

# IMIR

## Immobilien- und Mietrecht



Deutscher Anwaltverein

Arbeitsgemeinschaft  
Mietrecht und Immobilien

### Redaktionsbeirat

Ruth Breiholdt  
Henrike Butenberg  
Wiebke Först

### Beiträge

- 435 Thomas Hannemann  
Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 – Teil 1: Neuregelungen  
bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- 444 Kai-Jochen Neuhaus  
Schriftform und Nachforschungspflicht des Erwerbers:  
Ein Paradigmenwechsel?

### Aus der Rechtsprechung

- 448 BGH: Wann liegen getrennte Mietverträge über Wohnung und  
Garage vor? (Arnold Lehmann-Richter)
- 451 LG Berlin: Exzessives Rauchen auf Nachbarbalkon ist Miet-  
mangel! (Christina Link)
- 459 BGH: Schriftformerfordernis: Anforderungen an Regelung des  
Vertragsbeginns (Kai-Jochen Neuhaus)
- 463 OLG Hamm: Pachtvertrag: Anforderungen an die Schriftform  
(Andreas Stangl)
- 464 BGH: Erwerber von Wohnungseigentum haftet nicht für Haus-  
geldrückstände des Voreigentümers! (Oliver Elzer)
- 471 BGH: Klausel „Abnahme durch Erst-Verwalter“ im Bauträger-  
vertrag unwirksam! (Achim Olrik Vogel)
- 478 LG Köln: MietRÄndG 2013: Räumungsverfügung gilt nur für  
Wohnraummietverhältnisse! (Michael Kurek)

11/2013

8. Jahrgang · Seiten 435 bis 480 · November 2013

Verlag C.H. Beck München

id Verlag GmbH Mannheim

# Schriftform und Nachforschungspflicht des Erwerbers: Ein Paradigmenwechsel?

Zugleich Besprechung von BGH, Urteil vom 24.07.2013 – XII ZR 104/12

von RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht **Kai-Jochen Neuhaus**, Dortmund

## 1. Einführung

Um bei Verträgen von mehr als einem Jahr Dauer die **Schriftform** im Sinne der §§ 550, 578, 126 BGB zu wahren, ist es nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung erforderlich, aber auch ausreichend, wenn sich **alle wesentlichen Absprachen** – insbesondere Mietgegenstand, Mietzins sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses – aus der Vertragsurkunde ergeben.<sup>1</sup> **Ist mündlich etwas anderes vereinbart** worden, als im – gegebenenfalls vorrangig anhand des in Bezug genommenen Schriftwechsels auszulegenden – Text der Vertragsurkunde niedergelegt wurde, und handelt es sich nicht um eine bloße Erläuterung oder Präzisierung des Vertragstextes, gibt dies den Inhalt des von den Parteien wirklich Gewollten nicht wieder und **entbehrt der Schriftform**.<sup>2</sup> Im Vertrag enthalten sein müssen mindestens die „**Essentialia**“ eines Mietvertrags, also die genaue Bezeichnung des Mietobjekts<sup>3</sup>, der Vertragspartner, der Vertragsdauer und der Miete.<sup>4</sup> Weitere Bestimmungen müssen in die Urkunde aufgenommen werden, wenn sie nach dem Willen der Vertragsparteien wichtige Bestandteile des Vertrags sein sollen.<sup>5</sup> Maßgebliches Auflockerungskriterium dieser an sich strengen Grundsätze ist in der Praxis, dass eine **Bestimmbarkeit ausreichen** kann (dazu unten).

Das Wesentlichkeitskriterium betrifft nicht nur den Hauptmietvertrag, sondern auch **Nachträge**.<sup>6</sup> Der entscheidende Zeitpunkt für die insoweit gegebenenfalls zu ermittelnde Bestimmbarkeit ist der Abschluss der jeweiligen Vereinbarung.<sup>7</sup>

