

## Die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung

169  
6/24

Am 1.6.2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetzes (BGBl. 2015, Seite 610), die sogenannte „Mietpreisbremse“ in Kraft getreten (Gesetzestext ab Seite 5). Der Berliner Senat hat die erforderliche Landesverordnungen (GVBl. 2015, Seite 101 und GVBl. 2020, Seite 343) erlassen, wonach die Mietpreisbremse im gesamten Stadtgebiet von Berlin gilt. Zum 1.1.2019 erfolgte eine erste Änderung durch Einfügung eines Abs. 1 a in § 556 g BGB (Mietrechtsanpassungsgesetz, BGBl. I 2018, Seite 2648). Zum 1.4.2020 erfolgte eine zweite Änderung (Gesetz vom 19.3.2020, BGBl. I 2020, Seite 540). In Berlin gilt die Mietpreisbremse nunmehr vorerst bis zum 31.5.2025.

Bei Mietverträgen, die ab dem 1.6.2015 abgeschlossen werden, sollte daher geprüft werden, ob die vereinbarte Miete die von der Mietpreisbremse vorgegebene Obergrenze überschreitet.

Mit der vom Berliner Mieterverein schon lang geforderten Mietpreisbremse gibt es gesetzliche Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), die versuchen, überzogenen Vermieterforderungen beim Abschluss eines Mietvertrages einen Riegel vorzuschieben. Leider wurden in den Gesetzgebungsverfahren unsere Verbesserungsvorschläge nicht berücksichtigt. So lässt das Gesetz zahlreiche Ausnahmen und Schlupflöcher zu, mit denen eine strikte Begrenzung der Wiedervermietungsmieten umgangen werden kann.

### Warum Mietpreisbremse?

Bis Mai 2015 konnte der Vermieter beim Abschluss eines Mietvertrages – anders, als in bestehenden Mietverhältnissen – praktisch an Miete fordern, was er wollte. Eine wirksame gesetzliche Begrenzung gab es selbst mit den Regelungen des Wirtschaftsstrafgesetzes und Strafgesetzbuches nicht. Konsequenz war, dass die Mieten bei Wiedervermietung teilweise exorbitant stiegen.

### Wie lautet der Grundsatz der Mietpreisbremse?

Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf der Vermieter als zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent fordern (§ 556 d Abs. 1 BGB).

**Beispiel:** Laut Mietspiegel beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung 6,50 Euro/qm nettokalt. Nach einem Mieterwechsel darf die Miete für den neuen Mieter höchstens auf 7,15 Euro/qm steigen.

Berliner  
Mieterverein



### Welche Ausnahmen gibt es?

- Der Vermieter darf auch die bisherige Miete weiter fordern, wenn diese schon über der Grenze „Vergleichsmiete plus 10 Prozent“ lag, weil seinerzeit (also vor dem 1.6. 2015) die Mietpreisbremse noch nicht galt (§ 556 e Abs. 1 BGB).

**Beispiel:** Die Vergleichsmiete beträgt 6,50 Euro/qm nettokalt. Der Vermieter hat aber seit 2013 schon 7,50 Euro/qm verlangt. Bei der Wiedervermietung der Wohnung muss er die Miete nicht auf 7,15 Euro/qm senken. Er darf auch in dem neuen Mietvertrag weiter 7,50 Euro/qm vereinbaren, aber auch nicht mehr.

Allerdings schreibt § 556 e Abs. 1 Satz 2 BGB vor, dass Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, nicht mitzählen. So sollen Mauschelen und Umgehungen zu Lasten des neuen Mieters verhindert werden.

Wichtig: Der Vermieter kann sich nur auf solche Vormieten berufen, die ihrerseits die Regeln der Mietpreisbremse einhielten.

- Hat der Vermieter während des vorherigen Mietverhältnisses modernisiert, die mögliche Mieterhöhung aber nicht geltend gemacht, oder modernisiert der Vermieter zwischen Beendigung des bisherigen und Abschluss des neuen Mietverhältnisses, gilt nach § 556 e Abs. 2 BGB: Der Vermieter darf die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus 10 Prozent fordern zuzüglich des Betrages der modernisierungsbedingten Mieterhöhung, wie sie auch in einem laufenden Mietverhältnis gezahlt werden müsste (11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete bei Modernisierungskündigungen bis 31.12.2018; bei Modernisierungen ab 1.1.2019 „nur“ noch 8 Prozent sowie Kappungsgrenzen von 2,00 bzw. 3,00 Euro, vgl. unserer Info Nr. 13).

**Beispiel:** Die bisherige Miete und Vergleichsmiete beträgt 5 Euro/qm nettokalt. Nach Auszug des Mieters wird modernisiert, die anteiligen Modernisierungskosten für die 60 Quadratmeter große Wohnung betragen 6.000 Euro. Das würde einen Modernisierungszuschlag von 0,92 Euro/qm (11% der Investitionskosten jährlich) rechtfertigen. Bei einer Wiedervermietung darf die Miete auf 6,42 Euro/qm steigen (5 Euro plus 10 Prozent plus 0,92 Euro/qm).

### Wann gilt die Mietpreisbremse überhaupt nicht?

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und

Landesverband Berlin  
im  
Deutschen Mieterbund



vermietet werden (§ 556 f Satz 1 BGB), und nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet werden (§ 556 f Satz 2 BGB). Gemeint sind hier Fälle, in denen Modernisierungsinvestitionen mehr als ein Drittel des notwendigen Aufwandes für eine vergleichbare Neubauwohnung betragen.

