

CHECKLISTE

Gewerbeimmobilie kaufen

Der Kauf einer Gewerbeimmobilie ist in erster Linie eine Investitionsentscheidung. Anders als bei Wohnimmobilien stehen Rendite, Nutzungsart, Baurecht und die Prüfung der Mietverhältnisse im Vordergrund. Diese Checkliste führt Sie strukturiert durch alle Phasen – von der Strategie bis zur Übergabe.

1. Vorbereitung & Strategie

Beim Gewerbeobjekt steht am Anfang die wirtschaftliche Zielsetzung.

- ☐ Nutzungsziel klären: Eigennutzung im eigenen Betrieb oder Kapitalanlage zur Vermietung
- ☐ Objekttyp festlegen: Büro-, Handels-, Logistik-, Produktions-, Freizeit- oder Spezialimmobilie
- ☐ Kostenrahmen inkl. Kaufnebenkosten und finanzielle Reserven festlegen
- ☐ Finanzierung klären (Banken verlangen meist Objektunterlagen und Businessplan)
- ☐ Renditeziel definieren und Kaufpreisfaktor als Vergleichsmaßstab heranziehen ($\text{Kaufpreis} \div \text{Jahresnettokaltmiete}$ – je niedriger, desto höher die Rendite)
- ☐ steuerliche Rahmenbedingungen prüfen: Gewerbesteuer-Hebesatz der Kommune, lineare Abschreibung, mögliche Umsatzsteueroption

Zusätzlich bei einer Kapitalanlage

- Zielrendite und ortsübliches Miet-/Pachtniveau festlegen
- Mietausfallwagnis je nach Objekttyp einkalkulieren
- Erwerbsstruktur mit Steuerberater klären (Asset- oder Share-Deal, USt-Option)

2. Suche & Markt

Passende Objekte finden und den Markt realistisch einordnen.

- ☐ Suchprofil mit klaren Eckdaten anlegen (Objekttyp, Lage, Fläche, Preis, Nutzungsart)
- ☐ Gewerbeportale und spezialisierte Gewerbemakler nutzen
- ☐ Direktansprache von Eigentümern und Auktionsplattformen in Betracht ziehen
- ☐ Exposé anfragen und prüfen
- ☐ Standort analysieren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Mikro- und Makrolage je nach Objekttyp)
- ☐ Markt einordnen: vergleichbare Objekte, Miet-/Pachtniveau und Leerstandsquote der Region
- ☐ Kaufpreisfaktor grob berechnen und im Marktvergleich bewerten

3. Objekt- & Standortprüfung

Bei Gewerbeobjekten entscheidet vor allem, wie flexibel sich die Immobilie nutzen lässt.

Nutzbarkeit & Baurecht

- ☐ Drittverwendungsfähigkeit einschätzen – der wichtigste Werttreiber (wie leicht lässt sich das Objekt anderweitig nutzen?)
- ☐ zulässige Nutzungsart baurechtlich prüfen (Bebauungsplan, Planungsrecht)
- ☐ bei gemischter Nutzung (Wohnen + Gewerbe): Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung prüfen
- ☐ Erweiterungs-, Umbau- und Umnutzungsmöglichkeiten klären

Zustand & Technik

- ☐ baulichen Zustand und Restnutzungsdauer beurteilen
- ☐ technische Anlagen prüfen (Elektrik, Heizung/Kälte, Lüftung, Aufzüge, EDV-Infrastruktur)
- ☐ energetischen Zustand und möglichen Sanierungsbedarf bewerten
- ☐ Vor-Ort-Besichtigung umfassend dokumentieren

Zusätzlich bei einer Spezialimmobilie

- stark eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit berücksichtigen (z. B. Tankstelle, Labor)
- höheres Mietausfallwagnis einpreisen
- lange Miet- bzw. Pachtverträge anstreben

4. Unterlagen & Due Diligence

Die wirtschaftliche und rechtliche Prüfung ist beim Gewerbekauf entscheidend. Ziehen Sie hierfür frühzeitig Gutachter, Steuerberater oder Fachanwalt hinzu.

Unterlagen beschaffen

- ☐ aktueller Grundbuchauszug
- ☐ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- ☐ Auszug aus dem Altlastenkataster
- ☐ genehmigter Bebauungsplan
- ☐ amtlicher Lageplan / Flurkartenauszug
- ☐ Baupläne, Bauzeichnungen, Grundrisse aller Etagen, Schnitte und Ansichten
- ☐ Baubeschreibung
- ☐ Nutzflächen- und Kubaturberechnung
- ☐ Betriebskostenaufstellung und Nebenkostenabrechnungen der Vorjahre
- ☐ bestehende Gewerbemietverträge
- ☐ Instandhaltungs- und Modernisierungsnachweise
- ☐ gültiger Energieausweis

Wirtschaftlich & rechtlich prüfen

- ☐ Mietverträge analysieren: Laufzeiten, Miethöhe, Indexierung, Mieterbonität
- ☐ Leerstand und Mietausfallwagnis bewerten
- ☐ Renditeprognose bzw. Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen (lassen)
- ☐ Altlasten als Wertrisiko prüfen
- ☐ eingetragene Lasten und Baulasten im Grundbuch prüfen
- ☐ bei Bedarf Verkehrswertgutachten oder Technical Due Diligence beauftragen

5. Kaufabschluss & Notar

Jetzt wird der Kauf rechtsverbindlich – mit einigen gewerbespezifischen Besonderheiten.

- ☐ Kaufpreis verhandeln (Gutachten und Renditeprognose als Argumentationsbasis nutzen)
- ☐ Umsatzsteueroption mit dem Steuerberater klären
- ☐ Vertragsdetails klären: übernommene Mietverträge, Lasten/Rechte, mitverkauftes Inventar, Übergabedatum, Zahlungsweise
- ☐ Finanzierung mit der Bank verbindlich machen
- ☐ Notartermin vereinbaren; bei Gesellschaften Vertretungsnachweis bzw. Handelsregisterauszug bereithalten
- ☐ Kaufvertragsentwurf vorab vollständig prüfen (lassen) und offene Punkte ansprechen
- ☐ Beurkundung und Unterschrift

6. Nach dem Kauf & Übergabe

Die letzten formalen Schritte und die saubere Übernahme des Objekts.

- ☐ Notar veranlasst Auflassungsvormerkung und (bei Finanzierung) Eintragung der Grundschild
- ☐ Kaufpreis erst nach der Fälligkeitsmitteilung des Notars zahlen
- ☐ Übergabeprotokoll erstellen: Zählerstände, Schlüssel, Zustand, übernommene technische Anlagen und Einrichtung, bestehende Mängel
- ☐ in bestehende Mietverhältnisse eintreten und Mieter über den Eigentümerwechsel informieren
- ☐ Versorger- und Wartungsverträge übernehmen oder neu abschließen
- ☐ Versicherungen (z. B. Gebäudeversicherung) anpassen
- ☐ Umschreibung im Grundbuch abwarten – danach sind Sie offiziell Eigentümer
- ☐ Grunderwerbsteuerbescheid sowie Grund- und Gewerbesteuer beachten

Sie möchten in eine Gewerbeimmobilie investieren?

Unsere Makler unterstützen Sie bei Standort, Objektprüfung und Kaufabwicklung – auf Wunsch mit gutachterlicher Begleitung. Vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch auf heid-immobilienmakler.de.