatzes»** angepasst werden (Ausnahme: indexierte / gestaffelte Mietzinse)
- Der hypothekarische Referenzzinssatz ist mit 1,75% auf einem **historischen Tiefststand** (Stand 2008: 3,5%)
- Jede Zinssenkung um 25 Basispunkte gibt grundsätzlich **Anspruch auf eine Mietzinssenkung um 3%**

Eintrag im Kataster der belasteten Standorte



Weitere Kategorisierung

- keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- überwachungsbedürftig
- sanierungsbedürftig (= Altlast)

Eintrag im Kataster der belasteten Standorte

Bewilligungspflicht gemäss Umweltschutzgesetz (Art. 32d^{bis} USG)

³ Die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, bedarf der Bewilligung der Behörde. Die Bewilligung wird erteilt, wenn:

- a. vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind;

→ Bewilligung muss eingeholt werden, sofern der Verkauf nicht unter eine kantonale Allgemeinverfügungen fällt

Lex Koller

- Das von einem ausländischen Käufer zu erwerbende Betriebsstättegrundstück verfügt über **Baulandreserven, die mehr als $33\frac{1}{3}\%$ der Grundstücksfläche ausmachen**
- Ein Betriebsstättegrundstück verfügt **neben einer Hauswartswohnung noch über eine zweite Wohneinheit**

Implikationen der Due Diligence

- Übersicht
- Was ist eine Due Diligence?
- Inhalt der rechtlichen Due Diligence
- **Implikationen der Due Diligence**
- Fazit

Gewährleistung in Kaufverträgen

Art. 197

¹ Der Verkäufer haftet dem Käufer sowohl für die zugesicherten Eigenschaften als auch dafür, dass die Sache nicht körperliche oder rechtliche Mängel habe, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu dem vorausgesetzten Gebrauche aufheben oder erheblich mindern.

Die Praxis bei Grundstückskaufverträgen

«Die Käuferschaft übernimmt das Kaufobjekt im heutigen, ihr bekannten Zustand. Die Käuferschaft erklärt, vom Zustand des Kaufobjektes Kenntnis zu haben. Jegliche Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel irgendwelcher Art am Kaufobjekt wird ausdrücklich wegbedungen.»

Zusicherungen und Schadloshaltungen

Generelle
Risiken

- Vertragliche Zusicherungen

Konkrete
Risiken

- Schadloshaltungsklauseln

→ Insbesondere die Akzeptanz vertraglicher Zusicherungen ist in den letzten Jahren bei Immobilientransaktionen gestiegen.

Verhältnis zum Gewährleistungsausschluss

«Unbeachtlich der vorstehenden Freizeichnung sichert die Verkäuferschaft der Käuferschaft hinsichtlich des Kaufobjekts zu, dass:

- [...];
- [...].»

Fazit

- Übersicht
- Was ist eine Due Diligence?
- Inhalt der rechtlichen Due Diligence
- Implikationen der Due Diligence
- **Fazit**

Fazit

Chancen und Risiken frühzeitig erkennen

Minimierung der Risiken durch entsprechende Ausgestaltung des Kaufvertrags

Instrument sowohl für institutionelle Anleger als auch für private Immobilieninvestoren

Fragen



André Kuhn

André Kuhn
Dr. iur., Rechtsanwalt

Telefon direkt: +41 58 658 29 36
andre.kuhn@walderwyss.com





walderwyss rechtsanwälte