

## Inhaltsübersicht

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

<b>II. Ansätze zur Reform des geltenden Rechts .....</b>	<b>170</b>
<b>Zusammenfassung der Arbeit .....</b>	<b>197</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>199</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Teil: Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>I. Historische Entwicklung und Zweck der Formvorschriften für längerfristige Mietverträge.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Gesetzgeberische Intention zur Einführung des mietrechtlichen Schriftformerfordernisses .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Reform des Schriftformerfordernisses für längerfristige Mietverträge.....</b>	<b>6</b>
a) Anwendung des § 127 BGB.....	7
b) Anwendung des § 126 BGB.....	8
c) Stellungnahme.....	9
<b>II. Sinn und Zweck des Schriftformerfordernisses aus § 550 BGB.....</b>	<b>10</b>
<b>1. Funktionen von Formerfordernissen im Bürgerlichen Gesetzbuch im Allgemeinen .....</b>	<b>11</b>
a) Klarstellungs- und Beweisfunktion.....	12
b) Beratungs- und Warnfunktion.....	12
c) Weitere Formzwecke .....	13
d) Fazit.....	14
<b>2. Der Zweck des Schriftformerfordernisses aus § 550 BGB.....</b>	<b>14</b>
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
<b>III. Der Anwendungsbereich des § 550 BGB .....</b>	<b>22</b>
<b>1. Erfasste Vertragsarten.....</b>	<b>22</b>
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
<b>2. Erfasste Laufzeiten.....</b>	<b>27</b>
a) Kündigungsausschluss .....	28
b) Optionen und ungewisse Ereignisse .....	29
<b>IV. Rechtsfolgen des Formverstoßes .....</b>	<b>30</b>
<b>1. Vertrag gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen.....</b>	<b>30</b>
<b>2. Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages.....</b>	<b>30</b>
a) Die Kündigungsberechtigten.....	31
b) Gesetzliche und vereinbarte Kündigungsfristen .....	31
<b>3. Rechtsfolgen bei Vereinbarung der Schriftform.....</b>	<b>33</b>
<b>4. Heilung eines Formverstoßes .....</b>	<b>35</b>

<b>V. Beweggründe für eine Immobilientransaktion und Möglichkeiten der Gestaltung .....</b>	<b>38</b>
<b>1. Beweggründe für eine großvolumige Immobilientransaktion.....</b>	<b>38</b>
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
<b>2. Gestaltungsvarianten im Überblick.....</b>	<b>43</b>
a) Asset Deal und Share Deal.....	43
b) Einzeltransaktion und Portfoliotransaktion.....	44
c) Strukturiertes Bieterverfahren und traditionelle Vermarktung.....	45
<b>3. Der Ablauf einer Immobilientransaktion .....</b>	<b>46</b>
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
<b>4. Abschluss der Transaktion.....</b>	<b>54</b>

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

<b>I. Die Einhaltung der Schriftform und der Umfang des Schriftformerfordernisses.....</b>	<b>56</b>
<b>1. Umfang des Schriftformerfordernisses.....</b>	<b>56</b>
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
<b>2. Abschließende Betrachtung.....</b>	<b>120</b>

<b>II. Die Missbrauchsanfälligkeit der Norm als besondere Herausforderung der Praxis.....</b>	<b>122</b>
1. Fehlende Treuwidrigkeit der Kündigungen durch die Mieter .....	122
2. Weitere Möglichkeiten zur missbräuchlichen Nutzung des § 550 BGB.....	126
<b>III. Unkenntnis des Investors von bestehenden Abreden mit den Mietern .....</b>	<b>128</b>
1. Übergangs- und nichtübergangsfähige Vereinbarungen .....	129
2. Die Investitionszusage als übergangsfähige Pflicht .....	133
3. Ergebnis.....	134
<b>IV. Versuche der Gestaltungspraxis, die Auswirkungen der Norm einzudämmen und deren Bewertung.....</b>	<b>135</b>
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**

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

<b>Zusammenfassung der Arbeit.....</b>	<b>197</b>
--	------------

<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>199</b>
----------------------------------	------------