

HANS TRAGESER

Das Schriftformerfordernis
bei langfristigen
Mietverträgen

Gesellschaft für Rechtsvergleichung e. V.

*Rechtsvergleichung
und Rechtsvereinheitlichung*

91

Mohr Siebeck

Rechtsvergleichung und Rechtsvereinheitlichung

herausgegeben von der
Gesellschaft für Rechtsvergleichung e.V.

91



Hans Trageser

Das Schriftformerfordernis bei langfristigen Mietverträgen

Untersuchung des § 550 BGB und Reformvorschlag
auf der Grundlage eines Rechtsvergleichs
mit dem englischen Recht

Mohr Siebeck

Hans Trageser, geboren 1993; Duales Studium zum Diplom-Rechtspfleger (FH) an der Hessischen Hochschule für Finanzen und Rechtspflege in Rotenburg an der Fulda; Studium der Rechtswissenschaften an der Goethe-Universität in Frankfurt am Main und der Graduate School of International Corporate Strategy Hitotsubashi University in Tokyo; 2020 Erste Juristische Prüfung; Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Internationales und Europäisches Privatrecht und Rechtsvergleichung der Goethe-Universität in Frankfurt am Main; 2022 Promotion; Rechtsreferendariat am Landgericht Frankfurt am Main.
orcid.org/0000-0003-1537-2088

D30

ISBN 978-3-16-162338-7 / eISBN 978-3-16-162361-5
DOI 10.1628/978-3-16-162361-5

ISSN 1861-5449 / eISSN 2569-426X (Rechtsvergleichung und Rechtsvereinheitlichung)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

© 2023 Mohr Siebeck Tübingen. www.mohrsiebeck.com

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für die Verbreitung, Vervielfältigung, Übersetzung und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Das Buch wurde Laupp & Göbel in Gomaringen auf alterungsbeständiges Werkdruckpapier gedruckt und dort gebunden.

Printed in Germany.

Meinen Eltern

Vorwort

Die vorliegende Arbeit wurde vom Fachbereich Rechtswissenschaften der Goethe-Universität Frankfurt am Main im Wintersemester 2022/2023 als Dissertation angenommen. Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur konnten bis einschließlich August 2022 berücksichtigt werden.

Mein herzlicher Dank gilt in erster Linie meinem Doktorvater, Herrn *Prof. Dr. Moritz Bälz, LL.M. (Harvard)*. Er hat bereits meine Ausbildung in vielfältiger Weise geprägt und unterstützt, nachdem ich bereits während des Studiums als studentische Hilfskraft an seinem Lehrstuhl gearbeitet habe. In meiner sich anschließenden Zeit als Wissenschaftlicher Mitarbeiter hat er die Entstehung dieser Arbeit in jeder erdenklichen Hinsicht gefördert und so zu ihrem Gelingen beigetragen. Dies im Besonderen auch durch die Unterstützung bei einem Forschungsaufenthalt am *Institute of European and Comparative Law* an der *University of Oxford*. Daneben konnte ich durch einen weiteren Forschungsaufenthalt an der Bibliothek des Max-Planck-Instituts für ausländisches und internationales Privatrecht in Hamburg auf eine Vielzahl einschlägiger juristischer Literatur zugreifen, wofür ich dankbar bin.

Bedanken möchte ich mich auch bei Herrn *Prof. Dr. Felix Maultzsch, LL.M. (NYU)* für die zügige Erstellung des Zweitgutachtens und für die hilfreichen konstruktiven Anregungen während der Entstehung der Arbeit.

Ein besonderer Dank gebührt auch vielen weiteren Personen, ohne deren Hilfe diese Arbeit nicht entstanden wäre. Zu nennen sind dabei vorrangig meine Eltern *Gabriele* und *Klaus Trageser*, denen diese Arbeit gewidmet ist. Sie haben mir nicht nur das Studium, sondern auch ein Auslandssemester ermöglicht und so erheblich dazu beigetragen, dass mein Interesse an der Rechtsvergleichung geweckt wurde. Zudem danke ich *Judith Trageser* für ihre bedingungslose moralische Unterstützung während der Anfertigung der Doktorarbeit. Ein besonderer Dank gilt auch *Florian Franz* für die zahlreichen Diskussionen und wertvollen Anregungen, die diese Arbeit bereichert haben. Außerdem danke ich *Dr. Annika Ruhmann* und *Julien Schickling*, die diese Arbeit gelesen und mit hilfreichen Anmerkungen versehen haben.

Schließlich bin ich der *Gesellschaft für Rechtsvergleichung e.V.* für die Aufnahme der Arbeit in die Schriftenreihe *Rechtsvergleichung und Rechtsvereinheitlichung* dankbar.

Inhaltsübersicht

Vorwort	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXI
§ 1 Einleitung	1
<i>A. Problemstellung</i>	1
<i>B. Methodik und Gang der Untersuchung</i>	4
§ 2 Länderbericht Deutschland	13
<i>A. Doppelter Normzweck des § 550 BGB</i>	13
<i>B. Schutz der Mietvertragsparteien</i>	20
<i>C. Schutz des Informationsinteresses potenzieller Erwerber</i>	45
<i>D. Zusammenfassung</i>	61
§ 3 Länderbericht England	63
<i>A. Vorbemerkungen zum englischen Mietrecht</i>	63
<i>B. Schutz (nur) der Vertragsparteien durch mietrechtliche Formvorschriften</i>	70
<i>C. Schutz der Mietvertragsparteien</i>	73
<i>D. Schutz des Informationsinteresses potenzieller Erwerber</i>	92
<i>E. Zusammenfassung</i>	117
§ 4 Rechtsvergleich	119
<i>A. Einheitlicher Lösungsansatz oder Trennung der Schutzzwecke</i>	119
<i>B. Vergleich des Schutzes der Mietvertragsparteien</i>	120
<i>C. Vergleich des Schutzes des Informationsinteresses potenzieller Erwerber</i>	135

<i>D. Bewertung der nationalen Lösungen</i>	148
<i>E. Zusammenfassung</i>	158
§ 5 Reform des § 550 BGB	163
<i>A. Reformbedarf</i>	163
<i>B. Bisherige Reformvorschläge</i>	164
<i>C. Eigener Reformvorschlag</i>	183
§ 6 Schluss	201
Literaturverzeichnis	207
Entscheidungen	217
Sachverzeichnis	219

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	VII
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
§ 1 Einleitung	1
<i>A. Problemstellung</i>	1
<i>B. Methodik und Gang der Untersuchung</i>	4
I. Motivation für den Vergleich mit dem englischen Recht	4
II. Funktionaler Rechtsvergleich	6
III. Soziales Problem als Ausgangspunkt des Rechtsvergleichs: Schutz des Informationsinteresses potenzieller Erwerber und der Mietvertragsparteien	9
IV. Gang der Untersuchung	11
§ 2 Länderbericht Deutschland	13
<i>A. Doppelter Normzweck des § 550 BGB</i>	13
I. Schutzfunktion zugunsten potenzieller Erwerber	13
II. Beweis- und Warnfunktion zugunsten der Mietvertragsparteien	14
1. Historische Betrachtung	14
2. Schutzbedürftigkeit der Mietvertragsparteien	16
3. Bestätigung durch Mietrechtsreformgesetz 2001	17
4. Vergleich mit anderen formlosen Rechtsgeschäften	17
5. Typische Schutzzwecke von Formvorschriften	18
6. Keine Verwechslung von Zweck und Wirkung	19
III. Fazit zum doppelten Normzweck des § 550 BGB	19
<i>B. Schutz der Mietvertragsparteien</i>	20
I. Anforderungen an die Schriftform	20
1. Anwendungsbereich	20
a) Ausdehnung auf Gewerberaummiet- und Pachtverträge	20
b) Laufzeit von mehr als einem Jahr	20

c)	Mögliche strengere Anforderungen nach § 311b BGB	21
2.	Schriftformbedürftige Vertragsabsprachen	22
a)	Wesentlichkeit als Abgrenzungskriterium	22
b)	Kritik am Abgrenzungskriterium des Bundesgerichtshofs	23
c)	Hinreichende Bestimmbarkeit des Vertragsinhalts	24
3.	Unterschriften der Vertragsparteien	24
a)	Allgemeine Anforderungen an die Unterschrift	24
b)	Besonderheiten bei juristischen Personen und Personenmehrheiten	25
aa)	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	25
bb)	Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Aktiengesellschaft	26
cc)	Kritik an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur AG	27
dd)	Offene Handelsgesellschaft/Kommanditgesellschaft	28
4.	Vertragsänderungen/Nachtragsvereinbarungen und Infektionsrechtsprechung des Bundesgerichtshofs	28
a)	Mietzinsänderung	29
b)	Änderung der Mietvertragsparteien	29
5.	Zusammenfügung mehrerer Dokumente	29
a)	Auflockerungsrechtsprechung des Bundesgerichtshofs	29
b)	Anlagen	30
aa)	Voraussetzungen für die Einbeziehung von Anlagen	30
bb)	Wesentlichkeit des Inhalts von Anlagen	31
c)	Nachtragsvereinbarungen	32
II.	Rechtsfolge bei Formfehlern und Heilungsmöglichkeiten	32
1.	Rechtsfolge: Ordentliche Kündigung	32
2.	Heilungsmöglichkeit von Formmängeln	33
a)	Formgerechter Nachtrag	33
b)	Irrelevanz nach Zeitablauf	33
3.	Formfehler speziell in Vertragsänderungen/ Nachtragsvereinbarungen	34
4.	Umgang mit opportunistischem Verhalten	34
a)	Absenkung der Formanforderungen	34
b)	Möglichkeiten der Kautelarpraxis	35
aa)	Anspruch auf Heilung	35
bb)	Schriftformklauseln	36
cc)	Schriftformheilungsklauseln	37
dd)	Mieterdienstbarkeit	39
(1)	Inhalt einer Mieterdienstbarkeit	39
(2)	Wirksamkeit einer Mieterdienstbarkeit unter § 550 BGB	40
(3)	Fazit zur Mieterdienstbarkeit	40

ee) Dauernutzungsrecht nach § 31 Abs. 2 WEG	41
ff) Vollmachtbeschränkungsklausel	41
gg) Pauschaler Schadensersatz oder Vertragsstrafe	42
hh) Finanzielle Anreize für Mieter	42
c) Grenze von Treu und Glauben	43
aa) Anerkannte Fallkonstellationen der Rechtsprechung ...	43
bb) Schlechthin untragbares Ergebnis	44
III. Fazit zum Schutz der Mietvertragsparteien	44
C. <i>Schutz des Informationsinteresses potenzieller Erwerber</i>	45
I. Bindung des Erwerbers an Mietverträge	45
II. Gesetzlicher Schutz des Informationsinteresses	47
1. Formvorschrift des § 550 BGB	47
a) Priorisierung innerhalb des doppelten Schutzzwecks	47
b) Kein umfassender Schutz des Informationsinteresses	48
aa) Aufhebungsvertrag	48
bb) Wirksamkeit des Mietvertrags	49
(1) Zugang der Willenserklärung	49
(2) Stellvertretung	50
cc) Liberalisierungstendenz des Bundesgerichtshofs	51
dd) Erforderliche Nachforschungen	52
(1) Ausübung von Optionsrechten	52
(2) Ungewisser Übergabezeitpunkt	53
(3) Änderung der Mietvertragsparteien durch zweiseitigen Vertrag	54
c) Fazit zum Schutz des Informationsinteresses durch § 550 BGB	54
2. Vorvertragliche Pflichten des Verkäufers und weiterer Schutz des Käufers	54
a) Culpa in contrahendo	55
b) Gewährleistungsrechte	56
aa) Mietverträge als Sach- oder Rechtsmängel der Immobilie	56
bb) Abweichender Inhalt der Mietverträge	57
(1) Längere Laufzeit	57
(2) Niedrigere Miete	58
c) Konkurrenz der Gewährleistungsrechte und culpa in contrahendo	58
d) Arglistige Täuschung über Mietvertragsinhalt	59
3. Vertragliche Absicherung	59
III. Fazit zum Schutz des Informationsinteresses potenzieller Erwerber	60
D. <i>Zusammenfassung</i>	61

