

nzm.de

NZM**Neue Zeitschrift für
Miet- und Wohnungsrecht****Miete, Wohnungseigentum, Makler- und Bauträgerrecht, Steuern, Versicherungen, Wohnungswirtschaft****In Zusammenarbeit
mit der NJW
herausgegeben von:**

Volker Bielefeld
 Hubert Blank
 Ulf Börstinghaus
 Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
 Dr. Wolf-Dietrich Deckert
 Rainer Derckx
 Prof. Dr. Peter Derleder
 Dr. Anja Disput
 Michael Drasdo
 Prof. Dr. Volker Emmerich
 Dr. Beate Flatow
 Dr. Wolfgang Gottschalch
 Prof. Dr. Martin Häublein
 Thomas Hannemann
 Jürgen Herrlein
 Paul Jendrek
 Hans-Jörg Kraemer
 Hans-Eberhard Langemaack
 Dr. Hans Langenberg
 Dr. Ulrich Leo
 Jan Lindner-Figura
 Horst Müller
 Frank Opreé
 Dr. Marcel M. Sauren
 Joachim Schmidt
 Dr. Michael Schultz
 Prof. Dr. Winfried Schuschke
 Prof. Dr. Friedemann Sternel
 Prof. Dr. Birgit Weitemeyer
 Axel Wetekamp

Aus dem Inhalt

- **STAUDINGER**, Teilzeit-Wohnrechteverträge im – neuen – kollisionsrechtlichen Gewand von Art. 46 b IV EGBGB 601
- **FLATOW**, Der Einfluss des Verbraucherinsolvenzverfahrens auf das Mietverhältnis 607
- **NEUHAUS**, Schriftformverstoß bei Verlust der Mietvertragsurkunden? 619
- **BGH**, Einvernehmliche Verlängerung der Betriebskostenabrechnungsperiode – Umstellung auf Kalenderjahr/größerer Zeitbedarf auf Vermieterseite 624
- **BGH**, Verjährung des Anspruchs auf Rückzahlung überhöhter Kautions – Kündigung wegen wiederholt unpünktlicher Zahlung 625
- **BGH**, Formelle Wirksamkeit vertragswidriger Betriebskostenabrechnung – Vorauszahlungendarstellung 627
- **BGH**, Vollstreckungsgrundlage für Zwangsverwalter – Besitzeinweisung in Wohnraum und Wegnahme von Mietunterlagen 628
- **AG Köln**, Rohrinnenanierung mittels Epoxidharz als Mietmangel 629
- **BGH**, Abberufung untauglichen Verwalters und „Notverwaltung“ während der gerichtlichen Verfahrenszeit 630
- **LG München I**, Nachbesserung der Eigentümerliste im Berufungsverfahren – Fehlender Ehegatte 631
- **BGH**, Relevanz des „Parken“-Begriffs der StVO für Störung der Grundstückszufahrt – „Stichweg“ 632

Seiten 601–640, 14. Jahrgang, 16. September 2011**17/2011****Verlag C. H. Beck, München und Frankfurt a. M.**

Rückzahlung der Kaution entgegenzuhalten wären. Vielmehr steht der Rückzahlungsanspruch entsprechend der Sicherungsabrede unter der Bedingung, dass derartige Ansprüche des Vermieters nicht bestehen¹⁰⁰. Diese Ansprüche wiederum sind Ansprüche aus der gesamten Zeit des Mietverhältnisses, Insolvenzforderungen, Masseforderungen und Neuforderungen. Der Vermieter kann jeglichen Anspruch mit der Kaution verrechnen.

Daraus folgt auch, dass der Anspruch vor Mietende weder vom Mieter noch vom Treuhänder geltend gemacht werden kann. Der Treuhänder kann damit den Anspruch nur geltend machen, wenn erstens Mietverhältnis und „Prüfungsfrist“ abgelaufen sind, ohne dass der Vermieter Gegenansprüche zur Verrechnung gestellt hat und wenn zweitens in diesem Moment das Insolvenzverfahren noch nicht aufgehoben ist. Danach kann der Treuhänder auf die Kaution gar nicht mehr zugreifen. Vertritt man die Auffassung, dass mit der Enthaltungserklärung das Mietverhältnis insgesamt aus der Masse herausgelöst wird, bleibt

sogar nur das Zeitfenster bis zum Wirksamwerden der Erklärung.

