



## Checkliste für die Anmietung von Gewerbeimmobilien

Wer auf der Suche nach geeigneten Gewerberäumen ist, besichtigt meist mehrere Objekte. Damit Sie nicht den Überblick verlieren und bei der Besichtigung alle relevanten Fragen stellen, können Sie die nachfolgende Checkliste nutzen.

Wenn Sie die Liste bei jedem Besichtigungstermin ausfüllen, haben Sie eine gute Vergleichsmöglichkeit, die Ihnen die Entscheidung für die richtige Immobilie erleichtert.

Die Checkliste wurde von Expert/innen entwickelt, die Mieter/innen und Eigentümer/innen von Gewerbeimmobilien beraten.

Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### Allgemeine Informationen zum Objekt

Anschrift:	
Postleitzahl, Ort:	
Eigentümer:	
Besichtigt am:	

Kontakt: \_\_\_\_\_

Angebotspreis insgesamt: \_\_\_\_\_

Davon Nebenkosten: \_\_\_\_\_

Baujahr: \_\_\_\_\_

Nutzfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Nebenräume: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Abstellfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Sanitärräume: \_\_\_\_\_ welche?

Anzahl: \_\_\_\_\_

- Nutzungsmöglichkeit im Außenbereich? (Terrasse, Straßenraum)
- Nutzungsgenehmigung der Bauordnung vorhanden?
- Denkmalschutz, Gestaltungssatzung (nur wichtig bei Werbeanlagen)
- Energiebedarfsausweis / Energieverbrauchsausweis vorhanden?
- Passen die genehmigten Betriebszeiten zu Ihrer Nutzung?
- Passt die Raumaufteilung zu Ihrem Bedarf?
- Bietet die Immobilie räumliche Expansionsmöglichkeiten?

## Lärm und Umgebung

### Lärm

- Industrie
- Starker Straßenverkehr

### Erschütterung

- U-Bahn
- S-Bahn
- Straßenverkehr

### Ortslage

- A-Lage
- B-Lage

### Erreichbarkeit für Kunden

- Auto
  - ÖPNV
  - Rad / Fußweg
  - Parkplätze öffentlich      Anzahl: \_\_\_\_\_
  - Parkplätze privat            Anzahl: \_\_\_\_\_
  - Laufkundschaft
- Ist die Lage vorteilhaft?       Ja             Nein

# Gebäudehülle

Wurde die Gebäudehülle bereits saniert?  Ja  Nein

## Dach

Dachart  Schrägdach  Flachdach

Zustand der Dämmung  Gut  Teils/Teils  Schlecht

Zustand der Dachhaut  Gut  Teils/Teils  Schlecht

Zustand der Dachentwässerung  Gut  Teils/Teils  Schlecht

Alter der Dacheindeckung: \_\_\_\_\_

## Außenwand

Zustand der Dämmung  Gut  Teils/Teils  Schlecht

Zustand der Wände  Gut  Teils/Teils  Schlecht

Wände feucht?  Ja  Nein

## Fenster und Türen

Fensterverglasung  einfach  2-fach Thermopen  
 3-fach Wärmeschutzverglasung

Zustand der Dichtungslippen  Gut  Teils/Teils  Schlecht

Rahmenart  Holz  Kunststoff  Aluminium

Schallschutzverglasung

Fenster nachjustieren lassen?

Kästen gedämmt?

Gurtbürstchen am Rollladengurtschlitz?

Funktionieren die Rollläden?

Außentüren dicht und wärmedämmend?

## Besonnung / Belichtung

- Sehr helle Räume, großzügige Fensterflächen
- Helle Räume
- Räume weder besonders hell noch dunkel
- Dunkle Räume
- Sehr dunkle Räume, teilweise ohne Fenster

## Innenausbau

Innenbauteile, wie z. B. Fußböden, Treppen, Innentüren in gutem Zustand?

- Gut       Teils/Teils       Schlecht

## Sanitärräume

- Fliesen und Fugen Zustand in Ordnung?
- Silikondichtungen in Ordnung?
- Armaturen in Ordnung?
- Geräte in Ordnung?
- Zustand Rohrleitungen in Ordnung?

