

## CHECKLISTE

# Gewerbeimmobilie verkaufen

Hier erfahren Sie, was Sie beachten sollten und welche Unterlagen erforderlich sind, wenn Sie eine Gewerbeimmobilie verkaufen möchten.

### GRUNDSÄTZLICHE ÜBERLEGUNGEN

**Findet der Verkauf mit oder ohne Makler statt?**

- mit Makler
- ohne Makler

**Was sind die Hauptgründe für den Verkauf, und gibt es Alternativen? (z. B. vermieten)?**

---

---

**Ist jetzt der richtige Zeitpunkt für den Verkauf unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage?**

- ja
- nein

**Welchen Verkaufspreis möchte ich erzielen und wie realistisch ist dieser im aktuellen Markt?**

---

---

**Sind Investitionen in Renovierungen oder Modernisierungen vor dem Verkauf sinnvoll oder notwendig?**

- sinnvoll
- notwendig
- weder sinnvoll noch notwendig

**Welches Inventar oder welche Ausstattung soll im Verkaufspreis enthalten sein?**

---

---

---

**Welche Verkaufsstrategie ist am effektivsten?**

- Direktansprache potenzieller Käufer
- Nutzung von Immobilienportalen
- Zusammenarbeit mit Immobilienmaklern
- Einsatz von Auktionsplattformen
- Sonstiges

**Welche Kosten sind mit dem Verkauf verbunden?**

- Maklergebühren
- Notarkosten
- Vorfälligkeitsentschädigung für vorzeitig zurückbezahltes Darlehen oder Umschulung des Immobilienkredits
- Steuern
- Sonstige Kosten

## GEWERBEIMMOBILIE VERKAUFEN ODER VERMIETEN?

### Vorteile bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien

1. Mietverträge für Gewerbeimmobilien laufen häufig über zehn Jahre und bieten so eine gute Planbarkeit.
2. Gewerbliche Mieter müssen ihrer Bank meist ihren Businessplan vorlegen. Die Finanzierung der angemieteten Gewerbeimmobilie ist dadurch oft langfristig gesichert.
3. Standortfaktoren für Gewerbeimmobilien werden durch kurz- und mittelfristige Veränderungen wie Baumaßnahmen oder veränderte Mieterstrukturen kaum beeinflusst.
4. Der Staat fördert gut genutzte Gewerbeimmobilien als Wirtschaftsmotor durch Kapitalfördermaßnahmen und Steuervergünstigungen.
5. Höhere Rendite durch höhere Miete / Pacht als bei Wohnimmobilien.
6. Gewerbeimmobilien können mit Umsatzsteuer vermietet werden.
7. Bei Gewerbeimmobilien gilt keine Mietpreisbremse.
8. Mieterhöhungen sind frei verhandelbar.

### Nachteile bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien

1. Die Suche nach geeigneten und finanzkräftigen Mietern gestaltet sich oft schwierig und langwierig.
2. Gewerbliche Mieter haben individuelle Anforderungen und hohe Ansprüche an die gemieteten Räumlichkeiten.
3. Eigenbedarf ist im Gewerbemietrecht kein Kündigungsgrund.
4. Als Vermieter müssen Sie Strom und Heizkosten auch bei Mietausfällen bezahlen.
5. Gastronomen und kleine Einzelhändler scheitern mangels unternehmerischer Kenntnisse häufiger, wodurch Ihnen Zahlungsausfall droht.

**Tipp:** Wenn Sie sich in einer finanziellen Notlage befinden, Ihr Unternehmen die Gewerbeimmobilie aber weiterhin benötigt, ziehen Sie den Verkauf und die direkte Rückmiete Ihrer Gewerbeimmobilie in Betracht. Diese Strategie verschafft Ihnen finanzielle Liquidität und entlastet Sie von Instandhaltungsverpflichtungen, während Ihr Unternehmen langfristig in seiner gewohnten Umgebung bleibt

## UNTERLAGEN

Stellen Sie folgende Unterlagen möglichst schon vor Schaltung der Verkaufsanzeige bereit:

- aktueller Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenkataster
- genehmigter Bebauungsplan
- amtlicher Lageplan / Flurkartenauszug
- Baupläne, Bauzeichnungen, Grundrisse aller Etagen, Schnitt und Ansichten
- Baubeschreibung
- Nutzflächenberechnung
- Kubaturberechnung
- Betriebskostenaufstellung
- Nebenkostenabrechnung der Vorjahre
- Gewerbemietvertrag bzw. Mietverträge
- Instandhaltungs- und Modernisierungsnachweise
- Energieausweis