



Unternehmensnachfolge – Betriebsstätte prüfen

Der Zustand der Gebäude, Maschinen und Anlagen sollte mit Hilfe von geeigneten Gutachten beurteilt werden. Wird hier eine sorgfältige Prüfung versäumt, können auf die nachfolgende Person erhebliche Reparatur-, Sanierungskosten usw. zukommen. Auch für die Person, die das Unternehmen übergibt ist eine genaue Prüfung sinnvoll, um mögliche spätere Regressforderungen zu vermeiden.

- Welche Betriebsstätten werden übertragen und wo befinden Sie sich?
- Um welche Grundstücke handelt es sich?
- Welche Betriebsstätten sind gemietet, gepachtet oder geleast?
- Wurden alle Verträge über den Erwerb oder die Veräußerung von Grundstücken usw. erfüllt? _____
- Können Sie auf dem Betriebsgrundstück an- oder umbauen? _____
- Benötigen Sie für eventuelle Umbauten o. Änderungen eine neue Betriebserlaubnis? _____
- Besteht Verdacht auf Altlasten – zum Beispiel durch Unfälle, Leckagen, Produktionsabfälle, Gebäudekontamination, Geländeauffüllungen? _____
- Werden Anlagen im Unternehmen als Sicherheiten für Dritte eingesetzt? _____
- Bestehen noch Garantiefristen für Maschinen, Anlagen und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftseinrichtung? _____
- In welchem Zustand sind Maschinen, Anlagen und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftseinrichtung?
- Welche Maschinen, Anlagen und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftseinrichtungen sind gemietet oder geleast?
- Wie hoch sind die laufenden Instandhaltungsaufwendungen?

Wenn Sie Büroräume kaufen oder mieten, machen Sie gemeinsam mit der Verkäuferin/dem Verkäufer oder der Vermieterin/dem Vermieter einen Rundgang. Prüfen Sie:

- die Heizung: Funktion, letzte Wartung, Zustand der Heizkörper, Heizkosten
- Sanitäreanlagen: Allgemeiner Zustand, Warmwasserzufuhr, wassersparende Armaturen
- Fenster und Türen: funktionsfähig, gestrichen, sicher, Alarmanlage o. ä.
- Wände und Decken: Zustand (trocken, kein Schimmel), Umbauten möglich

Wenn Sie ein Unternehmen kaufen, das sich in gepachteten Räumen befindet, (z. B. Gaststätte) klären Sie:

- Für welche Instandhaltungsarbeiten ist die Pächterin/der Pächter, für welche die Verpächterin/der Verpächter zuständig?
- Dürfen Sie die Räume umbauen?
- Muss nach Ablauf des Pachtvertrages der alte Zustand wieder hergestellt werden?
- Hält sich die Verpächterin/der Verpächter zuverlässig an alle vertraglichen Vereinbarungen?
- Wie hoch waren die Heizkosten der letzten drei Jahre?
- Wer regelt die Heizwärme?

Diese Unterlagen benötigen Sie:

- Baupläne
- Bebauungspläne
- Grundbuchauszüge
- Handelsregisterauszüge
- Kaufverträge für Gebäude und Grundstücke
- Kaufverträge für Maschinen, Anlagen, Fuhrpark usw.
- Miet-, Pacht- und Leasingverträge für Gebäude, Maschinen, Ausstattung, Fuhrpark usw. Rechnungen über Instandhaltungsarbeiten
- Wartungsverträge
- Übersicht der bisherigen betrieblichen Nutzung (wg. Altlastenverdacht)
- Berichte des Arbeitsschutz- und Umweltamtes
- Kreditverträge
- Bescheinigung der Kommune, dass alle öffentlichen Lasten für Grundstücke bis zum Zeitpunkt der Übertragung abgeführt wurden.
- U. U. Pachtvertrag
- Grundriss
- Heizkostenabrechnung

Ansprechpartner/-innen:

- Unternehmerin/Unternehmer/Angestellte
- TÜV u. a. technische Sachverständige
- technische Beraterin/Berater der Kammern
- kommunale Wirtschaftsförderung
- Architektinnen/Architekten oder andere Baufachleute
- Bauamt, Umweltamt
- Altlastenkatasteramt, Finanzamt
- Notarin/Notar
- Hausbank des Unternehmens
- Verpächterin/Verpächter
- U. U. Deutscher Mieterverein

Weitere Informationen und Quelle: BMWK: Unternehmensnachfolge. Die optimale Planung