

Immobilien Jahrbuch 2006

Der sichere (Miet-)Ertrag / Knackpunkte der rechtlichen „due diligence“

Rechtanwalt Stephan Müller, Hannover

Gliederung:

- I. Einführung
- II. Vertragsannahme unter Abwesenden
- III. Gesetzliche Schriftform § 550 BGB
 - 1. Bezeichnung der Vertragsparteien
 - 2. Stellvertretung
 - 3. Doppelt unterschreiben?
 - 4. Mietdauer
 - 5. Formlose Zustimmung des Neumieters zur Mietvertragsübernahme
- IV. Eigentümerwechsel = Vermieterwechsel ?
- V. Mietverträge in Sanierungsgebieten
- VI. Schlussbetrachtung

I. Einführung

Beim Erwerb größerer aber auch schon mittlerer und kleinerer Mietobjekte kommt der juristischen „due diligence“ eine zunehmend bedeutende Rolle zu. Denn die Nutzbarkeit und Verwertbarkeit der erworbenen Immobilie hängt entscheidend von der Beantwortung rechtlicher Fragen und der Einschätzung rechtlicher Risiken ab. Den Schwerpunkt der „due diligence“ bildet regelmäßig die (Wirksamkeits-)Prüfung der Mietverträge. Die weiteren rechtlichen Aspekte der Immobilienbewertung, - im Einzelnen: eigentumsrechtliche Umstände und Belastungen des Grundstücks, planungsrechtliche Situation, Immissionschutz und Altlasten, Stand der bauvertraglichen Abwicklung, sonstige Verträge und Informationen zu anderen Rechtsstreitigkeiten – werden von den Investoren regelmäßig als weniger gravierend eingeschätzt. Die Einnahmen aus der Vermietung der Immobilie sind hingegen fester Bestandteil der Planung des Investors und damit von entscheidender Bedeutung für die Bewertung der Immobilie. Deshalb werden bereits während der Planung und Errichtung des Objekts durch den Projektentwickler Bemühungen zum Abschluss von langfristigen Mietverträgen vorgenommen. In der Regel ist dies schon allein für die Finanzierung zwingend erforderlich. Ungenügende Rechtskenntnisse führen hier jedoch dazu, dass langjährige Mietverträge oft ohne ausreichende Überprüfung vor-schnell abgeschlossen werden. Folge sind unter anderem Verstöße gegen die Schriftform. Viele Mietverträge sind nicht einmal wirksam zustande gekommen oder gehen nicht automatisch per Gesetz auf den Erwerber über. Diese Knackpunkte der Mietvertragsprüfung stehen im Mittelpunkt der rechtlichen Analyse durch Immobilienanwälte des Investors; sie sollten deshalb bereits für den Projektentwickler maßgebliche Richtschnur beim Abschluß der Mietverträge sein.

II. Vertragsannahme unter Abwesenden

Die erste Aufmerksamkeit der prüfenden Juristen gilt der Frage, ob überhaupt ein wirksamer Mietvertrag zustande gekommen ist. Dies hängt entscheidend davon ab, ob die Vertragsparteien sich zur Unterzeichnung gegenüber saßen oder der Abschluss „unter Abwesenden“ erfolgt ist. Ein Mietvertragsangebot, das der Vermieter in Anwesenheit des künftigen Mieters macht, kann nur sofort angenommen werden (§ 147 Abs. 1 BGB). Unterschreibt also eine Seite die Vertragsurkunde im Rahmen eines persönlichen Treffens, kann der Vertragspartner die Urkunde nicht noch einmal zur Überprüfung mitnehmen und später unterschreiben (es sei denn, dies wäre ausdrücklich oder stillschweigend so vereinbart worden). Die Erklärung gilt dann nicht mehr als Annahme, sondern als neues Angebot, das von der anderen Partei erneut angenommen werden muss (§ 150 Abs. 1 BGB). Diese „Hängepartie“ können die künftigen Mietvertragsparteien dadurch vermeiden, dass ausdrücklich eine Annahmefrist vereinbart oder von der anbietenden Seite gesetzt wird, innerhalb derer die Annahme erfolgen muss (§ 148 BGB).

