



# Stellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins durch  
den Ausschuss Miet- und Wohnrecht

zum Gesetzentwurf des Bundesrates zur  
Neuregelung des Schriftformerfordernisses im  
Mietrecht (Initiative: Nordrhein-Westfalen)  
[BT-Drs. 19/17034](#)

Stellungnahme Nr. 16/2020

Berlin, im März 2020

## Mitglieder des Ausschusses Miet- und Wohnrecht

- Rechtsanwalt Michael Drasdo, Neuss (Vorsitzender)
- Rechtsanwältin Henrike Butenberg, München  
(Berichterstatlerin)
- Rechtsanwältin Beate Heilmann, Berlin
- Rechtsanwältin Dr. Ira Hörndler, Maître en Droit, Nürnberg  
(Berichterstatlerin)
- Rechtsanwalt Horst Müller, München
- Rechtsanwalt Dr. Joachim Wichert, Frankfurt a.M.  
(Berichterstatler)

## Zuständig in der DAV-Geschäftsführung

- Rechtsanwältin Christine Martin, DAV Berlin

**Deutscher Anwaltverein**  
Littenstraße 11, 10179 Berlin  
Tel.: +49 30 726152-0  
Fax: +49 30 726152-190  
E-Mail: [dav@anwaltverein.de](mailto:dav@anwaltverein.de)

**Büro Brüssel**  
Rue Joseph II 40, Boîte 7B  
1000 Brüssel, Belgien  
Tel.: +32 2 28028-12  
Fax: +32 2 28028-13  
E-Mail: [bruessel@eu.anwaltverein.de](mailto:bruessel@eu.anwaltverein.de)  
Transparenz-Registernummer:  
87980341522-66

## Verteiler

---

- Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
  - Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
  - Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
  - Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages
  - Arbeitsgruppen Recht und Verbraucherschutz der im Deutschen Bundestag vertretenden Parteien
  - Rechtsausschuss des Deutschen Bundesrates
  - Justizministerien und Justizverwaltungen der Bundesländer der BRD
  - Bundesrechtsanwaltskammer, Berlin
  - Bundesnotarkammer, Köln
  - Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) e.V.
  - Bundesverband der Freien Berufe, Berlin
  - DMB – Deutscher Mieterbund
  - Haus & Grund Deutschland
  - BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter
  - VDIV Bund –Dachverband Deutscher Immobilienverwalter
  - Immobilienverband IVD Bundesverband
  - BImA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
  - Deutscher Notarverein e.V., Berlin
  - Deutscher Richterbund e.V., Berlin
  - Vorstand und Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
  - Vorsitzende der Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
  - Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaften des Deutschen Anwaltvereins
  - Vorsitzende des Forums Junge Anwaltschaft im DAV
  - Ausschuss Miet- und Wohnrecht des Deutschen Anwaltvereins
  - Geschäftsführender Ausschuss der AG Mietrecht und Immobilien im DAV
  - Pressereferat des Deutschen Anwaltvereins, Berlin
  - Redaktionen der Zeitschriften AnwBl, BWNotZ, Das Grundeigentum, DGVZ, DNotZ, DWW, DW, ErbbauZ, JZ, IMR, MDR, MittBayNot, NotBZ, NJW, NZM, RNotZ, Rpfleger, WuM, ZMR, ZWE
-

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV mit derzeit gut 62.000 Mitgliedern vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