§ 3 Länderbericht England	63
<i>A. Vorbemerkungen zum englischen Mietrecht</i>	63
I. Feudaler Ursprung	63
1. Eigentumsverständnis	64
2. Estates	65
3. Rangniedrigere interests	65
II. Verhältnis der Mieter und Vermieter	66
1. Entwicklung des Verhältnisses	66
2. Leases as proprietary rights	67
3. Leases im englischen Recht heute	67
4. Abgrenzung lease und license	68
5. Erwerb der reversion bei (unter-)vermieteten Immobilien	69
6. Unterscheidung zwischen legal und equitable rules	69
<i>B. Schutz (nur) der Vertragsparteien durch mietrechtliche Formvorschriften</i>	70
I. Beweis- und Warnfunktion zugunsten der tenants und landlords ...	70
1. Abschluss von (schuldrechtlichen) lease agreements	70
2. Bestellung von (dinglich wirkenden) leases	71
II. Keine Schutzfunktion zugunsten potenzieller Erwerber	72
III. Fazit zum Schutz (nur) der Vertragsparteien durch mietrechtliche Formvorschriften	72
<i>C. Schutz der Mietvertragsparteien</i>	73
I. Anforderungen der mietrechtlichen Formvorschriften	73
1. Anforderungen des Schriftformerfordernisses für lease agreements	73
a) Anwendungsbereich	73
b) Schriftformbedürftige Vertragsabsprachen	74
c) Unterschriften der Vertragsparteien	74
aa) Allgemeine Anforderungen an die Unterschrift	74
bb) Besonderheiten bei companies	75
d) Vertragsänderungen/Nachtragsvereinbarungen	76
e) Zusammenfügung mehrerer Dokumente	76
2. Anforderungen an eine deed zur Bestellung einer lease	77
a) Kenntlichmachen des Willens zur Errichtung einer deed ...	77
b) Ordnungsgemäße Ausfertigung als deed	78
aa) Signature	78
bb) Mitwirkung von Zeugen	78
cc) Delivery	79
dd) Modifizierte Anforderungen an die Ausfertigung bei companies	79
ee) Elektronische Erstellung von deeds	80

II.	Rechtsfolge bei Formfehlern	80
1.	Verstoß gegen Schriftformerfordernis für lease agreements	80
a)	Heilungsmöglichkeit von Formmängeln	81
b)	Formfehler in Vertragsänderungen/ Nachtragsvereinbarungen	83
c)	Umgang mit opportunistischem Verhalten	83
aa)	Absenkung der Formanforderungen	83
bb)	Equitable remedies vor conveyance	85
(1)	Proprietary estoppel	85
(2)	Constructive trust	86
(3)	Einschränkungen im gewerblichen Geschäftsverkehr	88
2.	Verstoß gegen die Anforderungen einer deed	89
a)	Entstehung einer equitable lease	89
b)	Implied lease	89
c)	Konkurrenz zwischen equitable leases und implied leases ...	90
III.	Fazit zum Schutz der Mietvertragsparteien	91
D.	<i>Schutz des Informationsinteresses potenzieller Erwerber</i>	92
I.	Bindung des Erwerbers an leases	92
1.	Unterschiede zwischen legal und equitable leases	92
2.	Verschiedene Fallkonstellationen	93
a)	Lease mit einer Laufzeit von bis zu drei Jahren	93
b)	Lease mit einer Laufzeit von mehr als drei bis maximal sieben Jahren	93
c)	Fazit	94
3.	Bedeutung von covenants	94
a)	Bindung von Erwerbern an covenants	95
aa)	Leases vor 1996	96
bb)	Leases ab 1996	96
cc)	Zusammenfassung: Bindung der Erwerber an dingliche covenants	96
b)	Formbedürftigkeit von covenants	97
4.	Fazit zur Bindung des Erwerbers an leases	97
II.	Kein gesetzlicher Schutz des Informationsinteresses	97
1.	Kein Schutz des Informationsinteresses durch land register	98
a)	Überblick	98
aa)	Registrierungssystem für titles	98
bb)	Registerpublizität	98
cc)	Land register maßgeblich für Berechtigung an title	99
dd)	Alteration, rectification, indemnity	99
b)	Funktionen der Eintragungen von leases in das land register	100

aa) Publizitätselement und Vereinfachung von Grundstücksgeschäften	100
bb) Keine umfassende Eintragung von covenants	102
cc) Zwischenergebnis	102
2. Pre-contract enquiries als Informationsquelle	103
a) Keine duties of disclosure wegen des Grundsatzes caveat emptor	104
b) Open contract rules und implied term of vacant possession	105
c) Pre-contract enquiries zu den lease terms	105
aa) Commercial Property Standard Enquiries	106
bb) Spezielle Anfragen zu leases und deren Inhalt	107
d) Haftung für fehlerhafte Antworten	108
aa) Misrepresentation	108
(1) Dimmock v Hallett	109
(2) Remedies	110
bb) Möglichkeit der Haftungsbeschränkung	110
(1) Vertraglicher Ausschluss	111
(2) Relativierende Zusätze und vage Antworten	113
(3) Fazit zur Möglichkeit der Haftungsbeschränkung	114
3. Vertragliche Absicherung	114
a) Standard Conditions of Sale	114
b) Haftungsbeschränkungen des Verkäufers	115
III. Fazit zum Schutz des Informationsinteresses potenzieller Erwerber	116
<i>E. Zusammenfassung</i>	117
§ 4 Rechtsvergleich	119
<i>A. Einheitlicher Lösungsansatz oder Trennung der Schutzzwecke</i>	119
<i>B. Vergleich des Schutzes der Mietvertragsparteien</i>	120
I. Anforderungen der mietrechtlichen Formvorschriften	121
1. Anwendungsbereich	121
a) Erfasste Rechtsgeschäfte	121
b) Laufzeit der formbedürftigen Mietverhältnisse	122
2. Anforderungen an Mietverträge und lease agreements	124
a) Schriftformbedürftige Abreden	124
b) Unterschriften der Vertragsparteien	125
aa) Allgemeines zur Unterschrift	125
bb) Companies, juristische Personen oder Personenmehrheiten	126
c) Vertragsänderungen/Nachtragsvereinbarungen	127
d) Zusammenfügung mehrerer Dokumente	127
3. Anforderungen an eine deed	128

II.	Rechtsfolgen eines Formverstößes	128
1.	Divergierende Rechtsfolgen	129
2.	Heilungsmöglichkeiten	129
3.	Formfehler in Vertragsänderungen/Nachtragsvereinbarungen ...	130
4.	Umgang mit opportunistischem Verhalten	131
a)	Liberalisierung der Formanforderungen	131
b)	Möglichkeiten zur Durchsetzung des ursprünglich Vereinbarten	132
5.	Unterschiedliche Rechtsfolgen bei deed und § 550 BGB	133
6.	Parallele in bestimmter Fallkonstellation	134
III.	Fazit zum Vergleich des Schutzes der Mietvertragsparteien	134
C.	<i>Vergleich des Schutzes des Informationsinteresses potenzieller Erwerber</i>	135
I.	Bindung der Erwerber an Mietverhältnisse	136
II.	Lösungsansätze der Rechtsordnungen	137
1.	Gesetzlicher Schutz im deutschen Recht im Unterschied zum englischen Lösungsansatz	137
2.	Begründung für den gesetzlichen Schutz des Informationsinteresses potenzieller Erwerber im deutschen Recht	140
a)	Geringes Vertrauen auf Verlässlichkeit der Auskünfte des Verkäufers	141
b)	Historisches Relikt des Allgemeinen Landrechts für die Preußischen Staaten	142
c)	Fazit	143
3.	Unterschiedliche Bedeutung von sekundärrechtlichen Ansprüchen	143
III.	Rechtspraxis	145
IV.	Fazit zum Vergleich des Schutzes des Informationsinteresses der Erwerber	147
D.	<i>Bewertung der nationalen Lösungen</i>	148
I.	Effektiverer Schutz der Mietvertragsparteien im englischen Recht durch Nichtigkeitsrechtsfolge	149
II.	Rechtspraktische Auswirkungen der Lösungsansätze	150
1.	Aufwändige Anfragen in England und Gefahr eines geringen Schutzes des Informationsinteresses	150
2.	Gefährdung der Planungssicherheit in Deutschland	151
a)	Auswirkungen auf die Planungssicherheit	151
aa)	Auswirkungen der deutschen Rechtsprechung	151
(1)	Infektionsrechtsprechung des Bundesgerichtshofs	152
(2)	Abgrenzungskriterium der Wesentlichkeit	152
(3)	Formalistische Anforderungen an Schriftform	152

