

Das Schriftformerfordernis nach § 550 BGB

Bearbeitet von
Isabel Reingardt

1. Auflage 2013. Buch. XXIV, 181 S. Hardcover

ISBN 978 3 631 62520 0

Format (B x L): 14,8 x 21 cm

Gewicht: 370 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Schriften zum Handels- und Wirtschaftsrecht

Herausgegeben von Michael Kling, Herbert Leßmann
und Ralph Backhaus

Band 23

Isabel Reingardt

Das Schriftformerfordernis
nach § 550 BGB

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis.....	XVII
Erstes Kapitel: Aktueller Stand von Rechtsprechung und Literatur.....	1
A. Grundsätzliches zu § 550	1
I. Rechtsfolge des Formverstößes	1
II. Praktische Relevanz	2
III. Entstehungsgeschichte der Schriftform im Mietrecht	4
IV. Normzweck	5
1. Informationsinteresse des Erwerbers	5
2. Warn- und Beweisfunktion	6
3. Zusammenfassung.....	6
V. Anwendungsbereich	7
1. Vertragstypen	7
a) Anwendungsbereich abhängig von Informationsinteresse.....	7
b) Warnfunktion bestimmt den Anwendungsbereich mit.....	8
2. Vertragsdauer, Jahresfrist nach § 550 Satz 1	9
VI. Jahresfrist nach § 550 Satz 2	10
B. Die äußere Form der Vertragsurkunde.....	12
I. Auflockerungsrechtsprechung des BGH	12
II. Einschlägige Formvorschrift	12
III. Erfordernis der notariellen Beurkundung	16
IV. Alternative: Elektronische Form, §§ 126 III, 126a.....	17
V. Einheitlichkeit der Urkunde	19
1. Verbindung einzelner Vertragsblätter.....	19
2. Verbindung von Anlagen mit dem Hauptvertrag	20
a) Welche Anlagen sind formbedürftig?.....	20
b) Was sind die Formvoraussetzungen für Anlagen?.....	21
3. Kritik an der Auflockerungsrechtsprechung.....	22

VI. Anforderungen an die Unterzeichnung.....	24
1. Unterschriften der Vertragsparteien.....	24
2. Schriftform beim Vertragsschluss durch Vertreter.....	25
a) Besonderheiten bei Personenmehrheiten.....	26
- GmbH.....	26
- GbR.....	26
- OHG und KG.....	27
- Erbengemeinschaft	27
- Ehegatten und Lebenspartner	28
- Der besondere Fall: AG.....	28
b) Zusammenfassung	30
3. Der Briefwechsel.....	31
4. Entbehrlichkeit der Gegenzeichnung.....	31
5. Die verspätete Annahme des Vertragsangebotes, § 150 I.....	32
6. Die Annahme mit Änderungen, § 150 II	34
C. Die inhaltlichen Anforderungen an die Urkunde	36
I. Formbedürftiger Vertragsinhalt.....	36
1. Formerfordernis nur für wesentliche Vertragsabreden.....	38
2. a.A.: Formerfordernis für alle vertraglichen Vereinbarungen.....	40
II. Essentialia im Ursprungsvertrag	41
1. Vertragsparteien.....	41
- Besonderheiten bei Gesellschaften und Personenmehrheiten.....	42
2. Vertragsgegenstand.....	43
3. Gegenleistung.....	44
4. Dauer des Mietverhältnisses	45
5. Besonderheit: „Die Vermietung vom Reißbrett“.....	46
a) Lage und Beschaffenheit des Mietgegenstandes	46
b) Beginn des Mietverhältnisses	47
c) Bestimmtheit des Mietzinses	49

