

Newsletter 05/2026

Thema: „Due Diligence“ / Immobilienrecht

1. Einleitung

Der Erwerb einer vermieteten Immobilie bedarf im Vorfeld eines Erwerbs einer sorgfältigen Prüfung. Dabei ist es gleichgültig, ob Wohnraum oder Geschäftsraum (oder beides) in der Immobilie vorhanden ist. Das Unterlassen einer Due Diligence kann für den Käufer zum Alptraum werden, wenn der Zweck des Erwerbs nicht realisiert werden kann und /oder wirtschaftliche Risiken drohen.

1.1 Was bedeutet „Due Diligence“ bei Immobilien?

Due Diligence bedeutet wörtlich „gebotene Sorgfalt“. Im Immobilienbereich beschreibt sie die systematische rechtliche, wirtschaftliche und technische Prüfung einer Immobilie vor dem Kauf.

Für einen Erwerber einer vermieteten Immobilie ist die rechtliche Due Diligence besonders wichtig, weil er nicht nur ein Gebäude kauft, sondern in bestehende Mietverhältnisse eintritt.

Nach § 566 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) tritt der Käufer automatisch in alle bestehenden Mietverträge ein. Das bedeutet:

- Der Käufer übernimmt alle Rechte und Pflichten des Vermieters
- auch ungünstige Vertragsklauseln
- sowie laufende Streitigkeiten oder Verpflichtungen

1.2 Die Due Diligence dient daher dazu:

- Risiken frühzeitig zu erkennen
- den wirtschaftlichen Wert der Immobilie realistisch einzuschätzen
- den Kaufpreis anzupassen oder Vertragsgarantien vom Verkäufer zu verlangen

2. Risiken ohne Due-Diligence-Prüfung

Ohne sorgfältige Prüfung können erhebliche wirtschaftliche und rechtliche Risiken entstehen.

Wirtschaftliche Risiken:

- Mietverträge mit zu niedrigen oder nicht indexierten Mieten
- lange Kündigungsausschlüsse
- Mietminderungsrechte oder Instandhaltungspflichten
- Nebenkosten/Betriebskosten nicht umlagefähig
- leerstehende oder kurzfristig kündbare Mietverträge

Rechtliche Risiken:

- unwirksame Vertragsklauseln
- unwirksame Textform bei Geschäftsraummietverträgen Folge: vorzeitige Kündigung
- Vorkaufsrechte von Mietern
- nicht genehmigte Nutzungen
- anhängige Rechtsstreitigkeiten

Technische und baurechtliche Risiken:

- baurechtswidrige Nutzung
- fehlende Genehmigungen
- Altlasten oder Sanierungspflichten

3. Rechtliche Due Diligence bei vermieteten Immobilien

Aus Erwerbersicht umfasst die rechtliche Prüfung typischerweise mehrere Ebenen.

3.1 Grundbuchprüfung

Zunächst wird das Grundbuch vollständig geprüft.

Wichtige Punkte:

Abteilung I:

- Eigentumsverhältnisse
- Verfügungsbeschränkungen

Abteilung II:

- Dienstbarkeiten (z. B. Wegerechte)
- Wohnrechte
- Vorkaufsrechte
- Baulasten

Abteilung III:

- Grundschulden und Hypotheken

Diese Rechte können den Wert der Immobilie erheblich beeinflussen.

3.2 Öffentliche-rechtliche Situation

Zu prüfen sind insbesondere:

- Baugenehmigungen
- Nutzungsänderungen
- Denkmalschutz
- Baulastenverzeichnis
- Erschließungsbeiträge
- Altlastenkataster

Beispiel Risiko:

Eine Gewerbeeinheit wird als Restaurant genutzt, obwohl nur Einzelhandel genehmigt ist.

4. Prüfung der Mietverhältnisse (zentrale Due Diligence)

Bei einer vermieteten Immobilie ist der wichtigste Teil der Due Diligence die Analyse **aller** Mietverträge. Dies betrifft Wohnraum, Geschäftsraum oder Stellplatzmietverträge.