---

### **Zusammenfassung**

Der Deutsche Anwaltverein teilt die Ansicht des Bundesrates, dass § 550 BGB in der Praxis sowohl von Vermietern als auch Mietern genutzt werden kann, sich mittels ordentlicher Kündigung aus unliebsam gewordenen langfristigen Gewerberaum-Mietverträgen zu lösen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gibt es hiergegen keine vertraglichen Vorsorgemöglichkeiten. Dies rechtfertigt eine Gesetzesänderung, welche das schriftformbedingte Kündigungsrecht auf den Erwerber beschränkt. Damit dabei nicht ungewollt der Wohnraum-Kündigungsschutz ausgehebelt wird, regt der Deutsche Anwaltverein an, das neu vorgesehene Kündigungsrecht des Erwerbers eindeutig als „außerordentliches mit gesetzlicher Frist“ im Sinne des § 573d BGB auszugestalten. Um – für beide Seiten – Unklarheiten über den Beginn der Kündigungsmöglichkeit des Erwerbers zu beseitigen, sollte die vorgesehene Frist mit Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis (sprich: seiner Eintragung ins Grundbuch) beginnen – verbunden mit einer vorherigen Erklärungspflicht des Mieters. Zur Abwehr der Kündigung sollte der Mieter ergänzend die Möglichkeit erhalten, die Heilung der formalen Schriftformprobleme anzubieten. Außerdem sollte zu Beweis Zwecken geregelt werden, dass für den Widerspruch des Mieters die Textform erforderlich ist und dass er dabei zugleich die Bereitschaft zur Fortsetzung erklären muss.

Wichtig ist, dass die neue Regelung – wie nun vorgesehen – nicht nur für neue Verträge gelten sollte, sondern auch für alte, weil gerade Mietverträge, die schon sehr lange laufen, unter Schriftformmängeln leiden. Verfassungsrechtlich dürfte dies unproblematisch sein.

Darüber hinaus schlägt der DAV eine Alternative vor, aufgrund derer das Kündigungsrecht des § 550 BGB auch für den Erwerber entfällt und durch Dokumentationspflichten bei Erwerbsvorgängen angemessen kompensiert wird.

## **Einleitung**

### **I. Problemstellung und Zielsetzung**

Die ordentliche Kündigungsmöglichkeit eines für eine längere Zeit als ein Jahr abgeschlossenen Mietvertrages, der die Schriftform nach § 550 BGB nicht berücksichtigt, führt in der Praxis dazu, dass Mietvertragsparteien, die sich aus einem unliebsamen gewordenen langfristigen Mietvertrag lösen möchten, Schriftformverstöße suchen, um mit ordentlicher Frist zu kündigen. Das belegt das hohe Aufkommen an Revisionsurteilen in den letzten 20 Jahren, bei denen insbesondere bei Gewerberaummietverträgen über die Einhaltung der Schriftform entschieden werden musste.

Weitere Brisanz hat dieses Problem dadurch erfahren, dass der Bundesgerichtshof 2017 und 2018 die Regelung des § 550 BGB für zwingendes Recht erklärt hat, von dem vertraglich nicht abgewichen werden kann. Deshalb wurden Schriftform- und Schriftformheilungsklauseln höchstrichterlich für unwirksam erklärt.

Dadurch entsteht Rechtsunsicherheit beim Vermieter, da die vereinbarte Laufzeit maßgeblich ist für seine Investitionsentscheidungen, und beim Mieter, da die vereinbarte Laufzeit maßgeblich ist für seine Investitionen in das Mietobjekt und für die Sicherung seines Gewerbestandes.

Fakt ist: Aus den Gesetzesmaterialien zu § 550 BGB geht hervor, dass der Erwerber einer Mietsache, der gemäß § 566 BGB auf Vermieterseite in das Mietverhältnis eintritt, vor nicht schriftlich vereinbarten Abreden geschützt werden soll.

Ziel des Gesetzentwurfs ist es, den Schutz des Erwerbers aufrechtzuerhalten und zu verhindern, dass die Ursprungsvertragsparteien aufgrund Vertragsreue mithilfe des § 550 BGB den Vertrag ordentlich kündigen können (vgl. auch den zugrundeliegenden Vorschlag von *Günter NZM 2019, 561, 569*).

