

Vertragsänderung (Miete)

Überblick

Mietverträge können ohne weiteres durch eine Vereinbarung zwischen den Parteien abgeändert werden.

1 Schriftformerfordernis

Bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr ist darauf zu achten, dass die Vertragsänderung der **Schriftform** genügen muss. Eine Ausnahme gilt, wenn der Vertrag nur in unwesentlichen Punkten geändert wird.

1.1 Wesentliche Änderungen

Zu den wesentlichen Veränderungen gehören die Veränderung des Mietpreises

- die Erweiterung, Verringerung oder Auswechslung des Mietgegenstands
- der Wechsel oder die Aufnahme eines weiteren Mieters in das Vertragsverhältnis, wenn dies auf vertraglicher Regelung (und nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften, z.B. nach § 563, § 563a, § 563b BGB) beruht
- die Beschränkung der Kündigungsbefugnis, wenn hierdurch die Dauer des Mietverhältnisses auf längere Zeit als ein Jahr erstreckt wird
- und die Mietdauer

1.2 Unwesentliche Änderungen

Zu den unwesentlichen Änderungen zu zählen:

- Erteilung von Erlaubnissen (Tierhaltungserlaubnis, Untermieterlaubnis nach § 553 Abs. 1 BGB, gewerblichen Mitbenutzung der Wohnung)
- Vereinbarungen über eine Mietminderung für eine absehbare Zeit oder ähnliche Vereinbarungen, die sich nicht oder in nicht nennenswertem Umfang auf einen potenziellen Erwerber auswirken.
- Eine Änderung der Betriebskostenvorauszahlungen ist formfrei; anders ist es, wenn der Mieter aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung weitere als die bisher geschuldeten Betriebskosten übernehmen soll.

1.3 Aufhebungsvertrag

Die Aufhebung eines Mietverhältnisses durch Vertrag ist formlos möglich, weil der Erwerber nur durch bestehende, nicht durch aufgehobene Mietverträge tangiert wird. Anders ist es, wenn lediglich einzelne Verpflichtungen des Vermieters oder des Mieters aufgehoben werden. Diese Änderungsverträge bedürfen der Schriftform, es sei denn, dass lediglich unwesentliche Verpflichtungen aufgehoben werden.

1.4 Einheit von Ursprungs- und Änderungsvertrag

Wird die Ergänzung oder Änderung auf einer gesonderten Urkunde niedergelegt, so muss die Urkunde von beiden Parteien unterschrieben und fest mit der Ursprungsurkunde verbunden werden. Sind über den Ursprungsvertrag zwei inhaltsgleiche Urkunden ausgefertigt worden, so müssen sämtliche Ursprungsverträge ergänzt werden (KG, GE 1995, 812). Nach neuerer Rechtsprechung ist eine körperliche Verbindung des Ergänzungs- oder Änderungsvertrags mit der Ursprungsurkunde nicht erforderlich, wenn der Ergänzungsvertrag auf die Ursprungsurkunde Bezug nimmt (BGH, NJW 1998, 62 = NZM 1998, 29 für Eintritt eines Nachmieters in ein bestehendes Mietverhältnis; BGH, NZM 2000, 548, 549). Wird die Ergänzung als Nachtrag auf der ursprünglichen Urkunde

niedergeschrieben, so muss die Nachtragsvereinbarung erneut von beiden Parteien unterzeichnet werden, wenn sie unterhalb der ursprünglichen Unterschriften steht. Die Unterschrift nur einer Partei genügt nicht (BGH, WuM 1990, 140 = ZMR 1990, 172). Stehen auf einer Seite mehrere Personen (z.B. ein Ehepaar als Mieter), so muss die Nachtragsvereinbarung von allen Beteiligten unterschrieben werden, weil sonst die Schriftform nicht gewahrt ist. Anders ist es, wenn der Unterzeichner mit Vollmacht für die weitere Vertragspartei gehandelt hat. Wird der Nachtrag über den Unterschriften eingefügt, so ist eine erneute Unterzeichnung entbehrlich, weil die Schriftform auch dann gewahrt ist, wenn zuerst unterzeichnet und dann der Vertragstext eingefügt wird (BGH, a.a.O.).

2 Haustürgeschäfte

Wird der Änderungsvertrag in der Wohnung des Mieters abgeschlossen, so ist die Vorschrift des **§ 312 BGB** zu beachten. Danach kann eine Partei eine auf den Abschluss eines Vertrags gerichtete Erklärung u.a. dann widerrufen, wenn die Vertragsverhandlungen im Bereich einer Privatwohnung geführt worden sind. Vergleiche hierzu das Lexikonstichwort " **Haustürgeschäfte** ", .