XI. Schlussbemerkung

Das Zusammentreffen von Insolvenz und Wohnraummiete führt zu einer Fülle von ungeklärten Rechtsproblemen. Die Praxis bleibt davon überwiegend unberührt. Das ist einerseits zu begrüßen, weil zusätzlicher Streit gar nicht erst entsteht. Andererseits ist nicht zu übersehen, dass die Mieter wirtschaftlich die Betroffenen sind. Sie bedienen Verbindlichkeiten als Neuforderungen, die bei richtiger Behandlung als Insolvenzforderungen der Restschuldbefreiung unterlägen. Und sie können sich in dem Geflecht aus Miet-, Insolvenz- und Sozialrecht regelrecht verstricken. Sowohl dem Gesetzgeber als auch den Gerichten bleibt hier noch einiges zu tun.

100 BGHZ 141, 160 = NZM 1999, 496.

Kai-Jochen Neuhaus*

Schriftformverstoß bei Verlust der Mietvertragsurkunden?

NZM-Übersicht

- I. Einführung
- II. Maßgeblicher Zeitpunkt der Einhaltung der Schriftform
- III. Schutzzweck des § 550 BGB
- IV. Verletzung des Informationsinteresses durch Urkundenverlust?
 1. Fehlende Urkunde als hinreichende Warnung des Erwerbers

I. Einführung

§ 550 S. 1 BGB regelt, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wird, für unbestimmte Zeit gilt. Gemeint ist die Schriftform des § 126 BGB. Ein nicht der Schriftform entsprechender Gewerberaummiet- oder ein gewerblicher Pachtvertrag ist daher keinesfalls nichtig oder ungültig. Formmängel ändern nichts an der Wirksamkeit des Vertrags, sondern machen ihn (nur) vorzeitig kündbar. Der Vertrag gilt für unbestimmte Zeit geschlossen und kann daher nach Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache innerhalb der gesetzlichen Frist (§ 580 a BGB) gekündigt werden (bei Mietbeginn begrenzt auf den Schluss des ersten Jahres nach dem vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Überlassung, § 550 S. 2 BGB). Die Schriftform gem. §§ 550, 126 BGB geht formal über eine bloße Schriftlichkeit hinaus und gehört zu den größten Praxisproblemen des gewerblichen Mietrechts¹. In der Praxis kommt es vor, dass den Parteien im laufenden Miet- oder Pachtverhältnis die Originalverträge oder einzelne Nachträge zum Ursprungsvertrag nicht mehr vorliegen bzw. unauffindbar bleiben. Es stellt sich die Frage, ob durch diesen nach Vertragsabschluss eingetretenen Verlust die Schriftform des § 550 BGB verletzt wird.

II. Maßgeblicher Zeitpunkt der Einhaltung der Schriftform

Zur Wahrung der Schriftform kommt es grundsätzlich auf den Zeitpunkt ihrer Unterzeichnung an; spätere Ereignisse sind irrelevant². „Dies gilt sogar für die Vernichtung der

2. „Anhaltspunkte“ im Mietvertrag als „Augen auf“-Hinweis
3. Vertrauen des Mieters
- V. Prozessuale Folgen
 1. Urkundenvorlage
 2. Weitere Beweismittel

Urkunde“, wie der BGH³ – bisher allerdings ohne nähere Begründung – festgestellt hat. Dem folgend wird vertreten, dass es für den Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Schriftform nicht erforderlich sein soll, die entsprechende Vertragsurkunde dem Gericht vorzulegen, wenn auf andere Weise – etwa durch Zeugen – feststeht, dass die Vertragsurkunde existent ist bzw. existent war und ihr wesentlicher Inhalt nachgewiesen wird⁴. Ob dies allerdings mit Sinn und Zweck der Schriftform – primär: Schutz des Informationsinteresses eines potenziellen Erwerbers (dazu nachfolgend) – vereinbar ist, erscheint zweifelhaft.