Zu prüfen sind insbesondere:

- Anzahl der Mietverträge
- Mieten/Mietanpassung
- Laufzeiten
- Mietstruktur
- Kündigungsrechte
- Nebenvereinbarungen

5. Prüfungspunkte im Mietvertrag (allgemein)

5.1 Vertragsparteien

- Sind Vermieter und Mieter korrekt bezeichnet?
- Ist der Vermieter als Eigentümer im Grundbuch eingetragen?
Falls nicht, gibt es eine „Legitimationskette“ bis zum jetzigen Eigentümer?
- Gibt es Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder Einzelpersonen?

5.2 Mietgegenstand

Wichtig ist eine klare Beschreibung des Mietgegenstandes:

- Fläche
- Lage
- Nebenflächen
- Stellplätze
- Sondernutzungsrechte

Risiko:

Unklare Flächenangaben können z.B. Mietminderungen auslösen, können auch Textformverstoß darstellen mit vorzeitiger Kündigungsmöglichkeit.

5.3 Mietdauer und Kündigungsregelungen

Zu prüfen sind:

- feste Laufzeit
- Verlängerungsoptionen
- Kündigungsrechte
- Kündigungsausschlüsse

Insbesondere wichtig:

- langfristige Geschäftsraummietverträge
- automatische Verlängerung

5.4 Miethöhe und Mietanpassung

Zu prüfen sind:

- Grundmiete
- Mietstruktur (Grundmiete, Nebenkostenpauschalen/-vorauszahlungen)
- Staffelmiete
- Indexmiete
- Umsatzmiete (bei Gewerbe)

Risiko:

Fehlende Anpassungsmechanismen führen zu Inflationsverlusten, insbesondere bei langfristigen Geschäftsraummietverträgen.

5.5 Nebenkosten/Betriebskosten

Nach dem Gesetz trägt der Vermieter alle Nebenkosten/Betriebskosten, wenn eine Regelung im Mietvertrag fehlt.

Es muss geprüft werden:

- welche Kosten umlagefähig sind
- ob die Klauseln wirksam sind

Typische umlagefähige Kosten z.B.:

- Betriebskostenverordnung
- Heizung
- Wasser/Abwasser
- Müll
- Hausmeister
- Versicherungen

Fehlende und/oder unwirksame Nebenkostenregelungen können dazu führen, dass der Vermieter die Kosten selbst tragen muss.

5.6 Instandhaltung und Instandsetzung

Nach dem Gesetz trägt der Vermieter alle Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltung und Instandsetzung), wenn eine Regelung im Mietvertrag fehlt.

Zu prüfen ist die Verteilung der Pflichten zwischen Vermieter und Mieter.

Bei Geschäftsraummietverträgen können häufig auf den Mieter übertragen werden:

- Instandhaltung/Instandsetzung
- Schönheitsreparaturen

Bei Wohnraum nur begrenzte Übertragung möglich.

Bei Wohnraummiete sind solche Klauseln stark eingeschränkt (z.B. Kleinreparaturklausel).

5.7 Sicherheitsleistungen

Zu prüfen sind:

- Mietkaution
- Bürgschaften
- Bankgarantien

Der Erwerber muss sicherstellen, dass die Kautions korrekt übertragen wurde und vorhanden ist.

6. Besonderheiten bei Geschäftsraummietverträgen

Geschäftsraummietverträge bieten deutlich mehr Vertragsfreiheit.

Wichtige Prüfungspunkte:

Textform (§§ 550, 578 BGB)

Langfristige Mietverträge müssen „textformwirksam“ sein.

Fehler führen dazu, dass der Vertrag jederzeit mit gesetzlicher Frist kündbar ist.

Typische Textformprobleme:

- fehlende Anlagen
- mündliche Änderungen
- nicht unterschriebene Nachträge

Für Erwerber ist das ein großes Risiko, da ein vermeintlich langfristiger Mietvertrag – trotz Befristung – kurzfristig kündbar ist.

Mietanpassung

Es gibt keine gesetzliche Regelung zur Anpassung der Miete. Vermieter müssen Regelungen im Mietvertrag aufnehmen.

- Indexmiete
- Staffelmiete

Konkurrenzschutz

Manche Mietverträge enthalten:

- Exklusivitätsrechte
- Konkurrenzverbote
- keine Beschränkungen/Ausschluss Konkurrenzschutz bedeutet, es besteht „vertragsimmanenter Konkurrenzschutz“

Beispiel:

Ein Supermarkt darf der einzige Lebensmittelhändler im Gebäude sein.