Der BGH hatte in einer Entscheidung vom 24.07.2013 – XII ZR 104/12 zu klären, ob bei

einem gewerblichen Mietvertrag mit zehn Jahren Laufzeit eine recht kompliziert formulierte Klausel, nach der das Mietverhältnis erst mit Übergabe des Mietobjekts beginnen sollte, zu einer Verletzung der Schriftform führte. Die Klausel lautete wie folgt: *„Das Mietverhältnis und damit die Pflicht zur Zahlung des Mietzinses gemäß § 6 beginnt mit der Übergabe/Übernahme der Mietsache gemäß § 3. Verzögert sich die Übergabe/Übernahme durch Änderungswünsche des Mieters [...] oder durch nicht rechtzeitige Vorlage der für den Mieterausbau erforderlichen Pläne und Unterlagen [...] oder durch nicht rechtzeitige Leistung der Sicherheit [...], beginnt das Mietverhältnis mit dem Tag, an dem das Objekt ohne diese Änderungswünsche bzw. bei rechtzeitigem Vorliegen der Unterlagen und Pläne bzw. der Bankbürgschaft übergeben worden wäre. Gerät der Mieter mit der Übernahme des Mietobjekts in Verzug, so beginnt das Mietverhältnis mit Eintritt des Annahmeverzugs.“*

Der BGH hat dazu ausgeführt, dass **Regelungen zur Dauer der Mietzeit** dann die Schriftform wahren, wenn sich Beginn und Ende der Mietzeit im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in **hinreichend bestimmbarer Weise aus der Vertragsurkunde** ergeben. Für die Bestimmbarkeit des Mietbeginns genügt eine abstrakte Beschreibung, die es ermöglicht, den Mietbeginn zweifelsfrei zu ermitteln. Die Schriftform scheidet nicht daran, dass die Vereinbarung über den Vertragsbeginn auslegungsbedürftige Begriffe enthält oder die Feststellung, ob die Umstände, an die die Parteien den Vertragsbeginn geknüpft haben, tatsächlich auch eingetreten sind. Es reicht aus, so der BGH, dass für einen möglichen Erwerber der Mietsa-

1 BGH, IMR 2013, 459; BGH, Urteil vom 02.06.2010 – XII ZR 110/08, imr-online, GuT 2010, 231 = NZM 2010, 704; BGH, IMR 2009, 92; BGH, Urteil vom 30.06.1999 – XII ZR 55/97, NZM 1999, 761 = ZMR 1999, 691 = NJW 1999, 2591 = WuM 1999, 516, 691; BGH, Urteil vom 07.07.1999 – XII ZR 15/97, imr-online, NZM 1999, 962 = ZMR 1999, 810 = NJW 1999, 3257 = MDR 1999, 1374; OLG Düsseldorf, IMR 2011, 18.

2 BGH, Beschluss vom 19.10.2005 – XII ZR 67/02, imr-online, GuT 2006, 7.

3 BGH, Urteil vom 15.11.2006 – XII ZR 92/04, imr-online, NZM 2007, 127 unter 2. c.

4 BGH, IMR 2009, 92; BGH, IBR 2006, 1140 – nur online; OLG Düsseldorf, IMR 2013, 105.

5 BGH, Urteil vom 22.12.1999 – XII ZR 339/97, imr-online, DWW 2000, 85 = GE 2000, 340 = NZM 2000, 184 = WM 2000, 776 = WuM 2000, 248 = ZfR 2000, 616 = ZMR 2000, 207; BGH, Urteil vom 07.07.1999 – XII ZR 15/97, imr-online, NZM 1999, 962 = ZMR 1999, 810 = NJW 1999, 3257 = MDR 1999, 1374 = NJW 1999, 3257; OLG Düsseldorf, IMR 2011, 18; OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.04.2007 – 10 U 112/06; OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.04.2007 – 10 U 12/06, NZM 2007, 643; KG, IMR 2008, 196.

6 OLG Düsseldorf, IMR 2011, 18; OLG Frankfurt, IMR 2009, 86.

7 BGH, Urteil vom 24.07.2013 – XII ZR 104/12, imr-online, m.w.N.

che aus der schriftlich niedergelegten Vereinbarung die für den Vertragsbeginn maßgeblichen Umstände so genau zu entnehmen sind, dass er beim Vermieter oder Mieter **entsprechende Nachforschungen** anstellen kann.

Die Ausführungen des BGH zu dieser Nachforschungsmöglichkeit sind nicht völlig neu, die Thematik wurde bereits in einigen früheren Entscheidungen problematisiert<sup>8</sup>, allerdings mehr am Rande und keinesfalls in der jetzigen Deutlichkeit. Auch in der Immobilienbranche wurden die früheren Ausführungen des BGH zur Nachforschungspflicht des Erwerbers nur selten zur Kenntnis genommen. Das aktuelle Urteil greift die frühere Marschrichtung auf und stellt damit zwar **keinen Paradigmenwechsel**, aber die tiefgreifende Präzisierung einer äußerst praxisrelevanten Ausnahme des Schriftformzwangs dar. Es darf deshalb davon ausgegangen werden, dass diese Entscheidung in einer neuen Variante, die so genannte Auflockerungsrechtsprechung fortführt und zu ganz erheblichen Konsequenzen in der Praxis führen wird. Diese neu konkretisierte Ausnahme vom Wesentlichkeitsprinzip sowie weitere Ausnahmen werden nachfolgend dargestellt.