III. Schutzzweck des § 550 BGB

Die Schriftform dient in erster Linie dem Schutz eines Erwerbers⁵. Geschützt wird primär das Informationsinter-

* Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Versicherungsrecht sowie namensgebender Partner der Kanzlei *KlothNeuhaus* Rechtsanwälte und Fachanwälte – Kanzlei für Versicherungs- und Immobilienrecht, Dortmund, sowie Mitglied des Fachausschusses Miet- und WEG-Recht der Rechtsanwaltskammer Hamm.

1 S. nur – zuletzt – F. Jacoby, NZM 2011, 1. – Krit. namentlich Fritz, NJW 2010, 1050 (1053 unter VIII); das vertiefend ders., NJW 2011, 1048 (1052 unter V).

2 BGH, NZM 2010, 319; NZM 2007, 443; OLG Düsseldorf, Urt. v. 25. 2. 2010 – 10 U 40/09, BeckRS 2010, 20 153; OLG Jena, NZM 2008, 572.

3 BGH, NZM 2007, 443 Rdnr. 26.

4 OLG Stuttgart, NJOZ 2011, 485 = MDR 2010, 1245.

5 Zuletzt BGHZ 183, 67 = NZM 2010, 82 (dazu Kuckein, NZM 2010, 148; Timmel/Hilk, NZG 2010, 177); BGH, NZM 2010, 704; NZM 2010, 280 (zum Landpachtvertrag); NZM 2010, 319.

resse eines potenziellen Grundstückserwerbers, der nach dem Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB⁶) durch den Kauf in sämtliche Mietverträge verbindlich eintritt, gleich ob er deren vollständigen Inhalt kennt oder nicht. Wer sich nicht (vollständig) anhand der Vertragsurkunde informieren kann, soll sich nach dem Willen des Gesetzgebers möglichst schnell wieder vom Mietvertrag lösen können. Darüber hinaus dient die Schriftform des § 550 BGB auch dazu, „die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen“⁷. Neben dem Schutz des Erwerbers hat § 550 BGB also eine Warn- und Beweisfunktion⁸; diese Funktionen sind gleichwohl nachrangig⁹.

Die Schriftform soll hingegen nichts über den je wirklichen Mietvertragsabschluss aussagen noch darüber, ob der Vertrag – ungekündigt – fortbesteht¹⁰.

IV. Verletzung des Informationsinteresses durch Urkundenverlust?

1. Fehlende Urkunde als hinreichende Warnung des Erwerbers

So richtig es einerseits ist, für die Beurteilung der Frage, ob die Schriftform eingehalten wurde, grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung abzustellen (s. o. II), so notwendig andererseits sind Ausnahmen: Eine praktisch häufige stellen nachträgliche Änderungen des ursprünglichen Vertragsinhalts dar. Allerdings ist bei Verlust sämtlicher Urkunden zu berücksichtigen, dass die Schriftform in erster Linie dem Schutz eines Erwerbers dient (Informationsinteresse) und dieser in die Lage versetzt werden soll, „die Mietbelastungen an Hand der vorhandenen Urkunden zu prüfen und sich so vor nachträglicher Überraschung durch ihm nicht bekannt gegebene langfristige Mietverträge zu schützen“¹¹. Wo jedoch nichts (mehr) vorhanden ist, kann auch nichts geprüft werden. Der Erwerber wäre damit außer Stande, den Vertragsinhalt zu überprüfen, so dass damit das Informationsinteresse verletzt wäre. Allerdings macht ihm die nicht mögliche Urkundenvorlage auch mehr als deutlich, dass er vorsichtig sein muss und sich – wenn er Wert darauf legt – erkundigen muss, sofern er Genaueres über den Vertragsinhalt erfahren möchte. Kurz: der Erwerber ist mehr als deutlich gewarnt, wenn ihm kein Vertrag vorgelegt werden kann. Die Warn- und Beweisfunktion der Schriftform wird daher nicht verletzt.

2. „Anhaltspunkte“ im Mietvertrag als „Augen auf“-Hinweis

Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat bereits mehrfach entschieden, dass immer dann, wenn der potenzielle Erwerber der Vertragsurkunde bereits Anhaltspunkte dafür entnehmen kann, dass ein wesentlicher Vertragsbestandteil womöglich nicht schriftlich dokumentiert sein könnte, er also „gewarnt“ wird, die strenge Handhabung des Schriftformgebots eingeschränkt sein kann.