(4) Begünstigung von opportunistischem Verhalten	152
bb) Immobilienrechtliche Praxis: Schriftformkündigungen vor allem von Mietern	153
b) Höhere Planungssicherheit in England durch effektivere Durchsetzung des ursprünglich Vereinbarten	153
3. Fazit zu den rechtspraktischen Auswirkungen der Gegensätze	154
III. Probleme des einheitlichen Lösungsansatzes im deutschen Recht . . .	154
1. Doppelter Schutzzweck als Grund für Planungsunsicherheit	155
2. Kontraintuitive Schriftformanforderungen	155
3. Gewichtung der Schutzzwecke schwierig vorherzusagen	156
4. Nur eingeschränkter Schutz der Mietvertragsparteien	157
5. Fazit zu den Problemen des einheitlichen Lösungsansatzes im deutschen Recht	157
E. Zusammenfassung	158
§ 5 Reform des § 550 BGB	163
A. Reformbedarf	163
B. Bisherige Reformvorschläge	164
I. Vorschläge aus der Literatur und Rechtspraxis	164
1. Aufhebung des § 550 BGB	164
2. Anspruch auf Einhaltung/Nachholung der Form	165
3. Schutz des Erwerbers durch ein neu einzurichtendes öffentliches Register	165
4. Beschränkung des § 550 BGB	166
a) Reduktion des Anwendungsbereichs auf das Wohnraummietrecht	166
b) Rechtsfolgenseite: Kündigungsrecht nur für Erwerber	167
II. Gesetzesinitiative des Bundesrats	168
1. Wortlaut des neu einzufügenden § 566 Abs. 3 BGB-E	168
2. Beweggründe des Bundesrats	168
3. Kündigungsrecht nur für Erwerber und Widerspruchsrecht der Mieter	169
4. Stellungnahme der Bundesregierung	169
a) Kein Reformbedarf für Wohnraummietrecht	170
b) Kein adäquater Interessenausgleich und Umgehungsmöglichkeit	170
c) Erweiterter Schutzzweck und stärkere Inanspruchnahme der Gerichte	170
5. Kritische Würdigung der Gesetzesinitiative	170
a) Aufgabe des Schutzes der Mietvertragsparteien	171
b) Kein Erwerberschutz bei Share Deals	172

c)	Einseitige Benachteiligung der Mieterseite	173
aa)	Einseitiges Widerspruchsrecht ineffektiv	173
bb)	Keine Planungssicherheit für den Mieter	174
cc)	Mieter kann Einhaltung der Schriftform kaum durchsetzen	174
dd)	Umgehungsmöglichkeit für Vermieter	175
d)	Fazit zur Gesetzesinitiative	175
III.	Diskussionsentwurf des Bundesjustizministeriums	176
1.	Mehrere Schutzzwecke	176
2.	Neuerungen nur für Vertragsänderungen	176
3.	Kritische Würdigung des Diskussionsentwurfs	177
a)	Geringfügig höhere Planungssicherheit	177
b)	Textformerfordernis	178
c)	Systematische Besonderheiten des § 578a BGB-E	181
d)	Drohende Gesamtnichtigkeit nach § 139 BGB und Rückabwicklung	181
e)	Fazit zum Diskussionsentwurf	183
C.	<i>Eigener Reformvorschlag</i>	183
I.	Trennung der beiden Schutzzwecke	183
II.	Kein Schutz des Informationsinteresses durch Formvorschrift	184
1.	Wertung des englischen Rechts zur Verlässlichkeit von Auskünften	185
2.	Gesetzlicher Schutz des Erwerbers	185
3.	Ausreichende vertragliche Schutzmöglichkeiten für Erwerber ...	186
4.	Anreize zur Vorlage einer Mietvertragsurkunde	187
III.	Schutz der Mietvertragsparteien durch eine Formvorschrift	188
1.	Konstitutives Schriftformerfordernis	188
a)	Heilungsmöglichkeit durch Übergabe	188
b)	Formbedürftigkeit aller Absprachen	190
c)	Änderungsvereinbarungen	190
d)	Heilung von formwidrigen Änderungsvereinbarungen	191
e)	Ausschluss von § 139 BGB	193
f)	Bedeutung von § 242 BGB	193
2.	Schutzbedürftigkeit ab einer Laufzeit von einem Jahr	194
3.	Erstreckung auch auf das Wohnraummietrecht	194
4.	Formulierungsvorschlag für die neu einzuführende Formvorschrift	195
IV.	Mögliche Einwände gegen den eigenen Reformvorschlag	195
1.	Geringerer Schutz potenzieller Erwerber	195
a)	Gegebenenfalls keine schriftliche Informationsquelle für Erwerber	196
b)	Rückgriff auf Veräußerer möglicherweise nur selten realisierbar	197

c) Geringer Schutz durch Aufklärungspflichten	197
2. Möglicher Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 GG	197
V. Fazit zum eigenen Reformvorschlag	199
§ 6 Schluss	201
Literaturverzeichnis	207
Entscheidungen	217
Sachverzeichnis	219

Abkürzungsverzeichnis

a. A.	anderer Ansicht
a. D.	außer Dienst
a. F.	alte Fassung
A.C.	Law Reports, Appeal Cases (Third Series, 1891-date)
A.J.C.L.	The American Journal of Comparative Law
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
AG	Aktiengesellschaft
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingung(en)
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
ALR	Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten
Alt.	Alternative
App.Cas.	Law Reports, Appeal Cases (Second Series, 1875–1890)
Ariz.St.L.J.	Arizona State Law Journal
BAG	Bundesarbeitsgericht
BAGE	Entscheidungen des Bundesarbeitsgerichts
BB	Betriebs-Berater
BeckFormB ZivilR	Beck'sches Formularbuch Zivil-, Wirtschafts- und Unternehmensrecht
BeckOF Vertrag	Beck'sche Online-Formulare Vertrag
BeckOGKBGB	beck-online.GROSSKOMMENTAR BGB
BeckOKBGB	Beck'scher Online-Kommentar BGB
BeckOKMietrecht	Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht
BeckRS	Beck-Rechtsprechung
Begr.	Begründer
BFW	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Brook.J.Int'l.L.	Brooklyn Journal of International Law
BT-Drs.	Bundestagsdrucksache
Bus. L.R.	The Business Law Reports
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
C.L.J.	The Cambridge Law Journal
CA 2006	Companies Act 2006
Ch.	Law Reports, Chancery Division (Third Series, 1891–date)
Ch. D.	Law Reports, Chancery Division (Second Series, 1875–1890)

Colum. L.Rev	Columbia Law Review
CPSE	Commercial Property Standard Enquiries
DAV	Deutscher Anwaltsverein e.V.
De Gex & Jones	De Gex and Jones' Chancery Reports
DMT	Deutscher Mietgerichtstag e.V.
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
DStR	Deutsches Steuerrecht
E.R.	English Reports
e.V.	eingetragener Verein
E.W.C.A. Civ.	England and Wales Court of Appeal (Civil Division)
E.W.H.C. (Ch)	High Court of England and Wales (Chancery Division)
eid	Evangelischer Immobilienverband Deutschland e.V.
ErfK	Erfurter Kommentar zum Arbeitsrecht
Fn.	Fußnote
FS	Festschrift
GB	Großbritannien
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (ursprünglich Gesamtverband deutscher Wohnungsunternehmen)
GG	Grundgesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GO BT	Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages
GRUR	Gewerblicher Rechtsschutz und Urheberrecht
GS	Gedächtnisschrift
Harv.Int.L.J.	Harvard International Law Journal
HDE	Handelsverband Deutschland
HKK	Historisch-kritischer Kommentar zum BGB
HM Land Registry	Her Majesty's Land Registry
Hrsg.	Herausgeber
HS.	Halbsatz
i. A.	im Auftrag
i. V.	in Vollmacht
i. V. m.	in Verbindung mit
IBR	Immobilien & Baurecht
IMR	Immobilien- und Mietrecht
InsO	Insolvenzordnung
JURA	Juristische Ausbildung
JZ	Juristenzeitung
KG	Kammergericht/Kommanditgesellschaft
krit.	kritisch
L.R. Ch.App.	Law Reports, Chancery Appeals
L.R. Ex.	Law Reports, Exchequer Cases
L.R. Q.B.	Law Reports, Queen's Bench Case
Law Com.	Law Commission
LG	Landgericht
LPA 1925	Law of Property Act 1925
LPMPA 1989	Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989

LRA 2002	Land Registration Act 2002
LRR 2003	Land Registration Rules 2003
LS	Leitsatz
LTCA 1995	Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995
Ltd	Limited
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen
M.L.R.	The Modern Law Review
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern
MüKoBGB	Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
NJOZ	Neue Juristische Online-Zeitschrift
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
NK-BGB	NomosKommentar BGB
No.	Number
NZA	Neue Zeitschrift für Arbeitsrecht
NZBau	Neue Zeitschrift für Baurecht und Vergaberecht
NZG	Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
P. & C.R.	Planning (Property) and Compensation Reports
p. a.	per annum
para.	paragraph
Prakt. Komm.	Praktischer Kommentar
Q.B.	Law Reports, Queen's Bench Division
Q.B.D.	Law Reports, Queen's Bench Division (1875–1890)
RabelsZ	Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht
RG	Reichsgericht
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
Rn.	Randnummer(n)
RNotZ	Rheinische Notar-Zeitschrift
S.	Seite(n)/Satz
sec.	section(s)
sog.	sogenannt(e/en)
St.Rspr.	Ständige Rechtsprechung
StGB	Strafgesetzbuch
TzBfG	Teilzeit- und Befristungsgesetz
U.K.S.C.	United Kingdom Supreme Court
UCTA 1977	Unfair Contract Terms Act 1977
Utah L.Rev.	Utah Law Review
v	versus
W.L.R.	Weekly Law Reports
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WM	Wertpapier Mitteilungen: Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht

ZEuP	Zeitschrift für Europäisches Privatrecht
ZEV	Zeitschrift für Erbrecht und Vermögensnachfolge
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

§ 1 Einleitung

Das Mietrecht ist ein Gebiet, das sich mehr als andere Teile des Schuldrechts wandelt und das wegen seiner hohen sozialen sowie wirtschaftlichen Bedeutung politisch sehr umstritten ist. Ein großes Problem für die Immobilienpraxis stellt sich dabei im Zusammenhang mit der auf den ersten Blick unscheinbar anmutenden Vorschrift des § 550 BGB, über deren Reform seit mehreren Jahren intensiv diskutiert wird.

A. Problemstellung

§ 550 S. 1 BGB klingt lapidar, besagt er doch zunächst nur, dass Wohnraummietverträge über ein Jahr schriftlich geschlossen werden müssen und andernfalls für unbestimmte Zeit gelten. Seine Brisanz ergibt sich erst aus dem Zusammenspiel mit anderen Normen. Schließen Vermieter¹ und Mieter einen befristeten Mietvertrag, hat dies zur Folge, dass dieser während der Vertragslaufzeit nicht ordentlich gekündigt werden kann, § 542 Abs. 2 BGB. Dieser von den Parteien übereinstimmend gewollte Ausschluss der ordentlichen Kündigung wird durch § 550 BGB im Falle eines Formmangels ausgehebelt. Durch die angeordnete Fiktion eines unbefristeten Mietvertrags kann dieser nach § 542 Abs. 1 BGB nach den gesetzlichen Vorschriften, also ordentlich, gekündigt werden. § 550 BGB ist dabei keine exklusive Vorschrift des Wohnraummietrechts, sondern findet nach § 578 Abs. 1, 2 BGB entsprechende Anwendung in der Gewerberaummieta.