Oft wird in der Praxis eine „14-Tage-Frist“ genannt, die dem Empfänger des von einem Abwesenden schriftlich unterbreiteten Angebotes für die Annahmeerklärung zustehen soll. So lautet nämlich – vordergründig betrachtet – der Entscheid des Landgerichts Stendal (Urteil vom 29. Januar 2004, AZ: 22 S 107/03). Einen Mietvertrag über Wohnraum hatte zunächst der Mieter und erst gut 4 Monate später der Vermieter unterschrieben. Das Gericht sah diese nach Ablauf einer Frist von mehr als 2 – 3 Wochen erklärte Vertragsannahme als verspätet an und wertete sie als neues Angebot, dem seinerseits erneut vom Mieter hätte zugestimmt werden müssen. Die Stendaler Entscheidung hat in der Immobilienbranche für erhebliche Unruhe gesorgt. Sie kann jedoch nicht generalisiert werden. Das Gesetz nennt keine bestimmte Frist zur Vertragsannahme, sondern bestimmt allgemein, dass sie nur innerhalb einer Frist erfolgen kann, die der Anbietende unter regelmäßigen Umständen erwarten darf (§ 147 Abs. 2 BGB). Welche Zeitspanne regelmäßig als angemessen gilt, hängt vom konkreten Einzelfall ab. Somit birgt auch dieser Punkt für die Parteien große Unsicherheiten. Wie lang die Frist tatsächlich zu bemessen ist, kann niemand mit Gewißheit voraussagen. Denn genauso gut ist es denkbar, daß die Regelfrist weniger oder mehr als 2 Wochen beträgt. In der Rechtsprechung gibt es Entscheidungen die Fristen von 5 Tagen (KG Berlin, Urteil vom 04. Dezember 2000, Az.: 8 U 304/99) bis zu 18 Tagen nennen (OLG Naumburg, Urteil vom 07. September 2004, Az.: 9 U 3/04). Auch dieses „Fristenproblem“ läßt sich lösen, indem eine Annahmefrist ausdrücklich bestimmt wird.

I. III. Gesetzliche Schriftform § 550 BGB

Das „Highlight“ der rechtlichen „due diligence“ ist das Schriftformthema. Im Bereich der Gewerbemiete erfolgt die Vermietung fast immer für eine bestimmte Zeit. Das nützt dem Mieter, der anderenfalls keinen Kündigungsschutz hätte. Und für den Investor ist die Länge des Mietvertrages eine entscheidende Kenngröße für die Bewertung der Immobilie. Bei Vertragsbindung für länger als ein Jahr fordert das Gesetz Schriftform (§ 550 BGB). In erster Linie soll es also keine mündlichen Vereinbarungen geben und eine Unterschrift beider Parteien auf ein und derselben Urkunde erfolgen. Beides birgt vordergründig betrachtet keine großen Schwierigkeiten, zumal das Schriftformerfordernis nicht etwa Voraussetzung für die Wirksamkeit des Mietvertrages ist. Seine Mißachtung führt jedoch dazu, daß der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und somit ordentlich innerhalb der gesetzlichen Frist von 6 Monaten gekündigt werden kann. Dies ist für einen Investor, der eine langfristige Rendite eingeplant hat, der „worst case“ Um eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit zu verhindern, haben die Vertragsparteien erhebliche Hürden zu überwinden und zahlreiche Fallstricke zu beachten. Allgemein bekannt ist inzwischen, dass alle Bestandteile des Mietvertrages (also Haupturkunde und Anlagen

wie Pläne etc.) entweder fest zu verbinden oder eindeutig aufeinander zu beziehen sind, um die Schriftform des § 550 BGB einzuhalten. Die Rechtsprechung hält jedoch immer wieder neue Kapriolen bereit, um Vermietern und Mietern das Leben schwer zu machen. Im Folgenden werden die wichtigsten aktuellen Fälle aus der Rechtsprechung behandelt.