Beispiel: Zur Frage, ob eine (nicht dokumentierte) Optionsausübung die Schriftform verletzt, hat der BGH¹² entschieden, dass es dem durch die eingeräumte Option hinreichend vorgewarnten potenziellen Erwerber durchaus zuzumuten ist, sich beim Verkäufer oder Mieter zu erkundigen.

Liegt eine schriftliche Urkunde nicht mehr vor, ist zwar der durch § 550 BGB beabsichtigte Schutz des Erwerbers, sich vollständig und zuverlässig über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten zu unterrichten, nicht mehr gewährleistet. Das objektive Fehlen der Urkunde ist aber wie ein Hinweis im Vertrag zu behandeln, so dass den

Erwerber eine Erkundigungspflicht trifft, welchen genauen Inhalt der Vertrag hat. Daher bleibt es auch in einem solchen exotischen Fall dabei, dass § 550 BGB an den Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung anknüpft und nicht an die Fortexistenz der Urkunde.

3. Vertrauen des Mieters

Dem Zweck des § 550 BGB, dem Erwerber eine Beurteilungsgrundlage für Bestand und Umfang eines bestehenden Mietvertrags verschaffen zu können, ist zudem das Recht des Mieters, auf einen tatsächlich abgeschlossenen formgerechten Mietvertrag vertrauen zu können, gegenüberzustellen. Der Mieter kann letztlich nicht für etwaige Nachlässigkeiten des Veräußerers, der etwaige Mietverträge möglicherweise verliert, im Ergebnis haftbar gemacht werden¹³. Wollte man dies anders sehen, wäre auch einem böswilligen Mieter oder Vermieter, der erfährt, dass sein Vertragspartner die Urkunde verloren hat, Tür und Tor für eine vorzeitige Kündigung eröffnet, indem er auch das eigene Exemplar „verschwinden“ lässt und sich alsdann auf einen Schriftformmangel beruft.

Ergebnis: Keiner der Schutzzwecke des § 550 BGB wird daher verletzt, wenn Originalurkunden nicht mehr vorliegen. Weder der Verlust des Vermieter- oder Mieterexemplars noch beider Urkunden verletzen daher die Schriftform.

V. Prozessuale Folgen

1. Urkundenvorlage

Wenn sich die Parteien darüber streiten, ob der Mietvertrag dem Schriftformerfordernis entspricht, ob also etwa die vereinbarte Vertragslaufzeit wirksam ist oder ob der Vertrag auf unbestimmte Zeit läuft, liegt die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen der Erfüllung der gesetzlichen Schriftform bei demjenigen, der aus einem Mietvertrag, der der gesetzlichen Schriftform der §§ 550, 126 BGB bedarf, Rechte herleitet¹⁴. Der Beweislast wird durch Vorlage der Originalurkunde genügt, wenn diese nach ihrem äußeren Erscheinungsbild der gesetzlichen Schriftform entspricht, da eine Originalurkunde die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich hat¹⁵.

2. Weitere Beweismittel

Für den Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Schriftform ist es aber nicht zwingend erforderlich, dass die entsprechende Vertragsurkunde dem Gericht vorgelegt wird¹⁶. Vielmehr reicht es, wie gezeigt, aus, wenn auf andere Weise – etwa durch Zeugen – feststeht, dass die Vertragsurkunde existent ist bzw. einmal war und ihr wesentlicher Inhalt nachgewiesen werden kann¹⁷. Es kann

⁶ Auf gewerbliche Miete anwendbar über § 578 I BGB. Ausf. zu §§ 566 ff. BGB zuletzt *Strey*, NZM 2010, 343.

⁷ So Ls. 1 des XII. ZS des BGH in *BGHZ* 176, 301 = NZM 2008, 482.

⁸ *BGH*, NZM 2006, 104.

⁹ *BGH*, NZM 2003, 281.

¹⁰ Z. B. *BGH*, NZM 2010, 313 Rdnr. 14; NZM 2009, 515; *BGH*, NZM 2006, 696.

¹¹ *RGZ* 103, 381 (384).

¹² *BGH*, NZM 2007, 443 Rdnr. 27; *BGHZ* 176, 301 = NZM 2008, 482 = *NJW* 2008, 2178.