Der Zweck der Norm erschließt sich erst aus dem Zusammenspiel mit § 566 Abs. 1 BGB. Nach dieser Vorschrift tritt der Erwerber einer vermieteten Immobilie in alle (wirksamen) Mietverträge ein. Seinem ursprünglichen Zweck nach dient § 550 BGB dem Schutz eines Erwerbers, der durch die schriftliche Vertragsurkunde in die Lage versetzt werden soll, sich über die Absprachen im Mietvertrag zu informieren.² Da § 550 S. 1 BGB – anders als die meisten Formvorschrif-

¹ Bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in dieser Arbeit lediglich die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

² *Achilles/Spahn/Gebhard*, Bd. II, 1898, S. 149; *Mugdan*, Bd. II, 1899, S. 825; *MüKoBGB/Bieber*, § 550 Rn. 2; *Grüneberg/Weidenkaff*, § 550 Rn. 1. Genaueres dazu siehe § 2 A. I.

ten – unmittelbar die Rechtsfolge für Formfehler anordnet, wird § 125 S. 1 BGB als allgemeine Norm für Formverstöße verdrängt. Ein Schriftformfehler hat keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit eines Mietvertrags und ein Erwerber tritt auch in Mietverträge ein, bei denen die Form nicht eingehalten wurde. Dem Erwerber steht in diesem Falle keine verlässliche Informationsquelle über die ihn bindenden Absprachen zur Verfügung. Durch die nach § 550 S. 1 BGB vorgesehene Fiktion eines unbefristeten Mietvertrags hat er die Möglichkeit, den Mietvertrag vor Ablauf der von den ursprünglichen Mietvertragsparteien vereinbarten Laufzeit ordentlich zu kündigen, wenn auch gem. § 550 S. 2 BGB frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mieträume.³

Nach seinem weiten Wortlaut gibt § 550 BGB aber nicht nur einem Erwerber, sondern auch den ursprünglichen Vertragsparteien die Möglichkeit, sich vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit von dem Vertrag zu lösen. In der Praxis nutzen vor allem diese die Möglichkeit einer sog. Schriftformkündigung. Dies legen *Breiholdt/Breiholdt* anschaulich dar: Von 30 ergangenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zu § 550 BGB zwischen Juli 2002 und September 2010 hatte dieser in nur einem Fall über die Kündigung eines Erwerbers zu entscheiden (in zwei Fällen war nicht erkennbar, wer gekündigt hatte).⁴ § 550 BGB führt – insbesondere zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien – zu zahlreichen gerichtlichen Auseinandersetzungen.⁵ Dies wird dadurch verstärkt, dass die Einzelheiten des Schriftformerfordernisses nur schwer zu überblicken sind. So ist es beispielsweise eine Wertungsfrage, welche Vertragsabreden der Schriftform überhaupt unterliegen und welche auch in einer formlosen Nebenabrede getroffen werden können.⁶

Vorzeitige Kündigungen können schwerwiegende Folgen haben. Für Vermieter bedeuten lange Vertragslaufzeiten einen beständigen Cashflow und damit eine langfristige Planbarkeit.⁷ Für Erwerber sind die Laufzeiten der Mietverträge neben der Miethöhe ein entscheidender Faktor für den Immobilienwert und damit die Kalkulationsgrundlage für Investitionsentscheidungen.⁸

³ Im Gewerberaummietrecht beträgt die Kündigungsfrist nach § 580a Abs. 2 BGB sechs Monate bis zum Ende eines Kalendervierteljahres, im Wohnraummietrecht nach § 573c Abs. 1 S. 1 BGB drei Monate bis zum Ende eines Kalendermonats, wobei sich die Frist für den Vermieter nach einer gewissen Mietdauer gemäß § 573c Abs. 1 S. 2 BGB verlängert.

⁴ *Breiholdt/Breiholdt*, in: Artz/Börstinghaus (Hrsg.), 10 Jahre Mietrechtsreformgesetz, S. 391, 391.

⁵ Vgl. etwa die zahlreichen zitierten Gerichtsentscheidungen in: BeckOKMietrecht/*Leo*, § 550 Rn. 43–446; Staudinger/*Emmerich*, § 550 Rn. 12–71.

⁶ Siehe dazu § 2 B. I. 2. a).

⁷ BT-Drs. 19/17034 v. 06.02.2020, S. 1 f. und 7; *Bangert*, JZ 2021, 193, 193; *Günter*, NZM 2019, 561, 562; *Häublein*, JZ 2018, 755, 755; *Lindner-Figural/Reuter*, NJW 2018, 897, 898.

⁸ BeckOKMietrecht/*Leo*, § 550 Rn. 1; *Bangert*, JZ 2021, 193, 193; *Günter*, NZM 2019, 561, 562; *Häublein*, JZ 2018, 755, 755; *Schweitzer*, NJW 2019, 198, 198; *Söhnchen/Zentis/Berkal Eichler/Huperz*, BB 2018, 1090, 1095.

Durch eine ordentliche Kündigung vor Ablauf der Laufzeit werden das Vertrauen der anderen Vertragspartei auf den Bestand des Mietvertrags bis zum vereinbarten Zeitpunkt enttäuscht und bisherige Planungsentscheidungen zunichte gemacht. In der Gewerberaummiete bestehen für Mieter außerdem große Unsicherheiten bezüglich der Betriebsorganisation und Planung etwaiger Umbaumaßnahmen, da diese maßgeblich von der langfristigen Verfügbarkeit der Geschäftsräume abhängig sind.⁹

Die Kautelarpraxis hat zwar versucht, die Schriftformproblematik zu entschärfen, indem sog. Schriftformheilungsklauseln in langfristige Mietverträge aufgenommen wurden, die Schriftformkündigungen verhindern sollten. Im Jahre 2017 hat der Bundesgerichtshof solche Schriftformheilungsklauseln allerdings für wirkungslos erklärt.¹⁰

Die Problematik um § 550 BGB wirkt sich dabei stärker im Gewerbe- als im Wohnraummietrecht aus. Dies liegt zum einen daran, dass befristete Wohnraummietverträge wegen der hohen Voraussetzungen für eine wirksame Befristung (vgl. etwa § 575 BGB) nicht die Regel sind. Zum anderen ist die ordentliche Kündigung durch den Vermieter oder Erwerber nach § 573 BGB nur eingeschränkt möglich und bedarf eines berechtigten Interesses. Außerdem kann der Mieter der Kündigung durch den Vermieter widersprechen, §§ 574 ff. BGB. Da im Gewerberaummietrecht regelmäßig langjährige Mietverträge geschlossen und Schriftformkündigungen ohne berechtigtes Interesse wirksam erklärt werden können, kann § 550 BGB dort seine Sprengkraft frei entfalten.

Die aktuelle Rechtslage und die immobilienrechtliche Praxis führen dazu, dass sich Mieter und Vermieter – vor allem im Gewerberaummietrecht – nicht auf die vereinbarte Laufzeit verlassen können. Unter dem Vorwand eines Schriftformmangels können als lästig empfundene Mietverträge vorzeitig ordentlich gekündigt werden – auch von den ursprünglichen Parteien, die ihn einvernehmlich als befristet und damit nicht ordentlich kündbar geschlossen haben. Häufig werden im Immobilienrecht tätige Juristen damit beauftragt, in lästig gewordenen Mietverträgen gezielt nach Schriftformverstößen zu suchen.¹¹

Am 05. Februar 2020 wurde eine Gesetzgebungsinitiative des Bundesrats in den Bundestag eingebracht, um die Fehlentwicklung des § 550 BGB zu korrigieren.¹² Mit dieser positionierte sich der Bundesrat in der seit mehreren Jahren geführten Diskussion um die Reformierung des § 550 BGB, in welcher viele Autoren bereits eigene Reformvorschläge unterbreitet haben.¹³ Die seinerzeitige

⁹ BT-Drs. 19/17034 v. 06.02.2020, S. 7; *Bangert*, JZ 2021, 193, 193; *Günter*, NZM 2019, 561, 562; *Schweitzer*, NJW 2019, 198, 198.

¹⁰ BGHZ 216, 68 Rn. 33 f.; bestätigt durch eine weitere Entscheidung im Jahre 2018: BGH NJW-RR 2018, 1101 Rn. 25. Genaueres dazu siehe § 2 B. II. 4. b) cc).

¹¹ Ähnliche Beobachtungen wurden auch dem Bundesrat zugetragen, vgl. BR-Drs. 469/19(B) v. 20.12.2019, Anlage S. 3 f.

¹² BT-Drs. 19/17034 v. 06.02.2020.

¹³ So unter vielen: *Schmidt-Futterer/Lammel*, § 550 BGB Rn. 68; *Bork*, BB 2020, 1481,

Bundesregierung hielt die Gesetzesinitiative des Bundesrats allerdings für ungeeignet und verweigerte ihre Unterstützung.¹⁴ Zwischenzeitlich hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (noch unter der Leitung der Bundesjustizministerin a. D. Christine Lambrecht) am 26. Oktober 2021 einen eigenen Diskussionsentwurf zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses begrenzt auf das Gewerberaummietrecht veröffentlicht.¹⁵ Ein Ende der Reformdiskussion ist indes nicht in Sicht, sodass sich an der aktuell unbefriedigenden Rechtslage kurzfristig nichts ändern dürfte. Es fehlt an einem mehrheitsfähigen Reformvorschlag, der die kollidierenden Interessen in einen Ausgleich bringt und die Planungssicherheit für Mietvertragsparteien sowie das Vertrauen in den Bestand von gewerblichen Mietverträgen stärkt.

Dieses Dissertationsvorhaben verfolgt das Ziel, einen Beitrag zur gegenwärtigen Reformdiskussion zu leisten, indem die deutsche Regelung des § 550 BGB einem Rechtsvergleich mit dem englischen Recht unterzogen und so aus einer anderen Perspektive auf die hiesige Schriftformproblematik ein Reformvorschlag entwickelt wird. Das englische Recht findet bekanntlich außer in England auch in Wales Anwendung, während in den beiden anderen Ländern des Vereinigten Königreichs, Schottland und Nordirland, eigene Rechtsordnungen gelten. Wird im Folgenden von „England“ gesprochen, schließt dies infolgedessen regelmäßig das Land Wales mit ein.

