

Checkliste: technische Due Diligence im Altbau

Die folgende Checkliste entspricht dem Prüfkatalog, nach dem CAIPEX die Dokumentenprüfung durchführt, ergänzt um die wesentlichen Prüfpunkte für die Begehung.

Objekt: _____

Datum: _____

Unterlagen im Datenraum

Die Dokumentenprüfung gliedert sich in sieben Kategorien. Jedes Kriterium wird mit einem Status (vorhanden, lückenhaft, fehlt, nicht relevant) und einer Risikoeinstufung (hoch, mittel, gering, nicht prüfbar) bewertet.

RECHT UND EIGENTUM

☐ Grundbuch Abteilung II – Lasten und Beschränkungen☐ Grundbuch Abteilung III – Grundpfandrechte☐ Baulastenverzeichnis☐ Erbbaurecht☐ Denkmalschutz☐ Flurkarte und Grundstücksgrenzen

GENEHMIGUNG UND BESTANDSSCHUTZ

☐ Baugenehmigung☐ Nutzungsänderungen☐ Abweichungen Bestand gegenüber Genehmigung☐ Bauabnahmen und Schlussabnahme☐ Stellplatznachweis☐ Bestandsschutz und Anpassungsverlangen

BRANDSCHUTZ

☐ Brandschutzkonzept☐ Behördliche Brandschutzauflagen und Erfüllungsstand☐ Flucht- und Rettungswege☐ Brandmelde- und Alarmierungsanlage

☐ Abschottungen und Revisionsöffnungen

BETREIBERVERANTWORTUNG (GEFMA 190)

☐ Elektrische Anlagen – DGUV V3

☐ Aufzugsanlagen – BetrSichV / ZÜS

☐ Trinkwasser – Legionellenprüfung

☐ RLT-Anlagen – Hygieneinspektion nach VDI 6022

☐ Blitzschutzanlage

☐ Wartungsverträge und Leistungsumfang

☐ Pflichtenübertragung und Betreiberkonzept

SCHADSTOFFE UND UMWELT

☐ Schadstoffkataster oder Gutachten

☐ Asbest und künstliche Mineralfasern

☐ PCB, PAK und sonstige Bauschadstoffe

☐ Altlasten und Bodengutachten

☐ Kampfmittelverdacht

MIETVERHÄLTNISSE (NUR TECHNISCH RELEVANTE ASPEKTE)

☐ Instandhaltung im Mietvertrag

☐ Mietfläche und Bestand

☐ Laufzeiten und Kündigungsrechte

☐ Umlage von Instandsetzung

TECHNIK, ENERGIE UND ZUSTAND

☐ Energieausweis

☐ Baubeschreibung und Revisionsunterlagen

☐ TGA-Dokumentation

☐ Instandhaltungs- und Sanierungshistorie

☐ Gewährleistung und Bürgschaft

☐ Statik und Traglasten

Begehung vor Ort

- ☐ Auflagen aus den Genehmigungen gezielt prüfen, etwa RWA oder zweiter Rettungsweg
- ☐ Zugänglichkeit aller Einheiten, Dachräume, Keller und Nebengebäude klären und dokumentieren
- ☐ Brandabschottungen, Flucht- und Rettungswege, Rauchwarnmelder
- ☐ Heizung: Typenschilder, Baujahre, Wartungszustand
- ☐ Elektro-Hauptverteilung: Zustand und Berührungsschutz
- ☐ Trinkwasser: Leitungsmaterial, Korrosion, Dämmung
- ☐ Keller: Feuchte, Salzausblühungen, Zustand der Träger
- ☐ Dachstuhl: Holzschädlinge, Pilzbefall, Feuchte
- ☐ Dach, Fassade, Balkone und Fenster: Schäden, Feuchte, Anschlüsse
- ☐ Tatsächliche Nutzung und Ausbauzustand im Abgleich mit der Genehmigung

Die vollständige Prüfung mit Fundstellen, Risikoeinstufung und Begehungs-Checkliste aus Ihren Unterlagen erstellt
CAIPEX automatisch: app.caipex.de