Das verhindert Vermietungen. Schwierigkeiten, Immobilie zu nutzen/Erträge zu erwirtschaften.

Umsatzmieten

Bei Einzelhandel häufig:

- Grundmiete
- plus Umsatzbeteiligung

Hier muss geprüft werden:

- Kontrollrechte
- Offenlegungspflichten

Betriebspflicht

Viele Geschäftsraummietverträge enthalten:

- Öffnungspflichten
- Mindestöffnungszeiten

Fehlt eine solche Klausel, kann ein Mieter den Laden schließen und trotzdem zahlen. Leerstand ist für Immobilien nachteilig.

Modernisierungsumlage/Sonderkündigungsrecht

Der Gesetzgeber fordert immer häufiger zur Erreichung klimapolitischer Ziele, dass Eigentümer und Vermieter zu Modernisierungen gezwungen werden. Man erinnere sich an das Gebäudeenergiegesetz (GEG), besser bekannt als „Heizungsgesetz“. Trotz beabsichtigter Abschaffung/Modifizierung des GEG ist – allein aufgrund europarechtlicher Vorgaben EPBD – mit „Modernisierungszwang“ zu rechnen. Es gibt keine gesetzliche Regelung zur Umlage der Kosten (im Gegensatz zu Wohnraum).

- Klausel zur Modernisierungsmieterhöhung
- Ausschluss Sonderkündigungsrecht, § 555e BGB?

7. Besonderheiten bei Wohnraummietverträgen

Wohnraummietrecht ist stark mieterschützend.

Zu prüfen sind insbesondere:

Kündigungsschutz

Ordentliche Kündigungen sind nur möglich bei:

- Eigenbedarf
- Vertragsverletzungen
- wirtschaftlicher Verwertung

Der Erwerber kann also bestehende Mietverhältnisse kaum kurzfristig beenden. Prüfen, ob Kündigungsausschlussvereinbarungen vorhanden sind oder auf bestimmte ordentliche Kündigungen verzichtet wurde.

Beispiel:

Erwerber will nach Grundbucheintragung wegen Eigenbedarf kündigen. Kündigung nicht möglich, da im Mietvertrag Kündigungsausschluss für 4 Jahre vereinbart wurde. Daran ist auch Erwerber gebunden.

Mietpreisregelungen

Zu beachten:

- Mietpreisbremse
- Kappungsgrenze
- Modernisierungsmieterhöhung

Zu niedrige Bestandsmieten können den Wert der Immobilie reduzieren, da gesetzliche Regelungen Mietanpassung verzögern/verhindern.

Schönheitsreparaturen

Viele Klauseln sind nach BGH-Rechtsprechung unwirksam.

Folge:

Der Vermieter muss renovieren.

8. Weitere wichtige Prüfbereiche

Mieterliste (Rent Roll)

Eine Übersicht aller Mietverhältnisse mit:

- Mieter
- Fläche
- Miete
- Vertragslaufzeit
- Kündigungsfristen

Nebenvereinbarungen

Zu prüfen sind:

- Nachträge
- Side Letters
- mündliche Vereinbarungen

Diese können wirtschaftlich erhebliche Auswirkungen haben.

Mietrückstände

Zu prüfen sind:

- offene Forderungen
- laufende Prozesse
- Insolvenzen von Mietern

9. Typische Ergebnisse einer Due-Diligence-Prüfung

Am Ende entsteht ein Due-Diligence-Bericht, der z. B.:

- Risiken identifiziert
- rechtliche Probleme beschreibt
- Empfehlungen gibt

Typische Konsequenzen:

- Kaufpreisreduktion
- Gewährleistungen im Kaufvertrag
- Freistellungen durch Verkäufer

10. Zusammenfassung

Für den Erwerber einer vermieteten Immobilie ist die rechtliche Due Diligence ein zentrales Instrument zur Risikominimierung.

Sie dient dazu,

- die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Mietverträge zu prüfen
- rechtliche Risiken aufzudecken
- spätere Haftungs- oder Einnahmeverluste zu vermeiden.

Besonders wichtig ist dabei die detaillierte Analyse der Mietverträge, da der Käufer automatisch in diese eintritt und somit deren Inhalte langfristig seine Rendite bestimmen.

Ihr
Dr. Stangl