1. Bezeichnung der Vertragsparteien

Wer Vertragspartei ist oder wird, gehört zu den zentralen Fragen eines gewerblichen Mietvertrages. Sie ist für einen Grundstückserwerber von herausragender Bedeutung. Denn er tritt nur dann automatisch in den Mietvertrag ein, wenn Vermieter und Grundstückseigentümer identisch sind (§ 566 BGB). Das gesetzliche Schriftformerfordernis verfolgt in diesem Zusammenhang den Zweck, dem Erwerber eines Grundstücks zuverlässige Informationen zu ermöglichen. Denn nur so kann er sich über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag vollständig unterrichten. Vielfach mangelt es aber an der klaren Erkennbarkeit der Vertragspartner aus der Vertragsurkunde heraus, so dass die Schriftform des § 550 BGB verletzt sein kann. Gerade wenn es sich bei den Vertragsparteien um juristische Personen oder Handelsgesellschaften handelt, kommt der Bezeichnung der Vertragsparteien erhebliche Bedeutung zu. Diese sind mit ihrer Firma zu bezeichnen. Dabei ist darauf zu achten, dass bei Gesellschaftskonstruktionen aus verschiedenen juristischen Personen - z.B. GmbH oder GmbH & Co. KG - genaue Angaben gemacht werden. Ungenauigkeiten führen zu einem Verstoß gegen die Schriftform. So hat der BGH in seinem Urteil vom 11. September 2002 (Az.: XII ZR 187/00) entschieden, dass die bloße Angabe einer Erbengemeinschaft mit dem Zusatz des Familiennamens nicht für die Einhaltung der Schriftform ausreicht, wenn die einzelnen Erben nicht aus der Vertragsurkunde ersichtlich sind. Denn Mietvertragspartei ist nicht die Erbengemeinschaft als solche, sondern der Vertrag kommt mit den einzelnen Erben zustande. Für einen potentiellen Erwerber wäre eine Ermittlung der Erben nur möglich, wenn diese und der Erblasser bezeichnet sind.

2. Stellvertretung

Bei Abschluss von Mietverträgen unter Beteiligung von Gesellschaften, insbesondere BGB-Gesellschaften, ist die Schriftform nicht eingehalten, wenn die Vertretungsverhältnisse nicht hinreichend bezeichnet sind. Nach der Rechtsprechung des BGH werden die Formerfordernisse grundsätzlich nur dann erfüllt, wenn sämtliche Vertragsparteien, also bei einer BGB-Gesellschaft alle Gesellschafter, den Mietvertrag unterzeichnen (vgl. BGH, Urteil vom 16. Juli 2003, Az.: XII ZR 65/02). Die Unterzeichnung der Vertragsurkunde kann auch durch nur einen Gesellschafter erfolgen. Dieser muss dann allerdings nach außen erkennbar in Vollmacht des anderen Gesellschafters gehandelt haben. Dies kann durch einen entsprechenden Hinweis auf die Vertretung im schriftlichen Mietvertrag deutlich gemacht werden. Ohne einen solchen Zusatz wäre nicht hinreichend erkennbar, dass eine Einzelvertretungsbefugnis der Gesellschafter vereinbart worden ist.

Wie ein Vertretungshinweis im Einzelnen ausgestaltet sein muss – z.B. die Angabe der Art und des Grundes des Vertretungsverhältnisses – ist bisher durch die Rechtsprechung noch nicht eindeutig beantwortet worden. Der BGH hat die Frage, ob aus der Vertragsurkunde ersichtlich sein muss, in welcher Funktion ein Vertreter gehandelt hat, in seiner Entscheidung vom 16. Juli 2003 (Az.: XII ZR 65/02) angesprochen, jedoch offen gelassen. Um Unklarheiten zu vermeiden und damit das Risiko, dass wegen Nichteinhaltung der Schriftform ein vorzeitiges Kündigungsrecht besteht, sollten die Vertretungsverhältnisse so genau und transparent wie möglich gefasst werden. Es kann daher nur angeraten werden, die Art der Vertretung, z.B. gesetzliche, Prokura, Einzelvollmacht etc., in der Mietvertragsurkunde anzugeben.

3. Doppelt unterschreiben?

Leisten die Parteien ihre Unterschriften zeitversetzt, ist zu beachten, dass dies in einer Urkunde erfolgen muss. Der BGH hält es allerdings für überzogen – wie es das Reichsgericht noch gefordert hat – dass eine weitere Gegenzeichnung des Antragenden nach der Unterschrift des Annehmenden zur Dokumentation der Einigung vorgenommen werden muss. In seiner Entscheidung vom 14. Juli 2004 (AZ: XII ZR 68/02) hat er festgestellt, dass die Schriftform bereits durch die wechselseitige Unterzeichnung der Vereinbarung gewahrt sei. Der weitere Zweck der Schriftform – das Interesse des Grundstückserwerbers, sich vor Erwerb über bestehende Mietverträge zu informieren und sich darauf einzurichten – sei bereits durch die beidseitige Unterzeichnung erfüllt, da die Nichteinhaltung der Schriftform nicht, wie in anderen Fällen, zur Unwirksamkeit des Vertrages, sondern vielmehr „nur“ zur unbefristeten Dauer führt.