B. Methodik und Gang der Untersuchung

I. Motivation für den Vergleich mit dem englischen Recht

Ein Rechtsvergleich mit dem englischen Recht ist bereichernd für die Reformdiskussion um § 550 BGB. Dies liegt zunächst daran, dass das englische Recht einen völlig anderen Ansatz verfolgt, das Informationsinteresse potenzieller Erwerber zu schützen. Dadurch können wichtige Impulse für eine Neuregelung des § 550 BGB gewonnen werden. Die vom historischen Gesetzgeber des BGB vertretene Auffassung, wonach der Erwerber zwingend durch eine schriftliche Vertragsurkunde über die Mietbedingungen informiert werden müsse,¹⁶ teilt der eng-

1488 ff.; *Conradi*, ZIA Immobilienwirtschaft 2018, 52, 54; *Günter*, NZM 2019, 561, 569; *Häublein*, JZ 2018, 755, 760 f.; *Hübner*, ZfIR 2020, 125, 129 f.; *Krüger*, in: Artz/Börstinghaus (Hrsg.), 10 Jahre Mietrechtsreformgesetz, S. 410, 417; *Lindner-Figural/Reuter*, NJW 2020, 1039, 1042; *Neumann*, ZMR 2020, 174, 178; *Reingardt*, Das Schriftformerfordernis nach § 550 BGB, S. 169 ff.; für eine ausführliche Darstellung der Reformvorschläge siehe § 5 B. I.

¹⁴ BT-Drs. 19/17034 v. 06.02.2020, S. 12.

¹⁵ *BMJV*, Diskussionsentwurf Oktober 2021. Mittlerweile wird das Bundesministerium der Justiz durch Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann geleitet. Um Missverständnisse wegen der unterschiedlichen Bezeichnung des Ministeriums zu vermeiden, wird in dieser Arbeit allgemein von „Bundesjustizministerium“ gesprochen.

¹⁶ *Achilles/Spahn/Gebhard*, Bd. II, 1898, S. 150; *Mugdan*, Bd. II, 1899, S. 825.

liche Gesetzgeber nicht. In England wird es den Erwerbern überlassen, sich über den Inhalt von sie bindenden dinglichen Mietrechten (sog. *leases*) beim Verkäufer zu informieren.¹⁷ Daher sind vorvertragliche Anfragen (sog. *pre-contract enquiries*) des Käufers an den Verkäufer bei Grundstücksgeschäften in England mittlerweile fester Bestandteil der Immobilienpraxis.¹⁸ Diese ermöglichen den Käufern, sich durch Auskünfte des Verkäufers über die mit den *leases* verbundenen Rechte und Pflichten zu informieren. Geben die Verkäufer unrichtige Antworten auf diese vorvertraglichen Anfragen, machen sie sich unter Umständen gegenüber dem Erwerber schadensersatzpflichtig.¹⁹ In diesem Fall bleibt der Erwerber also bis zum Ende der Vertragslaufzeit an die ihm zunächst unbekanntem Vereinbarungen gebunden, kann sich aber – sofern erforderlich – beim Veräußerer schadlos halten. Darüber hinaus ist es gängige Praxis, dass sich Erwerber vertraglich absichern, dass der Verkäufer ihnen alle Informationen über bestehende *leases* offengelegt hat.²⁰ Über die Antworten der *pre-contract enquiries* und die Abreden im Kaufvertrag stellen die Erwerber sicher, dass sie die inhaltlichen Ausgestaltungen der *leases* kennen.

Allerdings existieren auch in England Formvorschriften für Mietverhältnisse über Immobilien. So sieht sec. 2(1) *Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989* vor, dass Verträge mit Bezügen zu Grundstücken (und damit auch *lease agreements*) schriftlich abgeschlossen werden müssen. Ebenso bedarf die Verfügung und damit die Bestellung einer *lease* einer sog. *deed* nach sec. 52(1) *Law of Property Act 1925*.

Ferner werden in England manche *leases* in das dortige Grundbuchäquivalent, das *land register*, eingetragen und sind damit für einen Erwerber ersichtlich, der sie gegen sich gelten lassen muss. Dies ist eine mögliche Lösung, die in der bisherigen Reformdiskussion um § 550 BGB mehrfach diskutiert wurde, um Erwerbern eine verlässliche Informationsquelle über den Inhalt von Mietverträgen zu bieten.²¹ Das englische Recht sanktioniert auch regelmäßige Formfehler bei

¹⁷ Siehe dazu § 3 D. II.

¹⁸ *Burn/Cartwright*, Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property, S. 951; *Richards*, A Practical Approach to Conveyancing, Rn. 4.01; *Silverman/Hewitson*, Conveyancing Searches and Enquiries, S. 3; *Kopp*, MittBayNot 2001, 287, 289; *Wilsch*, ZEV 2011, 458, 461.

¹⁹ So etwa im Fall *First Tower Trustees Ltd and another v CDS (Superstores International) Ltd* [2018] E.W.C.A. Civ. 1396, vgl. § 3 D. II. 2. d) aa); *Silverman/Hewitson*, Conveyancing Searches and Enquiries, S. 15; NK-BGB-Sachenrecht/*Odersky*, Länderbericht GB, Rn. 41.

²⁰ Klausel 3.3.2 lit. (a) der *Standard Conditions of Sale* und Klausel 5.1.2 der *Standard Commercial Property Conditions* der *Law Society*, die üblicherweise bei Kaufverträgen verwendet werden, vgl.: *Burn/Cartwright*, Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property, S. 954; *Richards*, A Practical Approach to Conveyancing, Rn. 12.92; *Silverman/Hewitson*, Conveyancing Searches and Enquiries, S. 8 beschreibt die Musterverträge der *Law Society* als „[t]he commonly used form of contract“; siehe dazu näher § 3 D. II. 3. a).

²¹ *Krüger*, in: Artz/Börstinghaus (Hrsg.), 10 Jahre Mietrechtsreformgesetz, S. 410, 417; BMJV, Diskussionsentwurf Oktober 2021, S. 5; BR-Drs. 469/19(B) v. 20.12.2019, Anlage S. 6; *Bangert*, JZ 2021, 193, 196 Fn. 36; *Günter*, NZM 2019, 561, 566 f.

Mietverhältnissen nicht mit einer vorzeitigen Kündigungsmöglichkeit, sodass die Planungssicherheit aller Beteiligten nicht beständig untergraben wird.²² Ein Vergleich mit dem englischen Recht ist schließlich auch deshalb naheliegend, weil der deutsche und der englische Immobilienmarkt in Europa zudem als die zwei bedeutendsten Immobilienmärkte angesehen werden können, da sie mit Abstand die höchsten Investitionsvolumina in nahezu identischer Höhe aufweisen.²³ Dies legt nahe, dass eine vom englischen Recht inspirierte Reform den Bedürfnissen des deutschen Immobilienmarkts entsprechen könnte. So könnte eine wünschenswerte Rechts- und Planungssicherheit erreicht werden, die allen Beteiligten an langfristigen Mietverträgen – nicht zuletzt Immobilieninvestoren, aber auch Unternehmen, die planen, Geschäftsräume in Deutschland langfristig anzumieten – helfen könnte.

II. Funktionaler Rechtsvergleich

Als Erkenntnisquelle für die Erarbeitung eines eigenen Reformvorschlags soll vorliegend ein funktionaler Rechtsvergleich dienen. Maßgeblich geprägt wurde diese Methode durch die „Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts“ von *Zweigert und Kötz*,²⁴ der in der Rechtsvergleichung weiter eine hohe Bedeutung zugeschrieben wird.²⁵ Nach dem Ansatz der funktionalen Rechtsvergleichung sollen nur Rechtsinstitute miteinander verglichen werden, die funktionsäquivalent sind.²⁶ Dem liegt die Annahme zugrunde, dass alle Gesellschaften mit ähnlichen Problemen konfrontiert sind und diese – meist durch ihre Rechtsordnung – einer Lösung zuführen.²⁷

Im Mittelpunkt der Untersuchung steht damit eine gesellschaftsrelevante Problematik, die sich rechtsordnungsübergreifend stellt.²⁸ Nachdem diese herausgearbeitet wurde, sollen die nationalen Lösungsansätze der zu vergleichenden Rechtsordnungen ermittelt werden. Bei der Ermittlung des ausländischen Lösungsansatzes soll nicht etwa die Dogmatik oder „äußere Form“²⁹, sondern allein die zu untersuchende Funktion entscheidend sein.³⁰ Es sollen daher nicht nur

²² Für die Rechtsfolgen von Formmängeln siehe § 3 C. II.

²³ *Barbiroglio*, Property Week.

²⁴ *Zweigert/Kötz*, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts.

²⁵ *Basedow*, 62 A.J.C.L. 2014, 821, 831 Fn. 29; *Kischel*, Rechtsvergleichung, § 3 Rn. 3; *Michaels*, in: Reimann/Zimmermann (Hrsg.), The Oxford Handbook of Comparative Law, S. 345, 346.

²⁶ *Zweigert/Kötz*, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts, S. 33; *Kischel*, Rechtsvergleichung, § 3 Rn. 3.

²⁷ *Zweigert/Kötz*, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts, S. 33; *Kischel*, Rechtsvergleichung, § 1 Rn. 14.

²⁸ *Zweigert/Kötz*, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts, S. 33; *Kischel*, Rechtsvergleichung, § 3 Rn. 3; *Wilson*, in: McConville/Chui (Hrsg.), Research Methods for Law, S. 87, 92.

²⁹ *Piek*, ZEuP 2013, 60, 62.

³⁰ *Zweigert/Kötz*, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts,

dogmatisch mit dem deutschen Recht vergleichbare Lösungsansätze der englischen Rechtsordnung untersucht werden. Ganz im Gegenteil ist es mit den Worten von *Zweigert* und *Kötz* erforderlich, dass man sich „von seinen eigenen juristisch-dogmatischen Vorurteilen radikal befreien muß.“³¹

Dieser Ansatz legt es nahe, zunächst die Lösungsansätze der zu vergleichenden Rechtsordnungen zu ermitteln und diese in einem zweiten Schritt gegenüberzustellen und so miteinander zu vergleichen.³² Auch wenn diese Lösungen auf verschiedenen Wegen erreicht werden, gehen *Zweigert* und *Kötz* davon aus, dass die jeweiligen nationalen Lösungsansätze bei vergleichbar weit ausgebildeten Rechtsordnungen im Ergebnis ähnlich sein werden.³³ Damit ist allerdings nur gemeint, dass sich die gefundenen Lösungen hinsichtlich der ihr dienenden Funktion gleichen müssen, nicht aber, dass sie auch im Übrigen, vor allem auf dogmatischer Ebene, übereinstimmen.³⁴ Da sowohl in England als auch in Deutschland vermietete Immobilien veräußert werden, werden in beiden Ländern ähnliche Probleme auftreten, die als Grundlage des funktionalen Rechtsvergleichs dienen können.