### **II. Inhalt des Gesetzentwurfs**

Vorgesehen ist die Streichung des § 550 BGB und die Ergänzung des § 566 BGB dahingehend, dass künftig nur noch der Erwerber aufgrund eines Schriftformverstößes kündigen kann. Um den Mieter dieser Gefahr nicht dauerhaft auszusetzen, soll das Kündigungsrecht zeitlich befristet werden. Die Kündigung soll dem Erwerber nur binnen

drei Monaten seit Kenntnis des Schriftformverstößes möglich sein. Weiteren Schutz erfährt der Mieter dadurch, dass er die Kündigung unwirksam machen kann, wenn er ihr binnen zwei Wochen widerspricht und sich mit der Fortsetzung des Mietvertrages zu den schriftlich vereinbarten Bedingungen einverstanden erklärt. Schriftformverstöße, an denen der Erwerber nach Erwerb des Objektes beteiligt ist, rechtfertigen keine Kündigung.

### **III. Würdigung**

Das Problem, dass § 550 BGB in der Praxis von beiden Mietparteien dazu genutzt wird, sich mittels ordentlicher Kündigung aus unliebsam gewordenen langfristigen Gewerberaum-Mietverträgen zu lösen, rechtfertigt eine Gesetzesänderung.

Dass die Ursprungsmietvertragsparteien das Mietverhältnis in der Folge nicht mehr wegen Schriftformmängeln kündigen können, ist das gewünschte Ziel und benachteiligt diese nicht, da es den Parteien des ursprünglichen Mietvertrages möglich ist, einen schriftformkonformen Mietvertrag abzuschließen, bzw. bei Vertragsänderungen die Schriftform einzuhalten.

Der vom BGH noch weiter statuierte Gesetzeszweck des § 550 BGB, nämlich für Beweisbarkeit zu sorgen und Übereilung zu vermeiden, spricht nicht gegen die Gesetzesänderung. Zum einen waren Beweisbarkeit und Übereilungsschutz ausweislich der Gesetzesmaterien zum § 550 BGB keine Zielrichtungen des damaligen Gesetzgebers. Zum anderen ist nicht ersichtlich, weshalb gerade Mietverträge diesen zusätzlichen Schutz erfahren sollen, andere Vertragstypen mit ebenfalls wirtschaftlichem Gehalt, wie Kaufverträge, Werkverträge, Gesellschaftsverträge, Arbeitsverträge, hingegen nicht.

## **Stellungnahme im Einzelnen**

### **I. Sicherung des Wohnraumkündigungsschutzes**

Durch den Formulierungsvorschlag wird in § 566 Abs. 3 BGB ein neues, eigenständiges Kündigungsrecht des Erwerbers geschaffen. Das könnte dazu führen, dass auch Wohnraummietverträge, in denen Kündigungen wegen Schriftformmängeln bislang kaum möglich sind, vom Erwerber ohne Beachtung des sozialen

Wohnraummieterschutzes gekündigt werden könnten. Das ist nicht die Zielrichtung des Gesetzentwurfes. Als Lösung wird vorgeschlagen,

- das Kündigungsrecht als „außerordentliches mit gesetzlicher Frist“ auszugestalten.

Denn gem. § 573d BGB (Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist) gelten die §§ 573 und 573a BGB (also der Wohnraummieterkündigungsschutz) für die außerordentlichen Kündigungen mit gesetzlicher Frist entsprechend. Wenn das in § 566 BGB neu einzufügende Kündigungsrecht als „außerordentliches Kündigungsrecht mit gesetzlicher Frist“ ausgestaltet wird, wird ohne weitere gesetzliche Änderung sichergestellt, dass die Kündigungsschutzregelungen für Wohnraummietverhältnisse greifen.

Mit dieser Änderung beträfe der Gesetzesvorschlag (weiterhin) in der Praxis nur Geschäftsraummietverhältnisse, auf die sich die weitere Stellungnahme bezieht.