## 2. Ausnahmen vom Wesentlichkeitsprinzip

Der Grundsatz, dass alle wesentlichen Absprachen zu beurkunden sind, wird von **mehreren Ausnahmen** durchbrochen:

- **Ausnahme 1:** Nur „Vertragswesentliches“ muss beurkundet werden, Unwesentliches nicht. Aus der Tatsache, dass nur Wesentliches beurkundet werden muss, ergibt sich, dass Unwesentliches nicht der Schriftform genügen muss. Unwesentlich sind nur solche Abreden, denen keine oder nur eine ganz untergeordnete Bedeutung beizumessen ist.<sup>9</sup> Maßgeblich ist die Sicht eines potenziellen Erwerbers, wenn nicht die Parteien selbst (auch konkludent) deutlich gemacht haben, was

unwesentlich oder wesentlich sein soll. Bestehen insoweit Zweifel, soll zur Wahrung der Schriftform jede Absprache in die Urkunde aufzunehmen sein,<sup>10</sup> bzw. bei Widersprüchen oder Auslegungserfordernissen soll die Schriftform nicht gewahrt sein, so dass darüber im Prozess auch kein Beweis erhoben werden darf.<sup>11</sup> Dies ist abzulehnen, da die Einstufung als wesentlich oder unwesentlich im Ergebnis eine rechtliche Bewertung darstellt und aus einer nicht sofort ersichtlichen Eindeutigkeit kein Rückschluss auf die Wesentlichkeit gezogen werden kann.<sup>12</sup>

- **Ausnahme 2:** Bestimmbarkeit ist ausreichend. Völlig eindeutige Angaben zu den wesentlichen Absprachen sind nicht erforderlich, es genügt grundsätzlich eine Bestimmbarkeit aus der Vertragsurkunde heraus.<sup>13</sup> „Bestimmbarkeit“ verlangt ein geringeres Maß an Genauigkeit als der Begriff der Bestimmtheit. Es genügt, dass ein Sachverhalt abstrakt so genau beschrieben ist, dass bei seiner Verwirklichung kein Zweifel für die vertragliche Vereinbarung verbleibt.<sup>14</sup> Die Bestimmbarkeit muss im Zeitpunkt des Vertragsschlusses gegeben sein, es darf aber auch auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden, wenn diese ebenfalls zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits vorlagen.<sup>15</sup> Konkret auf das Mietobjekt bezogene vertragliche Regelungen und Pläne unterliegen dabei nicht einer Überprüfung oder Auslegung anhand der §§ 305 ff BGB, da sie keine AGB darstellen<sup>16</sup> (keine Günstigkeitsregelung).
- **Ausnahme 3:** Nur „Erläuterndes“ muss nicht beurkundet werden. Nicht der Schriftform unterliegen solche Abreden, die den an anderer Stelle vereinbarten Vertragsinhalt lediglich erläutern oder veranschaulichen sollen.
- **Ausnahme 4:** Nachforschungsmöglichkeit des potenziellen Erwerbers. Der BGH hat mehrfach darauf hingewiesen, dass es zahlreiche Fallgestaltungen gibt, in denen § 550 BGB den Zweck, einem späteren Grundstückserwerber Klarheit über die Bedingungen eines langfristigen Mietvertrags zu ver-

8 BGH, IMR 2013, 145 zur mündlich erteilten Untermieterlaubnis; BGH, IMR 2007, 210 zur Optionsausübung.

9 OLG Rostock, IMR 2009, 342 = InfoM 2009, 432 unter II 2 b (1).

10 OLG Rostock, IMR 2009, 342 = InfoM 2009, 432 unter II 2 b (1).

11 OLG Köln, Urteil vom 20.05.1999 - 1 U 123/98, imr-online, NZM 1999, 1142 = ZMR 1999, 760.

12 Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummieta, 4. Aufl., Rz. 331.