4. Mietdauer

Die Mietdauer gehört zu den wesentlichen Vertragsbestandteilen und es ist anerkannt, dass diese anhand des Mietvertrages bestimmbar sein muss. Ist dies nicht der Fall kann ebenfalls ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis angenommen werden, so dass der Vertrag wiederum kündbar ist. Zwei obergerichtliche Entscheidungen, nämlich OLG Dresden (Urteil vom 31. August 2004, Az.: 5 U 946/04) und OLG Naumburg (Urteil vom 07. September 2004, Az.: 9 U 3/04) hatten sich mit der Frage befaßt, wann die Einhaltung der Schriftform bei Mietverträgen über noch zu errichtende Gewerberäume gewahrt ist, wenn die Laufzeit des Vertrages von dem bei Vertragsschluß noch ungewissen Zeitpunkt der Übergabe des Objekts abhängig gemacht wird. Die Entscheidungen hatten für Unsicherheit, insbesondere im Bereich der Projektentwicklung gesorgt. Dresden sah im Ergebnis nur unter bestimmten Voraussetzungen keinen Verstoß gegen das Schriftformerfordernis des § 550 BGB. Grundsätzlich hielt es zunächst fest, dass die Mietzeit aus der Vertragsurkunde ersichtlich sein müsse. Die Laufzeit des Mietvertrages sei jedoch auch dann hinreichend bestimmbar, wenn ein Protokoll über die spätere Übergabe des Mietobjekts errichtet worden ist, auf das bereits der Mietvertrag verweist. Dieses sei eine formwirksame Anlage zum Mietvertrag, aus der sich die Laufzeit bestimmen lasse, wenn das Protokoll auf den Mietvertrag und das Mietobjekt Bezug nimmt, es die Vertragsparteien benennt und von diesen unterzeichnet worden ist. Auch Naumburg sah die Schriftform als verletzt an, wenn die Laufzeit nicht im Mietvertrag bestimmbar geregelt ist. Zwar könnten außerhalb der Vertragsurkunde liegende Umstände zur Beurteilung der Bestimmbarkeit herangezogen werden. Dabei müsse aber auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages abgestellt werden. Nicht ausreichend sei der Hinweis im Mietvertrag auf die spätere Übergabe, durch die sich erst im Nachhinein die Mietdauer bestimmen lasse.

Der BGH hat mit seinem hochaktuellen Urteil vom 02. November 2005 (XII ZR 212/03) Klarheit geschaffen und das Urteil des OLG Naumburg aufgehoben. Karlsruhe verweist in seiner Entscheidung im Wesentlichen darauf, dass es für die Wahrung der Schriftform ausreicht, wenn die Einigung über die wesentlichen Bestandteile des Mietvertrages beurkundet und deren Inhalt bestimmbar ist. Sie müssen jedoch nicht bestimmt angegeben werden, da auch formbedürftige Vertragsklauseln der Auslegung zugänglich sind. An den Begriff der Bestimmbarkeit dürften ferner keine zu hohen Anforderungen gestellt werden; dieser verlange im Gegensatz zum Merkmal „Bestimmtheit“ ein weitaus geringeres Maß an Genauigkeit. Ausreichend für die Bestimmung der Mietdauer sei daher eine abstrakte Beschreibung, die es ermöglicht, den Mietbeginn zu ermitteln. Eine solche Beschreibung sieht der BGH in der schriftlichen Mietvertragsformulierung, wonach das Mietverhältnis „mit der Übergabe der Mieträume“ beginnen sollte. Anhand dieser Beschreibung stehe der Mietbeginn – nach erfolgter Übergabe – eindeutig fest und lässt sich ermitteln. Dagegen würden die vom OLG Naumburg aufgestellten Anforderungen die sogenannte „Ver-

mietung vom Reißbrett“ über Gebühr erschweren, so die Bundesrichter. Karlsruhe hat damit dem praktischen Bedürfnis Rechnung getragen, den Beginn des Mietverhältnisses an die Übergabe des Objekts zu knüpfen.