## **II. Zweifelsfreier Fristbeginn unter Wahrung der Mieterinteressen**

Positiv ist für den Mieter grundsätzlich, dass die Kündigungsmöglichkeit des Erwerbers befristet wird. Für ihn nachteilig ist allerdings die Regelung, wonach die Kündigung erst *„binnen drei Monaten nachdem der Erwerber Kenntnis von der ohne Wahrung der erforderlichen Schriftform getroffenen Vereinbarung erlangt hat“*, erfolgen muss. Die Begründung des Gesetzentwurfes weist bereits darauf hin, dass das Feststellen der Kenntnis des Erwerbers den damit befassten Gerichten Schwierigkeiten bereiten dürfte. Auch wenn der Erwerber beweisbelastet ist für die Kenntnis des Kündigungsgrundes, bleibt für den Mieter weiter ein zeitlich nicht eingrenzbarer Schwebezustand bestehen. Dass der Mieter durch aktiven Hinweis auf einen Schriftformmangel die Kündigungsfrist beim Erwerber auslösen kann, erscheint aus der Sicht des Mieters nicht erstrebenswert.

Lösen könnte man dieses Problem dadurch,

- dass die Frist von 3 Monaten nicht mit Kenntnis des Schriftformmangels sondern mit Eintritt in das Mietverhältnis (Eintragung im Grundbuch) beginnt.

Das verkürzt die Rechte des Käufers nicht unangemessen, wenn

- in einem neu nach § 566 Abs. 1 BGB eingefügten Absatz eine Erklärungspflicht des Mieters aufgenommen wird:

## § 566 BGB-E

(1) [...]

(Neuer Absatz) Sowohl der Vermieter als auch der Erwerber können vor einem Verkauf des Mietobjekts vom Mieter verlangen, dass dieser Auskunft darüber erteilt, ob ihm vorgelegte Mietvertragsunterlagen den Vertragsinhalt vollständig wiedergeben. Äußert sich der Mieter innerhalb eines Monats nicht, gilt dies als Vollständigkeitserklärung des Mieters.

(2) [...; der bisherige Abs. 2 könnte in Abs. 3 unnummeriert werden]

Der Erwerber und neue Vermieter hat so ausreichend Gelegenheit, den Mietvertrag auf Schriftformverstöße zu prüfen, so dass das Erkennen von Schriftformverstößen zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschlossen werden kann.

### III. Heilungsmöglichkeit und Textform

Die vorgesehene Möglichkeit, dass der Mieter die Kündigung unwirksam machen kann, wenn er binnen 2 Wochen der Kündigung widerspricht und sich zur Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den unter Wahrung der Schriftform getroffenen Vereinbarungen bereit erklärt, belastet den Erwerber nicht und ermöglicht dem Mieter das Festhalten am Vertrag, zumindest in der Form, wie die schriftliche Vereinbarung lautet.

Diese Möglichkeit löst allerdings nicht das Problem, dass möglicherweise der gesamte Vertrag an einem Schriftformmangel leidet (Beispiel: das Mietobjekt ist im Vertrag nicht klar genug definiert). Dem Mieter sollte deshalb auch die Möglichkeit gegeben werden,

- die Kündigung durch das Angebot der Heilung formaler Schriftformmängel abzuwehren.

Zu Beweis Zwecken sollte zudem geregelt werden,

- dass der Widerspruch des Mieters in Textform zu erklären ist, und dabei die Bereitschaft zur Fortsetzung zu erklären ist.

Der **§ 566 Abs. 3 BGB-E** könnte wie folgt lauten:

## § 566 BGB-E

[...]

(3) Ist der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, ist der Erwerber berechtigt, das Mietverhältnis ~~nach den gesetzlichen Vorschriften~~ außerordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Die

Kündigung kann nur innerhalb von drei Monaten, nach dem Eigentumserwerb dem der Erwerber Kenntnis von der ohne Wahrung der erforderlichen Schriftform getroffenen Vereinbarung erlangt hat, erfolgen. Sie ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter ihr binnen zwei Wochen seit Zugang in Textform widerspricht und sich dabei mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den unter Wahrung der erforderlichen Schriftform getroffenen Vereinbarungen bereit erklärt. Erfüllt der abgeschlossene Vertrag selbst die Anforderungen an die Wahrung der Schriftform nicht, genügt das Angebot des Mieters, den inhaltlich unstreitigen Inhalt des Vertrages gem. § 126 zu beurkunden. Die Kündigung kann nicht auf solche Verstöße gegen die Schriftform gestützt werden, die erst nach dem Erwerb erfolgt sind.

