

Inhaltsübersicht

Einleitung	1
1. Teil: Grundlagen	3
I. Historische Entwicklung und Zweck der Formvorschriften für längerfristige Mietverträge.....	3
II. Sinn und Zweck des Schriftformerfordernisses aus § 550 BGB.....	10
III. Der Anwendungsbereich des § 550 BGB	22
IV. Rechtsfolgen des Formverstößes	30
V. Beweggründe für eine Immobilientransaktion und Möglichkeiten der Gestaltung.....	38
2. Teil: § 550 BGB als Herausforderung für die Gestaltungspraxis	55
I. Die Einhaltung der Schriftform und der Umfang des Schriftformerfordernisses.....	56
II. Die Missbrauchsanfälligkeit der Norm als besondere Herausforderung der Praxis.....	122
III. Unkenntnis des Investors von bestehenden Abreden mit den Mietern	128
IV. Versuche der Gestaltungspraxis, die Auswirkungen der Norm einzudämmen und deren Bewertung.....	135
3. Teil: Normkritik und Vorschläge zur Verbesserung der Rechtslage	167
I. Veränderung der Rechtsprechung.....	168

II. Ansätze zur Reform des geltenden Rechts	170
Zusammenfassung der Arbeit	197
Literaturverzeichnis.....	199

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
1. Teil: Grundlagen	3
I. Historische Entwicklung und Zweck der Formvorschriften für längerfristige Mietverträge.....	3
1. Gesetzgeberische Intention zur Einführung des mietrechtlichen Schriftformerfordernisses	3
2. Reform des Schriftformerfordernisses für längerfristige Mietverträge.....	6
a) Anwendung des § 127 BGB.....	7
b) Anwendung des § 126 BGB.....	8
c) Stellungnahme.....	9
II. Sinn und Zweck des Schriftformerfordernisses aus § 550 BGB.....	10
1. Funktionen von Formerfordernissen im Bürgerlichen Gesetzbuch im Allgemeinen	11
a) Klarstellungs- und Beweisfunktion.....	12
b) Beratungs- und Warnfunktion.....	12
c) Weitere Formzwecke	13
d) Fazit.....	14
2. Der Zweck des Schriftformerfordernisses aus § 550 BGB.....	14
a) Erwerberschutz.....	14
b) Weitere Zwecke des Schriftformerfordernis.....	15
aa) Schutz des Grundstückserwerbers als alleinige Funktion	15

bb) Weitere Funktionen des Schriftformerfordernisses	16
cc) Stellungnahme.....	20
dd) Ergebnis.....	21
III. Der Anwendungsbereich des § 550 BGB	22
1. Erfasste Vertragsarten.....	22
a) Wohnraummietverträge.....	22
b) Geschäftsraummietverträge und Pachtverträge	23
c) Untermietverträge und Unterpachtverträge	24
d) Vorverträge und Einräumung eines Vormietrechts	24
e) Gemischte Verträge.....	26
f) Aufhebungsverträge und Änderungsvereinbarungen	27
2. Erfasste Laufzeiten.....	27
a) Kündigungsausschluss	28
b) Optionen und ungewisse Ereignisse	29
IV. Rechtsfolgen des Formverstoßes	30
1. Vertrag gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen.....	30
2. Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages.....	30
a) Die Kündigungsberechtigten.....	31
b) Gesetzliche und vereinbarte Kündigungsfristen	31
3. Rechtsfolgen bei Vereinbarung der Schriftform.....	33
4. Heilung eines Formverstoßes	35

V. Beweggründe für eine Immobilientransaktion und Möglichkeiten der Gestaltung	38
1. Beweggründe für eine großvolumige Immobilientransaktion.....	38
a) Strategien und Ziele der Investoren	38
aa) Erwerb von Gewerbeimmobilien mit Investitionsbedarf	39
bb) Kauf und Betrieb eines noch zu errichtenden Objekts	40
cc) Der Erwerb von Wohnimmobilien als eigenständige Strategie der Investoren.....	41
dd) Der Erwerb von vermieteten Objekten	41
b) Zusammenfassung.....	42
2. Gestaltungsvarianten im Überblick.....	43
a) Asset Deal und Share Deal.....	43
b) Einzeltransaktion und Portfoliotransaktion.....	44
c) Strukturiertes Bieterverfahren und traditionelle Vermarktung.....	45
3. Der Ablauf einer Immobilientransaktion	46
a) Vorbereitungsphase.....	46
aa) Definition der Anforderungen des Investors an ein Zielobjekt	46
bb) Letter of Intent	47
cc) Due Diligence	48
(a) Definition und Funktion.....	48
(b) Rechtliche Bedeutung.....	50
(c) Umfang und Ablauf	51
b) Gestaltungsphase.....	53
4. Abschluss der Transaktion.....	54