¹³ *OLG Stuttgart*, *NJOZ* 2011, 485 = *MDR* 2010, 1245.

¹⁴ *OLG Düsseldorf*, *Urt. v. 25. 2. 2010* – 10 U 40/09, *BeckRS* 2010, 20 153; *OLG München*, *ZMR* 2009, 611 = *OLG-Report* 2009, 346 = *BeckRS* 2009, 06 015; *OLG Rostock*, NZM 2002, 955.

¹⁵ *OLG Düsseldorf*, *BeckRS* 2010, 20 153.

¹⁶ *OLG Stuttgart*, *NJOZ* 2011, 485 = *MDR* 2010, 1245.

¹⁷ *OLG Stuttgart*, *NJOZ* 2011, 485 = *MDR* 2010, 1245.

also allein auf Grund eines entsprechenden Tatsachenvortrags im Prozess gegebenenfalls geklärt werden, ob und mit welchem Inhalt ein Miet- oder Pachtvertrag oder eine Nachtragsvereinbarung zu Stande gekommen ist. Voraussetzung ist ein entsprechend aussagekräftiger Beweisantritt. Zweifel beim Nachweis der Vereinbarung überhaupt

und über Details betreffend den Inhalt der Vereinbarung, namentlich über Beginn und Ende der Laufzeit, gehen, wie sonst auch, zu Lasten der beweispflichtigen Partei¹⁸.

¹⁸ OLG Stuttgart, NJOZ 2011, 485 = MDR 2010, 1245.

Literaturschau

Literaturübersicht zum Mietrecht

Berichtszeitraum Januar bis März 2011

Haftung des Mieters bei leichter Fahrlässigkeit für Selbstbeteiligungsbetrag in der Gebäudeversicherung (*Beuermann*, GE 2011, 24, und *Piepenbrock*, GE 2011, 25). Beide Autoren setzen sich mit einem Urteil des *LG Cottbus* (GE 2011, 54 = BeckRS 2010, 17268) auseinander, dessen Gegenstand ein Wasserschaden in einer Wohnung ist, verursacht durch eine vom Vater der Mieterin erworbene und eingebaute Mischbatterie, die für den vorhandenen Boiler ungeeignet ist. Der Vermieter nimmt die Mieterin auf Ersatz der Selbstbeteiligung in Anspruch, nachdem die Gebäudeversicherung den Schaden im Übrigen getragen hat. Das *AG Senftenberg* hat den Anspruch abgewiesen, da kein fahrlässiges Verhalten vorliege, das *LG Cottbus* hingegen der Berufung stattgegeben. Dieses urteilte, der Vater habe sich über die technischen Gegebenheiten informieren müssen, in seinem Unterlassen liege ein fahrlässiges Verhalten, welches sich die Tochter zurechnen lassen müsse. Die Rechtsprechung des *BGH* zum Regressverzicht helfe der Mieterin nicht weiter, weil dieser den Regress der Versicherung versagt gegenüber dem fahrlässig handelnden Mieter, jedoch nicht die vereinbarte Selbstbeteiligung erfassen könne. Das *LG* sieht keine, jedenfalls keine ursächliche Pflichtverletzung des Vermieters darin, dass dieser die Mieterin nicht über die Vereinbarung einer Selbstbeteiligung informiert habe.

Während *Beuermann* die Entscheidung des *LG Cottbus* begrüßt, beurteilt *Piepenbrock*, Fachanwalt für Versicherungsrecht, die Entscheidung anders. Wenn eine Selbstbeteiligung im Versicherungsvertrag vereinbart sei, falle dies ebenso wenig in die Sphäre des Mieters wie z. B. ein Rückstand des Vermieters mit der Versicherungsprämie. Dies dürfe nicht zu einer Aushöhlung des Regressverzichts gegenüber dem Mieter führen, der über seine Betriebskosten die Versicherungsprämie mitzahle. Wenn aus irgendeinem Grunde der den Mieter schützende Haftungsverzicht weg-falle oder Lücken blieben (Selbstbeteiligung), müsse der Vermieter den Mieter hierauf hinweisen. Tue er dies nicht, sei hierin eine Pflichtverletzung des Vermieters zu sehen.

