



Checkliste Expansion des Filialen-Netzwerkes

Dokumente & Informationen,
die im Rahmen des gewerblichen Mietvertrages für eine neue Filiale benötigt werden

Im Rahmen der Expansion des Filialen-Netzwerkes eines Unternehmens kommt der Wahl der geeigneten Immobilie für die neue Filiale und dem dazu gehörenden gewerblichen Mietvertrag eine äußerst bedeutende Rolle zu. Da die Immobilie in der Regel für einen längeren Zeitraum gemietet und in das Filialen-Netzwerk eingegliedert werden soll, empfehlen wir unseren Mandanten stets die Prüfung folgender Punkte:

- **Eigentumsverhältnisse:** Anhand der Eigentumstitel und durch eine vor Ort Recherche beim zuständigen Grundbuchamt/Katasteramt soll geprüft werden, dass der/die Vermieter auch in der Tat Eigentümer des Mietobjekts ist/sind;
- **Etwaige dingliche Belastungen des Mietobjekts (z.B. Hypotheken, Vormerkung von Hypotheken, Pfändungen usw.):** im Falle der Vermietung wird zwar kein Eigentum an

der Immobilie erworben; dennoch empfiehlt es sich, das Mietobjekt auch auf etwaige dingliche Belastungen zu prüfen, da ggf. dadurch auch etwaige Risiken für den Mieter aufgezeigt werden (wie z.B. eine Überschuldung des Vermieters, Risiko des Verlustes der Immobilie durch eine Pfändung und Zwangsvollstreckung usw.).

- **Unternehmensauskunft (bei einer juristischen Person als Vermieter):** Es sind Informationen über die Bonität des Vermieters einzuholen.
- **Nachweis über etwaige Bauverstöße, die „legalisiert“ wurden:** Bei der Errichtung der Filiale nach den Bedürfnissen des Vermieters sind öfters auch Baumaßnahmen erforderlich. Liegen Bauverstöße vor, die nicht bereits legalisiert sind, kann dies zu Problemen bei der Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung führen bzw. diese kann nur erteilt werden, wenn die Bauverstöße legalisiert werden, sofern dies baurechtlich gestattet ist. Es stellt sich dann auch die Frage, wer die Kosten für die erforderliche Legalisierung trägt, gerade wenn der Vermieter für diese nicht aufkommen möchte. Es ist daher stets zu empfehlen, das Mietobjekt auch durch einen Bauingenieur prüfen zu lassen.
- **Hauptmietvertrag (bei Untervermietung):** Bei einer Untervermietung (z.B. von anderen gewerblichen Hauptmietern in Einkaufszentren) sollte auch der Hauptmietvertrag zur Überprüfung vorgelegt werden. Insbesondere sollte überprüft werden, ob der Hauptmietvertrag eine Untervermietung überhaupt gestattet oder ggf. eine Einwilligung des Vermieters/Eigentümers des Mietobjekts erforderlich ist. Auch auf die Dauer des Hauptmietvertrages sollte geachtet werden, da die Beendigung des Hauptmietverhältnisses die automatische Beendigung des Untermietverhältnisses herbeiführt. In diesem Fall können seitens des Mieters lediglich Schadensersatzansprüche gegen den Untervermieter geltend gemacht werden.

Die Dokumente & Informationen, die im Rahmen der Aufsetzung oder Prüfung des gewerblichen Mietvertrages für eine neue Filiale benötigt werden, sind Folgende:

Beschreibung		Anmerkungen
1	Angaben über den/die Eigentümer	
2	Eigentumstitel	Notarieller Kaufvertrag, notarielle Erbschaftsannahme usw.
3	Nachweise über die Eintragung des Eigentumstitels ins Grundbuch/ Katasteramt	Bescheinigungen des Grundbuchamtes/ Katasteramtes
4	Baugenehmigung	
5	Bauplan	
6	Nachweis über etwaige nachträgliche Legalisierungen	Bei Verstößen gegen die ursprüngliche Baugenehmigung
7	Energieausweis	Muss im gewerblichen Mietvertrag und zwingend bei dessen Anmeldung im Onlinesystem der griechischen Steuerbehörde angegeben werden.
8	Gebäudeversicherungspolice	Falls vorhanden

Für Ihre qualifizierte Beratung im Einzelfall stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs jederzeit für ein Beratungsgespräch in Athen oder Berlin und natürlich telefonisch oder per Videokonferenz (Teams, Zoom, Skype) zur Verfügung.

AP

GENERALIS
LAW FIRM

Chr. Lada 1 • Gr-10561 • Athens Greece
Tel. +30 210 323 9800 • Fax. +30 210 323 9801
mail@agpp.eu • www.agpp.eu
Members of
DIRO AND EUCONNEX