13 BGH, IMR 2013, 459; BGH, IMR 2009, 92; BGH, IMR 2007, 210; BGH, Urteil vom 30.06.1999 - XII ZR 55/97, NZM 1999, 761 = ZMR 1999, 691 = NJW 1999, 2591 = WuM 1999, 516, 691; OLG Hamm, Urteil vom 26.04.2013 - 30 U 82/12, imr-online, MDR 2013, 1026; OLG Rostock, IMR 2010, 282; OLG München, IMR 2009, 265.

14 BGH, Urteil vom 07.05.2008 - XII ZR 69/06, IMR 2008, 231, 232, 268; BGH, IBR 2006, 116; OLG Hamm, IMR 2013, 329; OLG Düsseldorf, IMR 2013, 105; IMR 2012, 64; OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.05.2010 - 10 U 147/09, imr-online.

15 BGH, IMR 2009, 92; IMR 2007, 210; IBR 2006, 1140 - nur online; IBR 2006, 116; OLG Rostock, IMR 2010, 282.

16 OLG Hamm, IMR 2013, 329.

schaffen, in den er kraft Gesetzes eintritt, nicht umfassend gewährleisten kann<sup>17</sup> (ausführlich dazu unten). In diesen Fällen wird regelmäßig auch die nachfolgend beschriebene Ausnahme eines einseitigen Vermieterrechts bestehen.

- **Ausnahme 5:** Einseitiges Recht des Vermieters. § 550 BGB betrifft außerhalb der Ursprungsvereinbarungen nur Vertragsänderungen, also durch übereinstimmende, neue Willenserklärungen zu Stande gekommene Absprachen. Sieht der Vertrag aber vor, dass der Vermieter (oder auch der Mieter) einseitig und ohne Zustimmung des Anderen handeln kann, wird der Schutzzweck nicht berührt. Beispiele: Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen<sup>18</sup>, Mieterhöhungen. In diesen Fällen wird regelmäßig auch die zuvor erwähnte und vom BGH bestätigte Ausnahme der Nachforschungsmöglichkeit des potenziellen Erwerbers bestehen.
- **Ausnahme 6:** Einseitiges Widerrufsrecht des Vermieters. Alle Vereinbarungen, die der Vermieter einseitig widerrufen kann, verletzen die Schriftform nicht, weil das Recht zum Widerruf mit dem Grundstückserwerb auf einen Dritten übergehen würde.<sup>19</sup> Dieser könnte widerrufen und wäre nicht mehr gebunden. Anders kann dies sein, wenn trotz Widerrufsrecht eine lange Bindungsfrist vereinbart ist, die ein potenzieller Erwerber nicht ohne Weiteres hinnehmen möchte.

### 3. Der neu etablierte Nachforschungsgrundsatz

Nach der Rechtsprechung des BGH gibt es zahlreiche Fallgestaltungen, in denen § 550 BGB den Zweck, einem späteren Grundstückserwerber Klarheit über die Bedingungen eines langfristigen Mietvertrags zu verschaffen, nicht umfassend gewährleisten kann.<sup>20</sup> Diese praxisnahe und daher zu begrüßende Auflockerung führt beispielsweise dazu, dass es dem potenziellen Käufer bei bestimmten Sachverhalten (z. B. Vertragbeginn ab Übergabe, Ausübung einer Verlängerungsoption) zugemutet wird, sich beim Grundstücksverkäufer oder Mieter zu erkundigen. Diese Ausnahme sollte großzügig gehandhabt werden und greift nach meiner Meinung immer dann ein, wenn der Erwerber **aus der Vertragsur-**

**kunde heraus einen Anhaltspunkt hat**, dass sich das dort Niedergelegte aktuell verändert haben kann. Sobald also der Erwerber den Text des Mietvertrags dazu verwenden kann, eine „Grundvereinbarung“ festzustellen, und diese eine Vereinbarung der Ursprungsparteien enthält, dass sich nach Abschluss der Vereinbarung (also entweder dem Datum des Mietvertrags oder eines Nachtrags) etwas verändert haben könnte, kann die Schriftform nicht verletzt sein, weil eine **Nachfragemöglichkeit des Erwerbers** besteht. Diese tatsächliche Möglichkeit schützt ihn ausreichend, denn § 550 BGB betrifft nur Umstände, die der Erwerber *nicht* der Urkunde entnehmen kann (also hauptsächlich mündliche Absprachen). Dass der Erwerber auch jede bereits in der Ursprungsvereinbarung vorgesehene und dann später tatsächlich erfolgte Änderung der Urkunde entnehmen können muss, ergibt sich weder aus dem Gesetzestext, der Gesetzesbegründung noch dem Sinn und Zweck von § 550 BGB. Mit der Nachfragemöglichkeit korrespondiert eine gewisse **Nachfragepflicht**<sup>21</sup>; kommt der Erwerber dieser nicht nach (bewusst oder aus Nachlässigkeit), verstößt er gegen das aus Treu und Glauben (BGB § 242) folgende Rücksichtnahmegebot gegenüber dem insoweit schützenswerten Mieter, wenn er nachfolgend den Mietvertrag kündigt.