Die bisherige Rechtsprechung, wann ein Schriftformverstoß vorliegt, kann dann für die Kündigung durch den Erwerber übernommen werden. Andere Wertungen sind durch die Gesetzesänderung nicht veranlasst.

Der bereits lange beanstandete Missbrauch des § 550 BGB wird durch den Gesetzesentwurf – jedenfalls mit den angeregten Änderungen – unterbunden, zumindest aber stark beschränkt; dem gewünschten Erwerberschutz sowie dem Schutz der Wohnraummieter wird entsprochen.

#### **IV. Überleitungsvorschrift**

Der Gesetzesantrag sah ursprünglich vor ([BR-Drs. 469/19](#)) dass die gesetzliche Änderung nur auf solche Verträge Anwendung findet, die nach Inkrafttreten abgeschlossen werden. Nun lautet die entsprechende Passage wie folgt:

##### **„§ ... [...] Überleitungsvorschrift [...]**

Auf Mietverhältnisse und Landpachtverhältnisse, die vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] eingegangen worden sind, sind im Falle einer vor dem ...[einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] zugegangenen Kündigung die §§ 550, 556 und 578 sowie § 593b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung anzuwenden.“

Diese Änderung begrüßt der DAV. Gewerbliche Mietverträge werden teilweise mit sehr langen Laufzeiten abgeschlossen und gerade Mietverträge, die schon lange laufen, leiden häufig unter Schriftformmängeln. Das Ziel der Neuregelung, den Missbrauch des Kündigungsrechts wegen Schriftformmängeln zu unterbinden,

- erfordert es deshalb, dass solche Schriftformmängel auch und gerade bei Bestandsverträgen nicht mehr zu einer Kündigungsmöglichkeit führen.

Die Anwendung der Neuregelung auf bereits abgeschlossene, aber noch nicht gekündigte Mietverträge wäre eine unechte Rückwirkung, die verfassungsrechtlich grundsätzlich zulässig ist.

Das Bundesverfassungsgericht unterscheidet bei rückwirkenden Gesetzen in ständiger Rechtsprechung zwischen Gesetzen mit echter Rückwirkung, die grundsätzlich nicht mit der Verfassung vereinbar sind (vgl. [BVerfGE 45, 142](#) <167 f.>; [101, 239](#) <262>; [132, 302](#) <318 Rn. 42 f.>; 135, 1 <13 Rn. 37>), und solchen mit unechter Rückwirkung, die grundsätzlich zulässig sind (vgl. [BVerfGE 132, 302](#) <318 Rn. 42 f.>; [135, 1](#) <13 Rn. 37>).

Eine Rechtsnorm entfaltet echte Rückwirkung, wenn sie nachträglich in einen abgeschlossenen Sachverhalt ändernd eingreift (vgl. [BVerfGE 11, 139](#) <145 f.>; [30, 367](#) <386>; [101, 239](#) <263>; [123, 186](#) <257>; [132, 302](#) <318 Rn. 42>; 135, 1 <13 Rn. 38>). Dies ist der Fall, wenn ihre Rechtsfolge mit belastender Wirkung schon vor dem Zeitpunkt ihrer Verkündung für bereits abgeschlossene Tatbestände gelten soll ("Rückbewirkung von Rechtsfolgen"; vgl. [BVerfGE 127, 1](#) <16 f.>).

Eine Rechtsnorm entfaltet hingegen unechte Rückwirkung, wenn sie auf gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Sachverhalte und Rechtsbeziehungen für die Zukunft einwirkt und damit zugleich die betroffene Rechtsposition nachträglich entwertet (vgl. [BVerfGE 101, 239](#) <263>; [123, 186](#) <257>; [132, 302](#) <318 Rn. 43>; BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 20. September 2016 - [1 BvR 1299/15](#) -, [www.bverfg.de](http://www.bverfg.de), [Rn. 20](#); BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 12. Februar 2019 – 1 BvR 2914/17 –, juris).