## Kellerräume / Bodenplatte

- Zustand der Kellerdämmung       Gut       Teils/Teils       Schlecht
- Risse in der Decke, Rostspuren an den Stahlträgern?       Ja       Nein
- Bodeneinläufe intakt? Rückstauklappen?       Ja       Nein

# Anlagentechnik

## Heizung

- Ist die Heizungsanlage älter als zehn Jahre?
- Gibt es Wartungsverträge?
- Wärmemengenzähler je Nutzereinheit vorhanden?
- Ist Contracting sinnvoll / möglich?
- Sind die Emissionsbestimmungen erfüllt?
- Werden die Räume ausreichend warm in vertretbarer Zeit?
- Hydraulischer Abgleich fachgerecht durchgeführt?
- Auffällige Geräusche in der Leitung?
- Machen die Heizkörper einen intakten Eindruck?
- Sind die Warmwasserrohre gemäß EnEV gedämmt?

### Zustand der Thermostatventile

- veraltet
- leichtgängig
- voreinstellbar

Wie hoch sind die jährlichen Heizkosten? \_\_\_\_\_ €

## Brauchwassererwärmung

Alter der Anlage: \_\_\_\_\_

- Zentral (Stand- / Tiefspeicher, Durchlauferhitzer, Frischwasserstation)
- Dezentral (Durchlauferhitzer)
- Regelmäßige Legionellenprüfung notwendig?
- Wärmemengenzähler je Nutzereinheit nachrüsten?

## Elektro, Abwasser, Müll

Zustand Elektroleitungen     Gut             Teils/Teils             Schlecht

Ist die Elektro-Anlage älter als 10 Jahre?             Ja             Nein

Gibt es genügend Steckdosen?             Ja             Nein

Sind genug Stromkreise vorhanden?             Ja             Nein

Sicherungen ausreichend?             Ja             Nein

Telefonanschluss?             Ja             Nein

Internetanschluss?             Ja             Nein

Bewegungsmelder in Flur und Treppenhaus?             Ja             Nein

Starkstromanschluss intakt?             Ja             Nein

Beleuchtung in Flur / Keller o.k.?             Ja             Nein

Rückstauklappe in Abwasserleitung vorhanden?

Fettabscheider vorhanden? (Nur bei Bedarf)

Einbruchschutz o.k. an Türen, Fenstern, Rollläden, Kellerbereich?

Lüftungsanlage (zentral / dezentral) vorhanden? (Nur bei Bedarf)

Schließanlage intakt und sicher?

Müllcontainer: Geeignete und ausreichende Aufstellfläche?

## Schallschutz

Sind Geräusche aus den umliegenden Nutzungseinheiten zu hören?

Sind Schallschutzfenster notwendig?

Treten bei der Gebäudenutzung Schallemissionen auf?

Muss ein Emissionsschutz vorgesehen werden?

## Wasserleitungen

- Sind die Leitungen aus  Kupfer  Blei
- Ist der Druck ausreichend?  Ja  Nein
- Waschmaschinen-Anschluss vorhanden?  Ja  Nein
- Wasseruhren je Nutzereinheit vorhanden?  Ja  Nein

## Kellernutzung

- Sind Wände oder der Boden feucht?  Ja  Nein
- Sind die Räume beheizbar?  Ja  Nein
- Kelleraußentür intakt und dicht?  Ja  Nein
- Kellerfenster intakt und dicht?  Ja  Nein
- Gibt es Anschlüsse für Haustechnik  
(z.B. Waschmaschine)?  Ja  Nein

## Außenanlagen

- Zustand der Zufahrt?  Gut  Teils/Teils  Schlecht
- Zustand der Hof- und Grünflächen?  Gut  Teils/Teils  Schlecht
- Carport oder Garage?
- Zustand?  Gut  Teils/Teils  Schlecht
- Außenbeleuchtung o.k.?
- Bewegungsmelder vorhanden?

## Brandschutz

Rauchmelder ausreichend vorhanden?

Rauchabzug vorhanden?

Feuerlöscher vorhanden?

Dämmstoffe nach Umwelt- und Brandschutz ausgewählt?

Brandschutzvorrichtung zu benachbarten Nutzungseinheiten

(z.B. F90 Türen oder Wände?)

Ja

Nein