d) Bestimmtheit der Vertragsparteien.....	49
III. Nachträge	49
1. Der formgerechte Nachtrag.....	50
2. Wirkungen eines Nachtrags	51
a) Generell: Infizierende Wirkung.....	52
- Ausnahme: Mieterbeitritt.....	52
- „Ausnahme“: Verlängerungsvertrag	53
b) Heilung eines formunwirksamen Ursprungsvertrages	53
3. Einzelne Vertragsänderungen	54
a) Parteiänderung	54
b) Änderung des Mietgegenstandes oder der -fläche	56
c) Änderung der Miete.....	57
d) Änderung des Fälligkeitszeitpunktes der Miete	59
e) Verlängerungsvertrag	59
f) Verlängerungsoption und deren Ausübung.....	60
g) Aufhebungsvertrag	61
IV. Schriftformvereinbarungen.....	62
1. Bestätigungsklausel.....	62
2. Vorsorge- oder Sanierungsklausel	62
V. Heilung des Formmangels.....	64
1. Heilungsmöglichkeiten	64
2. Anspruch auf Heilung	64
D. Berufung auf den Formmangel.....	66
I. Existenzgefährdung des anderen Teils	67
II. Schwere Treupflichtverletzung	68
III. Schutzwürdigkeit	69
Zweites Kapitel: Kritische Betrachtung	71
A. Bedeutung und Einordnung des § 550	71
I. Der Formzweck des § 550	71

1. Der Sinn und Zweck einer Norm im BGB	72
a) Die Auslegungsmethoden neben der teleologischen Betrachtung	72
b) Bestimmung des Normzwecks	73
c) Zweck und Wirkung	73
2. Allgemeine Formzwecke	73
3. Der Zweck des § 550	75
a) Grundsatz der Nichtigkeit bei Formmangel, § 125 Satz 1	76
b) Grundsatz der Gesamtnichtigkeit, § 139	77
c) Grundsatz der Trennung von Form und Rechtsgeschäft	77
d) Teleologische Reduktion und Argument der Regelungs- alternativen.....	78
e) Druckfunktion.....	79
f) Gleichstellungsfunktion	80
g) Beweis- und Warnfunktion?.....	81
- Beweis- und Warnfunktion in der Begründung des Gesetzgebers	82
- Warnfunktion versus Grundsatz der Formfreiheit.....	82
- Beweis- und Warnfunktion als „Auffangzweck“	83
- Beweis- und Warnfunktion und sonstige BGH- Rechtsprechung.....	84
4. Zwischenergebnisse	84
a) Keine teleologische Reduktion des § 550.....	84
b) Beweis- und Warnfunktion sind lediglich eine Wirkung der Form.....	85
c) Die Erwerberinteressen bestimmen die Anforderungen an § 550.....	85
II. Die Verweisung des § 550 auf den allgemeinen Teil des BGB.....	86
1. Die Gesetzesbegründung im Mietrechtsreformgesetz	86
2. Der Wortlaut der Verweisung.....	88
3. Zwischenergebnis	89

III. Schutz des Informationsinteresses des Erwerbers?	90
1. BGH-Rechtsprechung zu Aufhebungsverträgen	90
2. BGH-Rechtsprechung zur verspäteten Annahme	92
3. BGH-Rechtsprechung zur Vertretung bei der AG.....	93
4. Kritik am Verhältnis der Urteile zueinander	94
5. Zwischenergebnis	95
IV. Unzureichender Erwerberschutz?	95
1. Lösung über Grundbucheintragungspflicht	96
2. Bewertung	96
B. Formbedürftigkeit einzelner Abreden	98
I. Wesentlichkeit der Abrede	98
1. Stellungnahme zur Kritik von <i>Lammel</i>	98
2. Der weite Begriff der Wesentlichkeit des BGH	99
3. Unabdingbarkeit des § 550 versus Parteiwille.....	100
4. Zwischenergebnis	102
II. Übergabeabhängiger Mietbeginn	102
1. Erwerberschutz.....	103
2. Stellungnahme und Empfehlung.....	104
III. Nachträge	105
1. Die Rechtsprechung zur Form der Nachträge	105
a) Kritik	106
b) Lösungsansatz.....	107
2. Summierung unwesentlicher Nachträge	108
a) Rechtsprechung des Kammergerichts	108
b) Stellungnahme und Empfehlung	109
3. Die Infektionsrechtsprechung	110
a) Vereinbarkeit mit dem Willen der Ursprungsparteien	110
b) Vereinbarkeit mit dem Erwerberinteresse	111
4. Ausnahmen der Infektionsrechtsprechung.....	113