Die funktionale Rechtsvergleichung³⁵ sieht sich, auch wenn sie weiterhin die bedeutsamste und überwiegend verwendete Methodik der Rechtsvergleichung darstellt,³⁶ einiger Kritik ausgesetzt. Diese Kritik soll an dieser Stelle nur umrissen werden.³⁷ So wird ihr vorgeworfen, dass eine rein funktionale Betrachtung den Kontext nationaler Normen unzureichend berücksichtige, insbesondere die

S. 33 f.; *Kischel*, Rechtsvergleichung, § 3 Rn. 3; *Michaels*, in: Reimann/Zimmermann (Hrsg.), The Oxford Handbook of Comparative Law, S. 345, 347; *Piek*, ZEuP 2013, 60, 62; *Wilson*, in: McConville/Chui (Hrsg.), Research Methods for Law, S. 87, 91.

³¹ *Zweigert/Kötz*, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts, S. 34.

³² *Zweigert/Kötz*, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts, S. 42 f.

³³ *Zweigert/Kötz*, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts, S. 39, insofern sprechen sie von der „praesumptio similitudinis“, also „einer Vermutung für die Ähnlichkeit der praktischen Lösungen“.

³⁴ Klarstellend dazu *Michaels*, in: Reimann/Zimmermann (Hrsg.), The Oxford Handbook of Comparative Law, S. 345, 376 f., der in diesem Zusammenhang von „functional equivalence“ anstelle von „similarity“ spricht.

³⁵ Zu beachten ist, dass eine bestimmte, konkret festgelegte Methodik der funktionalen Rechtsvergleichung nicht existiert, sondern es verschiedene Ausprägungen davon gibt, die auf der Grundlage einer funktionalen Betrachtung aufbauen, siehe dazu *Michaels*, in: Reimann/Zimmermann (Hrsg.), The Oxford Handbook of Comparative Law, S. 345, 347 f.

³⁶ *Brand*, JuS 2003, 1082, 1086; *Haase*, JA 2005, 232, 235; *Kischel*, Rechtsvergleichung, § 1 Rn. 14 und § 3 Rn. 3; *Michaels*, in: Reimann/Zimmermann (Hrsg.), The Oxford Handbook of Comparative Law, S. 345, 346; *Piek*, ZEuP 2013, 60, 60 und 86 f.; *Wilson*, in: McConville/Chui (Hrsg.), Research Methods for Law, S. 87, 92; *Basedow*, 62 A.J.C.L. 2014, 821, 836 leitet deren Berechtigung auch aus dem praktischen Bedürfnis der „clients“ der Rechtsvergleichung ab.

³⁷ Für eine ausführliche Darstellung siehe: *Kischel*, Rechtsvergleichung, § 3 Rn. 6 ff.; *Piek*, ZEuP 2013, 60.

für eine Rechtsordnung prägende Verflechtung mit der Kultur des Landes.³⁸ Kritisch wird ebenfalls der formalistische Blick auf Normen und Gesetze, also positives Recht, gesehen, der die Rechtswirklichkeit nicht ausreichend beleuchtet.³⁹ Eine rein auf Funktionsäquivalenz und nicht auf Vielfalt ausgerichtete Rechtsvergleichung kann – so die aufgeworfene Kritik – ferner dazu verleiten, rechtliche und außerrechtliche Lösungen gleichzusetzen, obwohl es durchaus bedeutend sein kann, dass eine Gesellschaft eine außerrechtliche Bewältigung bevorzugt.⁴⁰ Schließlich können Rechtsordnungen gesellschaftliche Probleme auch auf eine andere Weise, etwa durch außerrechtliche Normen, bewältigen.⁴¹ Außerdem wird kritisiert, dass die Untersuchung einer fremden Rechtsordnung nicht frei von jeglichen Prägungen durch die eigene Rechtsordnung und daher nur ethnozentrisch erfolgen könne.⁴²

Eine unvoreingenommene Perspektive wird allerdings dann nicht als zwingend erforderlich angesehen, wenn eine problematische Regelung der eigenen Rechtsordnung mit dem Rechtsvergleich genauer untersucht werden soll.⁴³ Daher wiegt die Kritik der fehlenden Unparteilichkeit für die vorliegende Arbeit nicht sehr schwer, da mit ihr die problemträchtige Norm des § 550 BGB näher untersucht und ein Beitrag zur Reformdiskussion geleistet werden soll. Dennoch wird sich in dieser Arbeit um eine möglichst unvoreingenommene Darstellung des englischen Rechts bemüht, weshalb diesem vor dem eigentlichen Rechtsvergleich ein in sich abgeschlossener Länderbericht gewidmet wird. In diesem wird nicht nur näher beleuchtet, welche Lösungsvorschläge die Rechtsordnung bereithält, sondern auch ein besonderer Fokus auf die Rechtspraxis gelegt, um auch diese mit in die Untersuchungen einzubeziehen.

Kulturelle Verschiedenheiten fallen bei einem Rechtsvergleich zwischen Deutschland und England nicht so sehr ins Gewicht. Auch sind die deutsche und englische Rechtsordnung insbesondere hinsichtlich ihres Professionalisierungsgrads miteinander vergleichbar, die kontextualen Unterschiede sollten daher ebenfalls nicht überbewertet werden.

Ohne Frage bestehen bedeutende dogmatische Unterschiede zwischen dem deutschen – schuldrechtlich geprägten – und dem englischen – dinglich geprägten – Mietrechtsverständnis. Letzteres macht eine Auseinandersetzung mit dem eng-

³⁸ Gerber, 46 A.J.C.L. 1998, 719, 722; Husa, RabelsZ 67 (2003), 419, 428; dazu auch: Kischel, Rechtsvergleichung, § 3 Rn. 11; Piek, ZEuP 2013, 60, 75.

³⁹ Frankenberg, 26 Harv.Int.L.J. 1985, 411, 438; siehe dazu auch Kischel, Rechtsvergleichung, § 3 Rn. 17.

⁴⁰ Brand, 32 Brook.J.Int'l.L. 2007, 405, 419; Hyland, in: Patterson (Hrsg.), A Companion to Philosophy of Law and Legal Theory, S. 184, 190; siehe dazu auch Kischel, Rechtsvergleichung, § 3 Rn. 15.

⁴¹ Kischel, Rechtsvergleichung, § 3 Rn. 226.

⁴² Demleitner, 31 Ariz.St.L.J. 1999, 737, 741 ff.; Frankenberg, 26 Harv.Int.L.J. 1985, 411, 421; Frankenberg, 259 Utah L.Rev. 1997, 259, 270; dazu auch: Kischel, Rechtsvergleichung, § 3 Rn. 11 f.; Piek, ZEuP 2013, 60, 76 ff.

⁴³ Tschentscher, JZ 2007, 807, 812.

lischen Immobiliarsachenrecht erforderlich. Auf diesem Gebiet zeigen sich (nicht nur deutsche) Juristen generell eher zurückhaltend mit einem Rechtsvergleich, da von völlig unterschiedlichen nationalen Strukturen ausgegangen wird.⁴⁴ Ziel der vorliegenden Arbeit ist es zu zeigen, dass durch eine funktionale Betrachtungsweise auch auf dem Gebiet des Mietrechts die wesentlichen, inhaltlichen Unterschiede der jeweiligen Lösungsansätze herausgearbeitet werden können, ohne Gefahr zu laufen, dogmatische Verschiedenheiten überzubewerten.⁴⁵ Durch eine funktionale Rechtsvergleichung können auch die Grundlagen der jeweiligen nationalen Lösungen erforscht werden,⁴⁶ was ermöglicht, die Problematik im deutschen Recht tiefgründiger als in der bisherigen Reformdiskussion anzugehen. Auf diese Weise können wichtige Impulse für eine Reformierung des § 550 BGB gewonnen werden.

Im Wissen um die erhobene Kritik gegen die verwendete Methode soll wegen ihrer Vorteile für das Ziel der vorliegenden Arbeit ein funktionaler Rechtsvergleich erfolgen. Da ein konkretes Problem untersucht werden soll, handelt es sich um einen Mikrovergleich.⁴⁷

III. Soziales Problem als Ausgangspunkt des Rechtsvergleichs: Schutz des Informationsinteresses potenzieller Erwerber und der Mietvertragsparteien

Für einen funktionalen Rechtsvergleich muss zunächst das rechtsordnungsübergreifende Regelungsproblem in seiner sozialen und wirtschaftlichen Dimension herausgearbeitet werden, die den Ausgangspunkt des Rechtsvergleichs bilden soll.⁴⁸ Die zu vergleichende Problematik in dieser Dissertation knüpft an die wirtschaftliche Bedeutsamkeit langfristiger Mietverhältnisse für Mieter, Vermieter und auch potenzielle Erwerber an. Bei der Veräußerung vermieteter Immobilien treten – anders als noch im römischen Recht⁴⁹ – sowohl in England als auch in Deutschland Erwerber in bestehende Mietverhältnisse ein. In England ist dies Folge des dinglichen Mietrechtsverständnisses, bei dem Erwerber an die dinglich wirkende *lease* des Mieters gebunden werden,⁵⁰ während in Deutschland § 566

⁴⁴ So ein Erklärungsversuch für die Zurückhaltung bei der Rechtsvergleichung in sachenrechtlichen Themen nach *van Erp*, in: Reimann/Zimmermann (Hrsg.), Oxford Handbook of Comparative Law, S. 1031, 1032.

⁴⁵ Diese Vorteile einer funktionalen Betrachtung nennt auch *Wilson*, in: McConville/Chui (Hrsg.), Research Methods for Law, S. 87, 92.

⁴⁶ *Wilson*, in: McConville/Chui (Hrsg.), Research Methods for Law, S. 87, 92.

⁴⁷ *Zweigert/Kötz*, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts, S. 4 f.; *Brand*, JuS 2003, 1082, 1086; *Haase*, JA 2005, 232, 235 f.

⁴⁸ *Zweigert/Kötz*, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts, S. 33; *Kischel*, Rechtsvergleichung, § 1 Rn. 14 f.

⁴⁹ Ausführlich dazu *Hattenhauer*, NZM 2003, 666, 666 f. m. w. N.

⁵⁰ *Bevan*, Land Law, S. 333; *Gardner/MacKenzie*, An Introduction to Land Law, S. 232; siehe näher dazu § 3 D. I.

Abs. 1 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) anordnet, dass Erwerber in bestehende Mietverträge eintreten. Erwerber müssen sich damit an Vereinbarungen festhalten lassen, die ohne ihre Mitwirkung durch die bisherigen Mietvertragsparteien getroffen wurden. Erwerber haben daher ein hohes Interesse daran, sich über den Inhalt dieser Vereinbarungen verlässlich informieren zu können, um nicht an unbekannte Mietbedingungen gebunden zu sein. Gegenstand der Untersuchung ist daher zunächst, wie in den jeweiligen Ländern sichergestellt wird, dass potenzielle Erwerber Kenntnis vom Inhalt von bestehenden Mietverhältnissen⁵¹ erlangen können.