Mit Urteil vom gleichen Tage hat sich der BGH (Urteil vom 02. November 2005, Az.: XII ZR 233/03) bei nahezu identischer Argumentation, mit der Bestimmbarkeit der Person des Vermieters befasst. Der dem Urteil zu Grunde liegende Mietvertrag war mit einer BGB-Gesellschaft geschlossen worden, deren Zusammensetzung namentlich noch nicht feststand. Auch hier reichte den Bundesrichtern für die Bestimmbarkeit des Vermieters eine abstrakte Beschreibung, die es ermöglicht, die Vertragspartei zu ermitteln. Dem Senat genügte dazu die Bestimmung, dass Vermieter diejenigen sein sollen, die das Grundstück vom Eigentümer erwerben, um es zu bebauen.

Beide Urteile bringen mehr Rechtssicherheit und führen zu etwas mehr Ruhe in der Immobilienbranche, die nach den Entscheidungen des OLG Naumburg aufgekommen war.

5. Formlose Zustimmung des Neumieters zur Mietvertragsübernahme

Eine Berufung auf einen Schriftformmangel gemäß § 550 BGB wegen einer nur formlosen Zustimmung des Neumieters zur Vertragsübernahme eines langfristigen Mietvertrages hat nach Auffassung des BGH (Urteil vom 20. April 2005, Az.: XII ZR 29/02) zumindest dann keinen Erfolg, wenn der Vermieter mit dem Altmietler schriftlich vereinbart hat, dass der Neumietler in den Vertrag eintreten soll. Ein späterer Grundstückserwerber müsse die Möglichkeit haben, zu ersehen, in welche langfristigen Vereinbarungen er eintritt. Bei der vorgenannten Bestimmung könne ein potentieller Grundstückserwerber ersehen, dass er in ein langfristiges Mietverhältnis mit dem alten oder dem neuen Mieter eintritt. Deshalb könne darin auch kein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis liegen.

V. Eigentümerwechsel = Vermieterwechsel ?

Für den Investor ist es weiter von entscheidender Bedeutung, dass er durch den Kauf des Mietobjekts tatsächlich an die Stelle des bisherigen Vermieters tritt. Mit dem Eigentumsübergang gehen die Mietverträge gemäß § 566 BGB auf den Erwerber über („Kauf bricht nicht Miete“). Dieser gesetzliche Wechsel in der Vermieterstellung vollzieht sich automatisch, also ohne Mitwirkung des Mieters. Er erfolgt jedoch nur dann, wenn Identität zwischen Eigentümer, Veräußerer und Vermieter besteht. Andernfalls bleibt der Mietvertrag unberührt und der bisherige Vermieter weiter Vertragspartei. Diesen Grundsatz hat der BGH mit seinem Urteil vom 22. Oktober 2003 (AZ: XII ZR 119/02) erneut unterstrichen. Der Mieter hat somit einen außerordentlichen Hebel, um einen unliebsam gewordenen Vertrag zu seinen Gunsten zu ändern, wenn die Identität nicht gewahrt ist. Fatal ist auch die Folge, dass Erklärungen des neuen Eigentümers als des nur vermeintlichen Vermieters (z.B. Kündigungen oder Mieterhöhungen) unwirksam sind.

Zwar erfordert § 566 BGB die Identität Vermieter/Veräußerer auf den ersten Blick nur im Zeitpunkt des Kaufvertrages. Teilweise wird dies in der Rechtsprechung jedoch anders gesehen. Es wird verlangt, daß der Vermieter bereits bei Mietvertragsabschluss Eigentümer war (OLG Naumburg, Urteil vom 09. Dezember 2004, AZ: 2 U 101/04 Lw; LG Stendal, Urteil vom 12. April 2001, AZ: 31 O 5/01). Auch wenn der Veräußerer im Verlauf des Mietverhältnisses Eigentümer des Grundstücks geworden ist, findet nach Ansicht des OLG Köln (Urteil vom 02. August 2001, Az.: 8 U 24/01) § 566 BGB keine Anwendung. Folgt man dieser Rechtsprechung, hätte dies die fatale Folge, dass der Erwerber nicht nach § 566 BGB Vermieter wird, wenn der Veräußerer zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht Eigentümer war. Insbesondere für die Projektentwicklung sind diese Entscheidungen von elementarer Bedeutung. Hat doch der Projektentwickler in vielen Fällen bei Abschluß des Mietvertrages noch kein Eigentum, an dem womöglich nur durch