Allerdings hat auch bei der unechten Rückwirkung einer Rechtsnorm eine Güterabwägung mit den Bestandsinteressen der betroffenen Parteien zu erfolgen (BVerfG 97, 378 ff. <389>; *Grzeszick*, in: Maunz/Dürig, GG, Stand: August 2019, Art. 20 Rn 89 ff.). Eine solche Güterabwägung steht indes einer Anwendung auf laufende Gewerbemietverträge nicht entgegen. Denn der Grundsatz der Vertragstreue, dem die Neuregelung dient, ist höher einzuschätzen als das Vertrauen der Parteien, sich der vertraglichen Bindung durch Berufung auf einen Schriftformmangel entziehen zu können. Daher ist es auch nicht erforderlich, den Parteien einige Zeit zu gewähren, damit sie sich klar werden, ob sie bestehende schriftformbedingte Kündigungsrechte noch ausüben wollen (so aber *Hübner* ZfIR 2020, 125, 127)

## V. Alternativvorschlag des DAV

Der DAV meint allerdings, dass das Ziel des Erwerberschutzes auch ohne Kündigungsrecht angemessen erreicht werden kann. Damit wäre zugleich das Interesse des Mieters am Bestand des Mietvertrages angemessen berücksichtigt, zumal er nach neuer Gesetzeslage nicht mehr schriftformbedingt kündigen kann. Stattdessen würde der Erwerber durch Dokumentationspflichten bei Erwerbsvorgängen angemessen geschützt (vgl. auch *Hübner ZfIR* 2020, 125, 129 f.).

Begründung:

Kauft ein Erwerber ein Objekt und stellt sich im Nachhinein heraus, dass es nicht schriftformkonforme Nebenabreden gibt, über die er von seinem Verkäufer nicht informiert wurde, liegt ein Rechtsmangel i.S.d. § 435 BGB vor. Rechtssystematisch geht es also um einen Konflikt zwischen Veräußerer (Vermieter) und Käufer. Auch mit der vorgeschlagenen Gesetzesänderung wird dieser Konflikt zu Lasten des Mieters gelöst.

In ersichtlich allen Erwerber-Fällen, mit denen sich Literatur und Rechtsprechung bisher befasst haben, lag ein den Kaufvertragsparteien bekannter Vertrag vor, der nur wegen formaler Fehler die Schriftform nicht gehalten hat. Der Käufer weiß also, dass er das Objekt mit einem Mietvertrag erwirbt. Sein Schutz erfordert es deshalb nicht, dass er sich vom Vertrag lösen kann. Vielmehr wäre er ausreichend dadurch geschützt, dass er an Vereinbarungen, die ihm im Zuge des Ankaufs weder von seinem Verkäufer noch vom Mieter mitgeteilt werden, nicht gebunden ist.

Wie auch für den Gesetzesentwurf vorgesehen, sollte es bei ersatzloser Streichung des Kündigungsrechts einen Anspruch von Vermieter und Käufer auf Abgabe einer „Vollständigkeitserklärung“ geben. In den meisten Fällen wird dann bereits vor einem Verkauf vom Verkäufer eine solche Vollständigkeitserklärung angefordert und vom Mieter abgegeben werden, schon weil die Notare in ihren Grundstückskaufverträgen darauf hinweisen werden, dass eine solche im Vorfeld eingeholt werden sollte. Gibt es Streit über den Inhalt des Mietvertrages, ist diese Unsicherheit dann vor Beurkundung bekannt und kann (z.B. im Wege der Kaufpreisminderung oder durch Kaufpreiseinbehalt) berücksichtigt werden.

Alternativ vorgeschlagen wird deshalb, anstelle der Ergänzung eines § 566 Abs. 3 BGB nur vor dem bisherigen § 566 Abs. 2 einen neuen Absatz einzufügen wie folgt:

## § 566 BGB-E

(1) [...].