a) Die BGH-Rechtsprechung zum:	113
- Verlängerungsvertrag	113
- Mieterbeitritt	114
b) Stellungnahme zur Rechtsprechung	114
- Verlängerungsvertrag	114
- Mieterbeitritt	115
c) Lösung über § 139	117
- Kritik	118
- Stellungnahme	118
5. Heilung durch Nachtrag	120
6. Zwischenergebnisse und Vorschlag	121
IV. Schriftform beim Vormietrecht	122
1. Bedeutung des Vormietrechts	122
2. Formbedürftigkeit des Vormietrechts	124
3. Formbedürftigkeit der Ausübung	125
V. Auflockerungsrechtsprechung und ihre Folgen	126
C. Schriftformklauseln und Berufung auf § 550	128
I. Arten von Schriftformklauseln	128
II. Beurteilung der Klauseln	129
1. Feststellung der Formwirksamkeit	129
2. Mitwirkungsvereinbarung	130
a) Wirksamkeit	130
b) Folgen der Vereinbarung – Ausschluss des § 550	131
3. Kündigungsausschluss	131
4. Formzwang für Nachträge	132
5. Exkurs: Bindung des Erwerbers an Vorsorgeklausel	133
a) Erwerber ist über § 566 I gebunden	133
b) Verstoß gegen zwingendes Recht	134
- Formmängel verursacht vor Erwerbseintritt	134

- Formmängel verursacht nach Erwerbseintritt	135
c) Zusammenfassung	136
6. Ausschluss der Bindung des Erwerbers	136
7. Mitwirkungsklausel ohne eine Einschränkung des Kündigungsrechts	137
8. Zusammenfassung	137
III. Treuwidrigkeit der Kündigung	139
1. Berufung auf § 550 vor der Veräußerung	139
a) Grundsätzliches	139
b) Die Entscheidung des OLG Rostock aus 2008	140
c) Stellungnahme	141
2. Berufung auf § 550 nach der Veräußerung	142
a) Mieter erhebt Arglisteinrede	143
- Anwendbarkeit des § 404	143
- Kenntnis des Erwerbers / Fehleridentität	144
- Eigene Treuwidrigkeit des Erwerbers	147
- Zusammenfassung	148
b) Erwerber erhebt Arglisteinrede	148
- Treuwidrigkeitsfälle	148
- Vorliegen einer Vorsorgeklausel	149
IV. Anspruch auf Form nach § 242?	150
V. Verwirkung des Kündigungsrechts?	151
1. Grundsätze der Verwirkung eines Rechts	151
2. Verwirkung des Kündigungsrechts nach § 550	152
VI. Empfehlung mit Blick auf zukünftige Rechtsprechung	153
1. Empfehlung für die Gestaltung	154
2. Beurteilung der Wirkung der Klausel	156
VII. Zwischenergebnis	156
D. Zusammenfassung der Ergebnisse	157
Drittes Kapitel: Lösungsansätze	161

A. Lösungen über Kündigungsfristen	162
I. Prüfungsfrist für Kündigung.....	162
II. Aufforderung zur Genehmigung	163
III. Kritische Betrachtung der Auswirkungen.....	163
B. Ersatzloses Streichen des § 550.....	165
I. Die Vorteile beim Verzicht auf § 550	165
1. Bestandssicherheit für den Erwerber	165
2. Schutzbedürfnis des Erwerbers.....	166
3. Pacta sunt servanda	166
II. Die Nachteile beim Verzicht auf § 550.....	167
1. Resultat: Mieterbenachteiligung	167
2. Das Gesetz muss schützen, wen es belastet.....	168
3. Aufgeben des Erwerberschutzes	168
III. Zusammenfassende Bewertung	169
C. Vorschlag de lege ferenda: Anspruch auf Form.....	169
I. Anspruchsgrundlage	171
II. Durchsetzbarkeit des Anspruchs auf Form	171
III. Procedere bei erfolgloser Inanspruchnahme.....	173
1. Schadensersatz aus dem Schuldverhältnis, §§ 280ff.	174
a) Pflichtverletzung aus dem Schuldverhältnis.....	174
b) § 280 I Satz 2	174
c) Art des Schadens.....	175
2. Außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 I.....	175
a) Wichtiger Grund nach § 543 I	176
b) Rechtsprechung und Literatur	177
IV. Ansprüche zwischen Mieter und Erwerber	177
V. Zusammenfassung und Bewertung	178
Resümee	181