ein Kaufangebot oder eine Option gesicherten Grundstück. Das OLG Rostock hat in einer aktuellen Entscheidung (Urteil vom 15. August 2005, Az.: 3 U 196/04) der Ansicht des OLG Köln ausdrücklich widersprochen. Für diese Auffassung finde sich keine Grundlage im Gesetz. § 566 BGB verlange lediglich, dass die Veräußerung nach Überlassung des Grundstücks an den Mieter erfolgt. Identität zwischen Vermieter und Eigentümer (Veräußerer) bei Abschluss des Mietvertrages sei jedenfalls für die Anwendung des § 566 BGB nicht erforderlich.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung zur Frage des Zeitpunkts der Identität entwickelt. Die unerfreulichen Konsequenzen, die sich aus der vom OLG Naumburg und OLG Köln vertretenen Auffassung ergeben, lassen sich vermeiden, wenn mit dem Mieter individualvertraglich die Zulässigkeit der - für den Projektentwickler schuldbefreienden - Übertragung des Mietverhältnisses auf den Endinvestor vereinbart wird. Ein anderer Weg ist die Vermietung im Namen des (Noch-)Eigentümers. Oder der Mietvertrag wird erst abgeschlossen, wenn der Entwickler selbst Eigentümer ist. In der Praxis ist in jedem Fall ist darauf zu achten, daß die Identität zwischen Eigentümer und Vermieter tatsächlich hergestellt wird. Eine Praxisempfehlung, den Projektentwickler grundsätzlich durch den Eigentümer zur Vermietung im eigenen Namen zu ermächtigen, kann nicht mit gutem Gewissen gegeben werden, nachdem der BGH in seiner v.g. Entscheidung enge Grenzen für eine analoge Anwendbarkeit des § 566 BGB gesetzt hat. Die Rechtsberater des Investors werden jedenfalls gerade diesem Punkt erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken und zu prüfen haben, ob der Projektentwickler für einen reibungslosen Übergang der Mietverträge auf den Erwerber Sorge getragen hat.

V. Mietverträge in Sanierungsgebieten

Liegt das Kauf- bzw. Mietobjekt in einem durch Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, bedarf der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen, soweit diese für einen bestimmten Zeitraum von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert werden, der Genehmigung der Gemeinde (§ 144 Abs.1 Nr. 2 BauGB). Ein entsprechender Genehmigungsantrag ist an die Gemeinde zu richten. Bis zur Erteilung der Genehmigung durch die Gemeinde sind die Mietverträge schwebend unwirksam. Der Käuferanwalt muß daher stets überprüfen, ob dem Genehmigungserfordernis nachgekommen worden ist bzw. für zukünftige Mietverträge eine Genehmigung eingeholt werden muss, damit unangenehme Überraschungen vermieden werden. Sollte die Gemeinde die Genehmigung versagen, gilt der Vertrag als von Anfang an unwirksam. Dann besteht die Gefahr, dass Leistungen, die ausgetauscht wurden, zurückgewährt werden müssen.

VI. Schlussbetrachtung

Die zu den einzelnen Punkten angeführten Entscheidungen führen deutlich vor Augen, dass bei der rechtlichen „due diligence“ großes Augenmerk auf die Prüfung der Mietverträge gelegt werden muss. Gerade gewerbliche und institutionelle Investoren verfahren heute – etwas überspitzt – nach dem Grundsatz: „Wir kaufen keine Objekte, sondern Mietverträge.“ In Anbetracht der umfangreichen und sich ständig in Entwicklung befindenden Rechtsprechung – vor allem zum Schriftformerfordernis – sind die Kosten einer Überprüfung der Mietverträge im Rahmen einer juristischen „due diligence“ durch erfahrene Immobilienanwälte gut investiert.