Davon abzugrenzen ist die Frage, wie Erwerber den Bestand von Mietverhältnissen erkennen können, an die sie im Erwerbsfall gebunden wären. Für das deutsche Recht sieht § 566 Abs. 1 BGB vor, dass Erwerber von Immobilien nur dann in bestehende Mietverträge eintreten, wenn die Mieträume an den Mieter überlassen wurden. Die für einen Eintritt in den Mietvertrag erforderliche Überlassung an den Mieter soll sicherstellen, dass Erwerber die bestehenden Mietverträge erkennen können, an die sie gebunden werden.⁵² Die vorliegende Arbeit soll damit nicht vertiefen, wie Erwerber überhaupt erkennen können, dass die zu erwerbende Immobilie vermietet ist. Im Fokus der Untersuchung soll vielmehr stehen, wie Erwerber, die von der Vermietung wissen, Kenntnis über die ihnen unbekannteten Mietmodalitäten bzw. inhaltliche Ausgestaltung der Mietverhältnisse erlangen können.

Neben einer naheliegenden Lösung des Problems auf kaufvertraglicher Ebene (etwa durch vorvertragliche Schadensersatzansprüche bei falschen Informationen über den Inhalt der Mietverträge oder Gewährleistungsrechte) wird im deutschen Recht mit § 550 BGB intendiert, potenziellen Erwerbern zudem eine schriftliche Informationsgrundlage für die mietvertraglichen Absprachen zu bieten. Andernfalls können sie sich vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit durch eine Kündigung von dem Mietvertrag lösen.

Allerdings soll die Norm darüber hinaus – zumindest nach Ansicht des Bundesgerichtshofs – auch die Vertragsparteien vor unbedacht eingegangenen Verpflichtungen schützen und die Beweisbarkeit der getroffenen Abreden über die langjährige Laufzeit sicherstellen.⁵³ In der Literatur ist dieser weitergehende Schutzzweck umstritten und wird vielfach verneint.⁵⁴ Die Frage danach, inwie-

⁵¹ Der neutrale Begriff Mietverhältnis wird verwendet, um zu berücksichtigen, dass im deutschen Recht ein Erwerber in den schuldrechtlichen Mietvertrag eintritt, in England dagegen der Erwerber an die dingliche *lease* gebunden wird.

⁵² BGHZ 223, 106 Rn. 29: „Erst die zum Erwerbszeitpunkt vom Besitz eines Mieters ausgehende Publizitätswirkung ist es, die einem Erwerber ermöglicht, bereits aus der Besitzlage abzulesen, in welche Mietverhältnisse er eintreten muss“.

⁵³ St.Rspr. des BGH, vgl. etwa BGHZ 200, 98 Rn. 26.

⁵⁴ MüKoBGB/Bieber, § 550 Rn. 2; Schmidt-Futterer/Lammel, § 550 BGB Rn. 5; Krüger, in: Artz/Börstinghaus (Hrsg.), 10 Jahre Mietrechtsreformgesetz, S. 410, 416; Lammel, in: Artz/Börstinghaus (Hrsg.), 10 Jahre Mietrechtsreformgesetz, S. 418, 427. Ausführlich zum Schutzzweck des § 550 BGB siehe § 2 A.

Entscheidungen

- Boyer v Warbey* [1953] 1 Q.B. 234 97
British & Beningtons Ltd v North West Cachar Tea Co Ltd [1923] A.C. 48 83
- Carl-Zeiss Stiftung v Herbert Smith & Co. (No. 2)* [1969] 2 Ch. 276 87
Cobbe v Yeoman's Row Management Ltd [2008] 1 W.L.R. 1752 86, 88
Cook v Taylor [1942] Ch. 349 105
- Derry v Peek* (1889) 14 App.Cas. 337 110
Dimmock v Hallett (1866) L.R. 2 Ch.App. 21 109
- Elliott v Johnson* (1866–67) L.R. 2 Q.B. 120 97
- First Tower Trustees Ltd and another v CDS (Superstores International) Ltd* [2018] E.W.C.A. Civ. 1396 5, 111 ff.
Firstpost Homes Ltd v Johnson [1995] 1 W.L.R. 1567 74 f., 77, 80 f.
Fitzkriston LLP v Panayi [2008] E.W.C.A. Civ. 283 73
FoodCo LLP v Henry Boot Developments Ltd [2010] E.W.H.C. 358 (Ch) 111 f.
- Green v Ireland* [2011] E.W.H.C. 1305 (Ch) 75, 77, 126
Greenridge Luton One Ltd and another v Kempton Investments Ltd [2016] E.W.H.C. 91 (Ch) 113
Grorman v Hooper [2001] E.W.C.A. Civ. 615 74
- Hammersmith and Fulham LBC v Monk* [1992] 1 A.C. 478 90
Hardy v Griffiths [2014] E.W.H.C. 3947 (Ch) 111 f.
- Hughes v Jones* [1861] 45 E.R. 897 105
- Jennings v Rice* [2002] E.W.C.A. Civ. 159 86
- Keay v Morris Homes (West Midlands) Ltd* [2012] 1 W.L.R. 2855 74, 76, 82 ff.
Kilcarne Holdings Ltd v Targetfollow (Birmingham) Ltd [2005] 2 P. & C.R. 105 82
Kinane v Mackie-Conteh [2005] E.W.C.A. Civ. 45 87 f.
- Linden Gardens Trust Ltd v Lenesta Sludge Disposals Ltd* [1994] 1 A.C. 85 67
Lloyd v Browning [2013] E.W.C.A. Civ. 1637 112
Lloyd v Browning [2013] E.W.C.A. Civ. 1637 111 f.
- McCausland v Duncan Lawrie Ltd* [1997] 1 W.L.R. 38 76
McLaughlin v Duffill [2009] 3 W.L.R. 1139 74
Martin v Smith (1873–4) L.R. 9 Ex. 50 89
Matures v Westwood (1597) 78 E.R. 842 96
Morris v Jones and others [2002] E.W.C.A. Civ. 1790 113
- Neocleous & Anor v Rees* [2019] E.W.H.C. 2462 (Ch) 75, 126
North Eastern Properties Ltd v Coleman [2010] 1 W.L.R. 2715 74, 83 f.
NRAM Ltd v Evans [2018] 1 W.L.R. 639 99
- P&A Swift Investments v Combined English Stores Group Plc* [1989] A.C. 632 96
Pagebar Properties Ltd v Derby Investment Holdings Ltd [1972] 1 W.L.R. 1500 105, 116

- Parker v Taswell* (1858) 2 De Gex & Jones 559 89
- Parker v Webb* (1693) 90 E.R. 939 96
- Phillips v Mobil Oil Co Ltd* [1989] 1 W.L.R. 888 96
- Prudential Assurance Co Ltd v London Residuary Body* [1992] 2 A.C. 386 90
- Rabiu v Marlbray Ltd* [2016] 1 W.L.R. 5147 83 f., 131
- Record v Bell* [1991] 1 W.L.R. 853 84
- Redcard Ltd and others v Williams and others* [2011] Bus. L.R. 1479 75
- Rock Advertising v MWB Business Exchange Centres Limited* [2018] U.K.S.C. 24 70, 76
- Seal v Claridge* (1881) 7 Q.B.D. 516 79
- Street Respondent v Mountford Appellant* [1985] A.C. 809 68
- Tiverton Estates Ltd v Wearwell Ltd* [1975] Ch. 146 81
- Tootal Clothing Ltd v Guinea Properties Management Ltd* [1992] 64 P. & C.R. 452 82, 84, 129
- United Bank of Kuwait Plc. v Sahib and Others* [1997] Ch. 107 81
- Walsh v Lonsdale* (1882) 21 Ch. D. 9 70, 90, 94
- William Sindall Plc. v Cambridgeshire County Council* [1994] 1 W.L.R. 1016 113
- Yaxley v Gotts and Another* [2000] Ch. 162 81, 87 f.

Sachverzeichnis

- Act of Misrepresentation 1967* siehe *misrepresentation*
Aktiengesellschaft 26 ff.
Allgemeine Geschäftsbedingungen 36 f., 41
Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten 123, 142 f.
Anfechtung *siehe* Arglistige Täuschung
Anlagen zum Mietvertrag 30 f., 33, 36, 128
Arbeitsvertrag 18, 198
Arglistige Täuschung 59, 186
Asset Deal 56
assignment 68
Aufhebungsvertrag 48
Aufklärungspflichten des Verkäufers 55, 140, 145, 197
Auflockerungsrechtsprechung 29 f., 51 f., 131
Ausübung von Optionsrechten 52
authorised signatories 75
- Berufsfreiheit aus Art. 12 Abs. 1 GG 198
Besitzschutzrechte 67, 189
best rent 73
Bestimmbarkeit des Vertragsinhalts 24, 31, 35, 53
British Property Federation 106
Bundesjustizministerium 4, 176
 siehe auch Diskussionsentwurf des Bundesjustizministeriums
Bundesrat *siehe* Gesetzesinitiative des Bundesrats
- caveat emptor* 104, 145 f., 185
claim 69
collateral contract 84, 132
Commercial Property Standard Enquiries 104, 106, 139
– Baukastensystem 106
- CPSE.2 107 f.
– CPSE.6 107 f.
common intention constructive trust *siehe* *constructive trust*
common seal 75, 80, 126
Companies Act 2006 75
company contract 75, 80
company 75, 79 f., 126
constructive trust 85, 87, 133, 153
– Abgrenzung zu *proprietary estoppel* 87 f., 91
– *beneficiary* 86
– Dingliche Wirkung 86
– Einschränkungen im gewerblichen Geschäftsverkehr 88
– *fiduciary duties* 86
– Form 87
– *trustee* 86
– Voraussetzungen 87
Court of King's Bench 67
covenants 94 f.
– Dingliche *covenants* 95 ff., 137
– Eintragung im *land register* 102
– Formbedürftigkeit 97
crown *siehe* Krone
culpa in contrahendo 54 f., 59, 144 f., 185
- damages* 66, 70, 110, 116
Dauernutzungsrecht nach § 31 Abs. 2 WEG 41
deed 71, 77 f., 128
– Elektronische Erstellung 80
– Rechtsfolge bei Formmängeln 89
– Schutzzwecke 72
Deliktsrecht 59
delivery as a deed 79 f., 128
Digitale Vertragsschlüsse 75, 77, 125
discontinuous lease 101
Diskussionsentwurf des Bundesjustizministeriums 176