Daher können beispielsweise folgende Umstände auch ohne genaue Fixierung durch einen Nachtrag oder eine andere schriftliche Vereinbarung die Schriftform grundsätzlich nicht verletzen, wenn sich im Ursprungsvertrag eine „Grundregelung“ befindet („grundsätzlich“ deshalb, weil eine ungenaue Vertragsgestaltung womöglich doch im Einzelfall zu einer Verletzung führen kann); häufig wird in diesen Fällen auch das vom Schutzzweck des § 550 BGB nicht erfasste einseitige Vermieterrecht bestehen:

- **Der Beginn der Mietzeit** wird an (nachträglich) genau ermittelbare Umstände geknüpft. Für die Bestimmbarkeit des Mietbeginns genügt eine abstrakte Beschreibung, die es ermöglicht, den Mietbeginn zu ermitteln.<sup>22</sup> Ausreichend, aber auch erforderlich ist, dass der Sachverhalt, an den die Vertragsparteien den Vertragsbeginn knüpfen, so genau bestimmt wird, dass **bei seiner Verwirklichung kein**

17 BGH, IMR 2013, 459; BGH, IMR 2007, 210 = NJW 2007, 3273 unter I 3 d.

18 OLG Frankfurt, IMR 2013, 330.

19 BGH, IBR 2005, 1197 – nur online.

20 BGH, IMR 2013, 459; BGH, IMR 2007, 210 = NJW 2007, 3273 unter I 3 d.

21 Der BGH, IMR 2013, 459 spricht davon, dass der Grundstückserwerber „Nachforschungen anstellen muss“.

22 BGH, IMR 2013, 459; BGH, IBR 2006, 116.

**Zweifel am Vertragsbeginn verbleibt.**<sup>23</sup> Der BGH hat deshalb in der Vereinbarung, dass das Mietverhältnis „mit der Übergabe der Mieträume“ beginnen soll, einen hinreichend bestimmbareren Beginn des Mietverhältnisses gesehen.<sup>24</sup>

- **Ausübung einer Verlängerungsoption.**<sup>25</sup> Teilweise wird jedoch das Erfordernis der Schriftform auch für die Ausübung der Option gefordert.<sup>26</sup> Hierfür soll vor allem der Zweck des § 550 BGB sprechen.<sup>27</sup> Der BGH hat aber diesbezüglich zu Recht den Schutzzweck von § 550 BGB eingeschränkt und dabei zu Recht ausdrücklich erwähnt, dass es bei einer Optionsvereinbarung im Vertrag dem potenziellen Erwerber zuzumuten ist, sich beim Verkäufer oder Mieter zu erkundigen. Daraus folgt dann auch, dass die **Ausübung der Option nicht beurkundet** werden muss. Es ist daher keine Aufnahme einer tatsächlichen Ausübung der Option per Nachtrag in den Mietvertrag erforderlich.<sup>28</sup>
- Einseitige Durchführung einer **Mieterhöhung** aufgrund einer Wertsicherungsklausel oder einer anderen Vertragsklausel, die dies einseitig gestattet (etwa Staffelmietvereinbarung).
- Anpassung der Höhe von **Betriebskostenvorauszahlungen** nach Abrechnung.<sup>29</sup>
- Der Mietvertrag sieht vor, dass er nur bei **Eintritt einer künftigen Bedingung** wirksam wird.<sup>30</sup>
- Tatsächliche Ausführung vertraglich geschuldeter **Schönheitsreparaturen oder Instandsetzungsarbeiten** durch den Mieter.
- Nur mündlich oder konkludent erteilte **Untermieterlaubnis des Vermieters.**<sup>31</sup> Richtigerweise ist auch hier danach zu differenzieren, ob der Mietvertrag einen potenziellen Erwerber darauf aufmerksam macht, dass untervermietet sein könnte. Ist daher der Mieter nach den Regelungen des Mietvertrags zur Untervermietung nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Vermieters berechtigt, und darf der Vermieter die Zustimmung nur aus wichtigem