Wenn der Mieter mindert – was ist der kündigungsrelevante Rückstand? (*Bongard*, GE 2011, 169; *Beuermann*, GE 2011, 172; *Paschke*, GE 2011, 173). Die Autoren beleuchten die Frage, ob für die Kündigung nach § 543 II 1 BGB ein Rückstand in Höhe zweier voller, also ungeminderter Monatsmieten entstanden sein muss oder ob ein Rückstand in Höhe zweier wegen vorhandener Mängel geminderter Mieten ausreicht.

Das Besichtigungsrecht des Vermieters (*Gather*, GE 2011, 247). Ein Recht des Vermieters, die vermietete Wohnung zu besichtigen, ergibt sich nicht aus dem Gesetz. Die durch Rechtsprechung entstandenen Regeln und teilweise in Formularverträgen niedergelegten Vereinbarungen befinden sich im Spannungsfeld von Art. 13 GG einer- und Art. 14 GG andererseits. Der Autor legt

die bekannten, der Rechtsprechung entstammenden Fälle des Besichtigungsrechts des Vermieters dar, referiert die Frage der Mitnahme weiterer Personen und die Anforderungen an die Ankündigung sowie die zwangsweise Durchführung des Besichtigungsrechts.

S. auch *Kappus*, NZM 2010, 529 (534 unter III 6).

Spätere Korrekturen ausgeschlossen? Zur nachträglichen Berichtigung von Betriebskostenabrechnungen (*Klepper*, DWW 2011, 51). Die Autorin referiert zunächst die bisher vorherrschende Rechtsprechung, nach der die Berichtigung einer fehlerhaft erstellten Abrechnung gar nicht oder nur sehr eingeschränkt zugelassen wird. Dabei wird häufig auf die „Verbindlichkeit der Abrechnung“ abgestellt, die durch Auszahlung eines Guthabens an den Mieter oder Nachzahlung durch den Mieter dokumentiert wird. Dies wird teils mit einem deklaratorischen Schuldanerkenntnis, teils mit Verwirkung, in der Literatur teils mit dem Leistungsbestimmungsrecht des § 316 BGB begründet. Diese Auffassung ist zwischenzeitlich unter Heranziehung der allgemeinen Rechtsgeschäftslehre in Frage gestellt, „der vorbehaltlose Ausgleich einer Rechnung enthalte über die Erfüllungshandlung hinaus keine Aussage des Schuldners.“ Die Verfasserin prüft dann ihrerseits zuerst das deklaratorische Schuldanerkenntnis, danach die Leistungsbestimmung gem. § 316 BGB, schließlich die Verwirkung auf ihre „Verbindlichkeit“. Diese sieht sie unter diesen Gesichtspunkten als nicht gegeben an, es sei denn, es liege ausnahmsweise ein besonderes Umstandsmoment im Hinblick auf die Verwirkung vor. Im Ergebnis ist daher nur in seltenen Fällen davon auszugehen, dass der Vermieter grundsätzlich mit seinem Recht zur Berichtigung der Abrechnung ausgeschlossen ist.

Zum Schuldanerkenntnis infolge Rückerstattung vorbehaltloser Betriebskostennachzahlung s. *Milger*, NZM 2009, 497.

Aktuelle Brennpunkte der gesetzlichen Schriftform im gewerblichen Miet- und Pachtrecht (*Neubaus*, ZMR 2011, 1). Der Verfasser stellt die umfangreiche Rechtsprechung zu diesem Thema unter genauer Beleuchtung verschiedener aktueller Aspekte dar. Ausgehend von Sinn und Zweck des § 550 BGB zeigt er auf, dass die Schriftform in erster Linie dem Schutz des Erwerbers dient, weist jedoch auch auf die Warn- und Beweisfunktion hin. Zunächst untersucht er, durch wen und eventuell mit welchem Vertretungszusatz oder -hinweis der gewerbliche Mietvertrag unterzeichnet werden muss im Falle der Vertretung bei Vertragsabschluss, der Personenmehrheit oder bei Personen- und Handelsgesellschaften auf Vermieter- oder Mieterseite. Es werden dann die Anforderungen im Hinblick auf die Schriftform des Vertrags an die genaue Bezeichnung bzw. Bestimmbarkeit des