- Kritik 177 f., 181 f.
- Schutzzwecke 176
- Textform für Vertragsänderungen 176 f., 179 ff.
- doctrine of constructive trust* siehe *constructive trust*
- doctrine of proprietary estoppel* siehe *proprietary estoppel*
- Due-Diligence-Prüfung 186, 196, 199
- E-Mail siehe Digitale Vertragsschlüsse
- easement* 68
- Eigener Reformvorschlag 183
 - Formulierungsvorschlag 195, 204
 - Heilung von Formfehlern durch Überlassung 188 ff.
 - Konstitutives Schriftformerfordernis 188
 - Laufzeit 194
 - Mögliche Einwände 195
 - Trennung der Schutzzwecke 183 f.
 - Vertragsänderungen 190 f., 193
- Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG 189, 197 f.
- Einheitlicher Lösungsansatz im deutschen Recht 120
- Einheitlichkeit der Vertragsurkunde 29, 127
 - Anforderungen 30
 - Anlagen 30
- equitable lease* 69, 89, 153
 - Bindungswirkung gegenüber Erwerbem 92, 94, 136
 - Entstehung 70
- equity rules* 69 f., 81, 85
 - Durchbrechung des Trennungsprinzips 70
 - Gerichtliches Ermessen 86, 133
 - Historie 69
 - Vorrang gegenüber *legal rules* 90
- estate* 64 f.
- estoppel* 85
- exclusive possession* 68
- fee simple* 65
 - Begriff 65
 - Verkauf und Übertragung 69
- fine* 73
- fraud* 116
- freehold estate* siehe *fee simple*
- Funktionaler Rechtsvergleich 6 f., 103, 119
- future interest siehe *reversion*
- Garantien 60, 147, 186, 196
- gazumping* 150
- general conditions* 115
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts 25 ff., 156
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung 26 f.
- Gesetzesinitiative des Bundesrats 3, 168
 - Beweggründe 168
 - Kritik 170, 172–175
 - Stellungnahme Bundesregierung 4, 169
 - Widerspruchsrecht des Mieters 173
- Gewährleistungsrechte 56 f., 59, 145, 185
 - Ausschluss 58 f., 145
 - Rechtsmangel 57 f.
 - Sachmangel 56, 58
- grant of lease* 67
- Grundstücksverträge 71
- Handelsverband Deutschland* 192
- Heilung von Formmängeln
 - Anlage 33
 - Anspruch auf Mitwirkung 35 f.
 - Englisches Recht 82
 - Nachtragsvereinbarung 33
- Hinreichende Bestimmbarkeit siehe Bestimmbarkeit
- Historischer Gesetzgeber 14 ff., 51, 141 f., 168, 171
- House of Lords* 88
- Immobilienwert 2, 47 f., 164
- implied lease* 89, 91, 94, 134, 154
 - Verhältnis zu *equitable leases* 90, 94
 - Voraussetzungen 89
- Individualvereinbarung 36 ff., 127
- Infektionsrechtsprechung 28, 34, 130, 152, 178
- interest* 64 f.
- joinder of documents* 77
- Kauf bricht nicht Miete 45 f., 136, 186

- Historie 13
- Rechtsfolgen 46
- Voraussetzungen 45
- Kaufpreisfindung 2, 146
- Kaufprozess in England 103, 105
- Kommanditgesellschaft 28
- Krone 64f.

- land contract* 104, 121
- land register* 93, 98, 165
 - Allgemeine Zwecke 100
 - *alteration* 99
 - *charges register* 102
 - *conclusiveness* 98f.
 - *indemnity* 100
 - *insurance principle* 100
 - *mirror principle* 99
 - *positive and negative warranty* 99
 - *rectification* 100
 - *register of title* 98
- Land Registration Act 2002* 98
- land* 64, 98
- Landgericht Berlin 50
- Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995* 96
- Laufzeit 20, 73, 122f.
- Law Commission* 71
- Law of Property Act 1925* 71
- Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989* 70, 77, 81, 87
- Law Society* 114f.
- lease agreement* 67
- lease agreement
 - Schriftformerfordernis 70
- lease agreement*
 - Schutzzwecke des Schriftformerfordernisses 71
- lease agreement *siehe auch* Rechtsfolgen Formmängel *lease agreement*
- lease* 67
 - Anteil an Immobilienverkäufen 69
 - Begriff 65
 - Bindungswirkung gegenüber Erwerbbern 92, 136
 - Eintragung im *land register* 101
 - Eintragung im *land register* 93
 - Formfreiheit 73
 - Inhaltliche Ausgestaltung durch *covenants* 95
 - *lease terms* 94, 97
 - Verkauf und Übertragung 69
 - Wesensmerkmale 68
- leasehold estate* *siehe* *lease*
- legal rules* 70
- legal rules* 69
- license*
 - Abgrenzung zur *lease* 68
 - Begriff 68
 - Keine dingliche Wirkung 69
- London Property Support Lawyers Group* 104

- material term* 76, 83, 127
- Materielle Wirksamkeit des Mietvertrags 49
- Mieterdienstbarkeit 39f.
- Mietrechtsverständnis
 - Deutsches Recht 13, 137
 - Englisches Recht 67
 - Vergleich 120, 137, 147
- misrepresentation* 108, 113, 144, 187
 - Beweislast 110
 - Exkulpationsmöglichkeit 110
 - *innocent misrepresentation* 110
 - *remedies* 110
 - Schweigen 109
 - Vertraglicher Ausschluss der *remedies* 111
 - Voraussetzungen 108

- Nachtragsvereinbarungen 28, 32
- Naturalrestitution 56
- negligent* 110
- Nichtigkeit *siehe* Rechtsfolgen Formmängel *lease agreement*
- no oral modification clause* 76, 127
- non-reliance clause* 111f.

- Oberlandesgericht Frankfurt am Main 33
- Offene Handelsgesellschaft 28
- one document* 77, 127
- open contract rules* 105
 - Abdingbarkeit 115
 - *implied term* 105
- Opportunistisches Verhalten 34, 44, 83, 124, 131, 133
- Optionsrechte *siehe* Ausübung von Optionsrechten

- Ordentliche Kündigung 1 f., 32, 129
order for specific performance 70
overriding interest 92 f.
ownership 64
- pacta sunt servanda* 151
part performance 81, 129
 Planungssicherheit 151, 154
pre-contract enquiries 103, 106, 139
 – Bedeutung im Kaufprozess 112, 145
 – Entwicklung 105
 – Nachteile 150
 – Zweck 104
privity of contract 95, 97
privity of estate 95 ff.
proprietary estoppel 85, 87, 133, 153
 – Einschränkungen im gewerblichen Geschäftsverkehr 88
 – remedies 86
 – Voraussetzungen 85
proprietary right 66 f.
 Publizitätselement 100, 147
- Quia Emptores* 66
- Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb 198
 Rechtsfolgen Formmängel *lease agreement* 129, 149
 – Korrektiv durch *equity rules* 85, 133
 – Nichtigkeit des *lease agreement* 85, 149
 – Nichtigkeit von Vertragsänderungen 83, 131
recklessness 116
 Reformbedarf von § 550 BGB 45, 163
 Reformvorschläge
 – Anspruch auf Nachholung der Form 165
 – Beschränkung des § 550 BGB auf Wohnraummietrecht 166
 – Einführung einer Haftungsnorm 164
 – Ersatzloses Streichen von § 550 BGB 164
 – Kündigungsrecht nur für Erwerber 167, 169
 – Öffentliches Mietvertragsregister 165 f., 176
 – Zurückdrängung des Schutzes der Mietvertragsparteien 171
siehe auch Eigener Reformvorschlag
- remedy* 69
rent review 107
rescission 110, 116
reversion 68 f., 96
reversion 65
reversionary lease 101
 Rückabwicklungsausschluss 82, 130, 133, 153
- Schaden 51, 55, 100, 108
 Schadensersatz 5, 42, 55, 59, 140, 164 f., 186, 197
 Schriftformheilungsklauseln 37 f., 132
 Schriftformklausel 36, 127
 – doppelte 37
 – einfache 36
 Schutzzwecke des § 550 BGB 13
 – Beweisfunktion 44, 176, 180
 – Nachteile des doppelten Schutzzwecks 132, 154–157
 – Rangverhältnis 47, 156
 – Schutz der Mietvertragsparteien 14, 16–19
 – Schutz des Informationsinteresses potenzieller Erwerber 1, 13
 – Warnfunktion 14, 38, 44 f., 48, 156, 176, 180
 Share Deal 56, 172
short leases 122 f., 137
signature 74, 80, 83, 125
siehe auch wet ink signature
solicitor 103, 115
special conditions 115
specific performance 70
Standard Commercial Property Conditions 115, 146
 – Haftungsbeschränkung für *misrepresentation* 115
 – Offenlegung der leases 115
Standard Conditions of Sale 114, 146
 Standard Conditions of Sale 115
Standard Conditions of Sale
 – Haftungsbeschränkung für *misrepresentation* 115
 – Offenlegung der leases 115
Statute of Frauds 71
 Stellvertretung 50
subleases 68

- Teleologische Reduktion des § 550 BGB 163
tenants in chief 63
term of years absolute siehe *lease*
test of reasonableness 111
 Textform 178 ff.
title 98
 – Begriff 64
 – *investigation* 98, 101
 – *number* 98
tort of deceit 110
 Trennungsprinzip 67, 70
trespass 68
 Treu und Glauben 35, 43, 133, 152, 186, 193
trust siehe *constructive trust*
- Übergabezeitpunkt 53
unconscionable 86
unenforceable 81, 129
Unfair Contract Terms Act 1977 111
 Unterschriftserfordernis 24, 125
 – *eigenhändig* 24, 125
 – Gesellschaftsstempel 26
 – Kapitalgesellschaften 26 f., 132, 152
 – Personenhandelsgesellschaften 28
 – Personenmehrheiten 25
- vacant possession* 105
 Vereinigung der Deutschen Pfandbriefbanken e.V. 39
 Vertragsreue 3, 34, 61, 83 f., 91, 153, 205
 Vertragsstrafe 42
 Vertretungsvermerk 27, 50
 Vollmachtbeschränkungsklausel 41
 Vorvertragliche Pflichten *siehe culpa in contrahendo*
- Wechsel der Mietvertragsparteien 29, 54
 Wesentliche Vertragsbestandteile
 – Anlagen 31
 – Beurteilungsmaßstab 22, 28, 124, 127, 158
 – Kritik 23
 – Ursprünglicher Mietvertrag 22, 124, 131, 152
 – Vertragsänderungen 28, 127
wet ink signature 74, 125
 Windenergiebranche 178
witness 78, 80
 Zeugen *siehe witness*
 Zuflucht zur Individualvereinbarung *siehe Individualvereinbarung*
 Zugang der Willenserklärung 49