Grund verweigern, bedeutet die nachfolgend ausgesprochene Erlaubnis keine Erweiterung des eingeräumten Mietgebrauchs, sondern lediglich die Erfüllung eines darauf gerichteten, vertraglich begründeten Rechtsanspruchs des Mieters; für die Erfüllung der Vertragspflicht durch Erteilung der geschuldeten Erlaubnis bedarf es keiner Urkundeneinheit mit dem Mietvertrag.<sup>32</sup> Der BGH hat dies zwar nicht näher begründet, es gilt aber auch hier die Nachforschungspflicht des Erwerbers.

#### 4. Fazit

Der Wesentlichkeitsgrundsatz des § 550 BGB wird von diversen Ausnahmen durchbrochen, deren markanteste das Mindestkriterium der Bestimmbarkeit vertragswesentlicher Gesichtspunkte ist. Die Entscheidung des BGH vom 24.07.2013 – XII ZR 104/12 präzisiert die Nachforschungspflicht eines potenziellen Erwerbers als weitere Ausnahme und kann so interpretiert werden, dass damit eine gefestigte Rechtsprechung des BGH besteht. Jedenfalls für die ausdrücklich in der Entscheidung genannten Schriftformproblematiken Vertragsbeginn mit Übergabe, Ausübung einer Verlängerungsoption und aufschiebend bedingtes Wirksamwerden des Mietvertrags dürfte damit die Diskussion beendet sein. Der Grundsatz, dass eine Nachforschung bei Anhaltspunkten im Vertrag zumutbar ist, geht aber deutlich über diese Gesichtspunkte hinaus und betrifft alle nicht im Sinne der Schriftform des § 550 BGB dokumentierten Änderungen, die **bereits in der Vertragsurkunde angelegt** sind. In vielen Fällen wird man den Nachforschungsgrundsatz jedoch nicht bemühen müssen, weil die Schriftform des § 550 BGB nur vertragliche Änderungen betrifft, viele nachvertragliche Modifikationen jedoch durch eine einseitige Willenserklärung erfolgen (etwa Mieterhöhungen oder Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen). ■

23 BGH, IMR 2013, 459; BGH, IMR 2009, 303; BGH, IBR 2006, 116.

24 BGH, IMR 2013, 459; BGH, IBR 2006, 116.

25 BGH, IMR 2013, 459; BGH, IMR 2007, 210 = NJW 2007, 3273 unter I 3 d; BGH, IMR 2008, 231, 232, 268; ebenso OLG Düsseldorf, IMR 2011, 18; Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, 4. Aufl., Rz. 413.

26 OLG Köln, Urteil vom 29.11.2005 – 22 U 105/05, imr-online; OLG Frankfurt, Urteil vom 20.05.1998 – 23 U 121/97, NZM 1998, 1006; Wiegner, in: Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 3. Aufl., § 53 Rz. 15 (ohne nähere Begründung); Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rz. I 133, 164 (wo missverständlich auf BGH, Urteil vom 24.06.1987 – VIII ZR 225/86, imr-online, MDR 1988, 45 = NJW-RR 1987, 1227 verwiesen wird, der aber nur die Schriftform für die Vereinbarung der Option fordert); wohl auch KG, IMR 2013, 369.

27 OLG Köln, Urteil vom 29.11.2005 – 22 U 105/05, imr-online, NZM 2006; offengelassen von OLG Düsseldorf, IMR 2013, 368 (der dortige amtliche Leitsatz: „Es muss nicht nur die Optionsausübung, sondern bereits die Einräumung der Option dem Schriftformerfordernis genügen.“ ist nach den Urteilsgründen falsch, weil sich der Senat zum Schriftformerfordernis der Ausübung nicht festlegt).

28 Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, 4. Aufl., Rz. 413.

29 Nach OLG Frankfurt, Urteil vom 18.03.2013 – 2 U 179/12, imr-online, als einseitiges Vermieterrecht bereits nicht von § 550 BGB erfasst.

30 BGH, IMR 2013, 459.

31 Streitig, vgl. Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 540 Rz. 42 m.w.N.; BGH, IMR 2013, 145 scheint eine Nachforschungspflicht des Erwerbers zu unterstellen.

32 BGH, IMR 2013, 145.