2. Teil: § 550 BGB als Herausforderung für die Gestaltungspraxis 55

I. Die Einhaltung der Schriftform und der Umfang des Schriftformerfordernisses.....	56
1. Umfang des Schriftformerfordernisses.....	56
a) Die Anforderungen im Hinblick auf die Bestimmbarkeit der wesentlichen Vertragsbestandteile.....	57
aa) Die Bestimmbarkeit des Vertragsgegenstandes	58
(a) Kellerräume, Nebenflächen und Freiflächen.....	59
(b) Die Vermietung von noch nicht errichteten Gebäuden oder Wohnungen.....	61
bb) Bestimmbarkeit der Vertragsparteien	63
(a) Grundsätze zur Bestimmbarkeit der Vertragsparteien	64
(b) Erbengemeinschaft und Personengemeinschaft	64
(c) Gesellschaft bürgerlichen Rechts	67
(d) Bezeichnung des Vermieters als Grundstückseigentümer	71
cc) Bestimmbarkeit der Laufzeit des Vertrages.....	72
dd) Bestimmbarkeit der Miethöhe.....	76
ee) Sonstige Abreden	77
b) Die Anforderungen an die Vertragsurkunde.....	80
aa) Einheitlichkeit der Urkunde.....	80
(a) Die aus mehreren Blättern bestehende Mietvertragsurkunde.....	81
(b) Verweisung auf andere Urkunden durch die Hauptmietvertragsurkunde	85
(1) Die Entwicklung der Anforderungen	85
(2) Die Anforderungen an die Verweisung auf Anlagen durch die Hauptvertragsurkunde aus heutiger Sicht.....	92

(c) Die Einheitlichkeit der Urkunde bei Nachträgen, nachträglichen Änderungen und Verlängerungen des Mietvertrages	92
(1) Wesentliche und unwesentliche Änderungen.....	93
(aa) Änderung der Miethöhe	94
(bb) Änderung des Fälligkeitstermins der Mietzahlung	95
(cc) Änderungen des Vertragsgegenstandes	97
(dd) Änderung der Vertragsparteien	98
(ee) Aufhebung und Verlängerung des Mietvertrages.....	100
(ff) Abgrenzung des Änderungsvertrages von einem neuen Mietvertrag.....	103
(gg) Änderung des Mietbeginns.....	104
(2) Zeitliche Dauer der Vertragsänderung	105
(3) Herstellung der Schriftform bei nachträglichen Änderungen oder Verlängerungen	105
(aa) Entwicklung der Anforderungen in der Rechtsprechung	106
(bb) Die Anforderungen aus heutiger Sicht	112
bb) Unterzeichnung der Vertragsurkunde	112
(a) Grundsätzliche Anforderungen.....	113
(b) Stellvertretung.....	114
(1) Stellvertretungsproblematik bei Personenmehrheit und GBR .	114
(2) Vertretung von juristischen Personen des Handelsrechts und natürlichen Personen.....	116
cc) Die Vertragsschlussproblematik	117
2. Abschließende Betrachtung.....	120

II. Die Missbrauchsanfälligkeit der Norm als besondere Herausforderung der Praxis.....	122
1. Fehlende Treuwidrigkeit der Kündigungen durch die Mieter	122
2. Weitere Möglichkeiten zur missbräuchlichen Nutzung des § 550 BGB.....	126
III. Unkenntnis des Investors von bestehenden Abreden mit den Mietern	128
1. Übergangs- und nichtübergangsfähige Vereinbarungen	129
2. Die Investitionszusage als übergangsfähige Pflicht	133
3. Ergebnis.....	134
IV. Versuche der Gestaltungspraxis, die Auswirkungen der Norm einzudämmen und deren Bewertung.....	135
1. Vertragsklauseln.....	135
a) Salvatorische Klauseln	135
b) Schriftformklauseln.....	140
c) Nachholungsklauseln	147
d) Konkrete Herstellungsklauseln	152
e) Kündigungsverbotsklauseln	154
2. Heilung des ursprünglich formwidrigen Vertrages durch schriftliche Nachträge	155
3. Garantievereinbarungen	155
4. Detaillierte Überprüfung der Mietverträge im Rahmen der Due Diligence	157
a) Der Formfehler in bestehenden Mietverträgen als Mangel im Sinne des Kaufrechts.....	157

b) Einfluss der Due Diligence auf die Mängelgewährleistungsrechte des Käufers.....	160
c) Bewertung.....	164

3. Teil: Normkritik und Vorschläge zur Verbesserung der Rechtslage 167

I. Veränderung der Rechtsprechung	168
1. Herabsetzung der Anforderungen der Schriftform und Fortführung der Auflockerungsrechtsprechung.....	168
2. Treuwidrigkeit der Kündigungen.....	169
3. Ergebnis.....	170
II. Ansätze zur Reform des geltenden Rechts.....	170
1. Nichtigkeit des formwidrigen Vertrages.....	171
2. Eintragung längerfristiger Mietverträge in das Grundbuch.....	173
3. Begrenzung der Kündigungsmöglichkeiten auf die den Formmangel mit zu verantwortende Parteien	174
4. Kündigung nur der formwidrigen Vereinbarungen.....	176
5. Exklusive Kündigungsmöglichkeit für Erwerber	177
6. Ansatz von <i>Grüttemeier</i>	179
7. Reformansatz.....	181
a) Vorzüge der vorgeschlagenen Reform.....	182
b) Erwägungen zum Mieterschutz.....	190
c) Ergebnis und Formulierungsvorschlag	194

Zusammenfassung der Arbeit.....	197
--	------------

Literaturverzeichnis.....	199
----------------------------------	------------