

Unternehmensnachfolge – Betriebsstätte prüfen

Der Zustand der Gebäude, Maschinen und Anlagen sollte mit Hilfe von geeigneten Gutachtern beurteilt werden. Wird hier eine sorgfältige Prüfung versäumt, können auf den Nachfolger erhebliche Reparatur-, Sanierungskosten usw. zukommen. Auch für den Übergeber 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 dem Verkäufer oder 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 der Pächter, für welche der Verpächter zuständig?
- Dürfen Sie die Räume umbauen?
- Muss nach Ablauf des Pachtvertrages der alte Zustand wieder hergestellt werden?
- Hält sich 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
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, dass alle öffentlichen Abgaben für Grundstücke bis zum Zeitpunkt der Übertragung abgeführt wurden.
- U. U. Pachtvertrag
- Grundriss
- Heizkostenabrechnung

Ansprechpartner:

- Unternehmer, Mitarbeiter
- TÜV u. a. technische Sachverständige
- technische Berater der Kammern
- kommunale Wirtschaftsförderung
- Architekt oder andere Bauexperten
- Bauamt, Umweltamt
- Altlastenkatasteramt, Finanzamt
- Notar
- Hausbank des Unternehmers
- Verpächter
- U. U. Deutscher Mieterverein