(Neuer Absatz) Sowohl der Vermieter als auch der Erwerber können vor einer Veräußerung des Mietobjekts vom Mieter verlangen, dass dieser Auskunft darüber erteilt, ob ihm vorgelegte Mietvertragsunterlagen den Vertragsinhalt vollständig wiedergeben. Gibt der Mieter diese Bestätigung ab oder erklärt sich der Mieter innerhalb von [xxx] Wochen nicht, tritt der Erwerber anstelle des Vermieters nur in diejenigen Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses ein, die sich aus den mit Auskunftsverlangen übermittelten Mietvertragsurkunden ergeben, wenn er mit dem Auskunftsersuchen auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde.

(2) [...;der bisherige Abs. 2 könnte in Abs. 3 unnummeriert werden]

Bei dieser Alternativlösung gäbe es folgende Konstellationen:

1. Dem Mieter werden vor Abschluss des Kaufvertrages Mietvertragsunterlagen mit dem Hinweis geschickt, dass das Objekt verkauft werden soll und der Käufer nur an den Inhalt des Vertrages gebunden ist, wie er sich aus den zugeschickten Unterlagen ergibt, wenn der Mieter nicht innerhalb von [xxx] Wochen etwas anderes erklärt.
  - a) Der Mieter erklärt, dass die ihm vorgelegten Unterlagen den Vertragsinhalt vollständig wiedergeben. Dieser Inhalt wäre dann für den Käufer als neuen Vermieter und für den Mieter verbindlich. Auf etwaige formale Fehler, die den Großteil der Schriftformmängel ausmachen, käme es nicht an.
  - b) Der Mieter erklärt sich innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist nicht. Rechtsfolge wie a)
  - c) Der Mieter erklärt innerhalb der gesetzlichen Frist, dass es weitere Vereinbarungen gibt, die Inhalt des Mietvertrages geworden sind. Dann gibt es verschiedene Alternativen:
    - aa) Der Vermieter erklärt, dass diese Zusatzvereinbarungen tatsächlich bestehen (er sie aber z.B. nicht für relevant gehalten hat, oder verschiedene Personen für den Vermieter gehandelt haben, sodass es Missverständnisse über den Vertragsinhalt auf Vermieterseite gab). Es steht dann fest, dass es Zusatzvereinbarungen gibt, an die der Käufer in diesem Fall auch gebunden ist.
    - bb) Der Vermieter erklärt, dass es diese behaupteten Zusatzvereinbarungen nicht gibt. Dann bestehen objektiv unterschiedliche Auffassungen über den

Vertragsinhalt, die – wenn sich die Vertragsparteien nicht einigen – gerichtlich (durch Beweisaufnahme und Beachtung der Beweislastregeln der ZPO) zu klären sind. Wenn die Auskunft vor der Veräußerung eingeholt wird, hätte der Käufer die Wahl, vom Verkauf Abstand zu nehmen oder das Objekt trotz der Divergenzen bzgl. des Vertragsinhalts zu kaufen (womöglich mit Abschlag auf den Kaufvertrag).

2. Wurde vor dem Verkauf keine Vollständigkeitserklärung vom Mieter verlangt und erfährt der Käufer von Zusatzvereinbarungen erst, nachdem er selbst in die Vermieterstellung eingetreten ist, liegt ein Rechtsmangel i.S.d. § 435 BGB vor, der über das kaufrechtliche Gewährleistungsrecht ohne weitere Gesetzesänderung lösbar ist.

Der Fall, dass im Nachhinein ein Mietvertrag von einem Dritten behauptet wird, von dessen Existenz der Erwerber keine Kenntnis haben konnte und von dem er deshalb auch keine Vollständigkeitserklärung abgefordert hat, erscheint in der Geschäftsraummiete nahezu ausgeschlossen. Er lässt sich zudem über kaufvertragliche Gestaltungen wie etwa die ohnehin übliche Garantie, dass keine anderen als beigefügte Mietverträge existieren, bewältigen.