### **Neuregelung für Mietvertragsabschlüsse ab 1.1.2019**

Für Wiedervermietungen ab 1.1.2019 gilt der neue § 556 g Abs. 1 a BGB. Danach ist der Vermieter verpflichtet, **vor Vertragsabschluss** über die vier Ausnahmen nach §§ 556 e, f BGB (Vormiete, Modernisierung, erstmalige Nutzung nach dem 1.10.2014 und umfassende Modernisierung) dem Mieter von sich aus eine einfache Auskunft zu geben. Nur wenn er dies in Textform tut, kann er sich bei einer späteren Rüge des Mieters auf die Ausnahme(n) berufen. Gibt er eine solche Auskunft nicht, weiß der Mieter, dass die zulässige Miete maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen darf.

Allerdings kann der Vermieter eine unterlassene Auskunft nachholen. Dann wird die höhere „Ausnahme-Miete“ zwei Jahre nach dem Monat der nachgeholteten Auskunft fällig. Der Mieter hat in einem solchen Falle also mindestens für 24 Monate Miete erspart. Hat der Vermieter die Auskunft seinerzeit mündlich erbracht und kann er das beweisen, hat die in Textform nachgeholtte Auskunft allerdings die Folge, dass die höhere Miete schon ab dem Monat der nachgeholteten Auskunft zu zahlen ist.

**Beispiel:** V. erteilt Auskunft über die Vormiete im April mündlich. Ende September holt er die Auskunft in Textform nach.

→ M. kann die Differenz zwischen Vormiete und ortsüblicher Miete plus 10% für die Monate April bis September zurückverlangen, bzw. muss erst ab Oktober die Miete in Höhe der Vormiete zahlen.

### **Neuregelung für Mietvertragsabschlüsse ab**

#### **1.4.2020**

Bei Mietvertragsabschlüssen ab diesem Zeitpunkt kann der Mieter vom Vermieter eine wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse nicht geschuldet Miete auch insoweit zurückverlangen kann, als die zurückverlangte Miete vor Zugang der Rüge fällig geworden ist. Damit hat der Mieter zukünftig grundsätzlich einen Anspruch auf Rückzahlung der gesamten ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlten Miete und nicht wie bisher lediglich auf Rückzahlung der ab dem Zeitpunkt der Rüge fällig gewordenen zu viel gezahlten Miete. Voraussetzung für den Rückforderungsanspruch des Mieters ist aber nach wie vor, dass der Mieter den Verstoß gegenüber dem Vermieter gerügt hat.

Allerdings kann der Mieter nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete verlangen, wenn er den Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses rügt. Mit der Rückforderung der vor Zugang der Rüge fällig gewordenen Mietüberzahlungen ist der Mieter in diesem Falle dann ausgeschlossen.

Zum anderen soll der Mieter auch dann nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete verlangen können, wenn das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet war.

### **Staffel- und Indexmieten**

Die Regelungen der Mietpreisbremse gelten auch für Staffelmietverträge (§ 557 a Abs. 4 BGB) sowohl für die vereinbarte erste Miete als auch für die nachfolgenden Staffeln, und für Indexmietverträge (§ 557 b Abs. 4 BGB), hier aber nur für die Ausgangsmiete.

### **Welche Rechtsfolgen gibt es bei zu hohen Mieten?**

Die durch die Mietpreisbremse gezogenen Obergrenzen sind zwingend. Vermieter müssen sich daran halten. Mieter müssen nicht mehr zahlen. Abweichende vertragliche Vereinbarungen sind unzulässig (§ 555 g Abs. 1 BGB). Mieter können auch nach Abschluss und Unterzeichnung des Mietvertrages, das heißt während des laufenden Mietverhältnisses, beanstanden, die vereinbarte Miete sei unzulässig hoch.

### **Was können Mieter bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse tun?**

Mieter müssen einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse rügen (§ 556 g Abs. 2 BGB). Hierzu reicht es aus, wenn der Mieter schriftlich bzw. in Textform die nach seiner Ansicht zulässige Miete





(ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent) ermittelt und sich darauf beruft. Auf eine evtl. höhere Vormiete oder durchgeführte Modernisierung muss er allenfalls eingehen, wenn der Vermieter hierüber schon beim Vertragsabschluss informiert hat. Die überhöhte Miete, das heißt den unzulässig hohen Teil der Miete, muss der Vermieter nach Erhalt der Rüge reduzieren. Mieter haben einen entsprechenden Rückforderungsanspruch, aber letztlich nur für die künftigen Mieten, die nach der Rüge fällig werden, nicht für die Vergangenheit, das heißt für Zeiträume vor Abgabe der Rüge.

Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter Auskünfte über Tatsachen geben, die für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt werden, dem Mieter aber nicht zugänglich sind (§ 556 g Abs. 3 BGB). Gemeint sind Auskünfte zur Baualtersklasse des Hauses, zur Miethöhe im vorherigen Mietverhältnis, zu durchgeführten Modernisierungsarbeiten oder zur Frage Neubau bzw. umfassend modernisiert oder nicht.

#### **Besteht eine Rechtsschutzversicherung? Deckt die Versicherung den Streit über die zulässige Wiedervermietungsmiete (Auskunftsklage)?**

**Beispiel:** Bei einem Streit über 100 € pro Monat wird der Gebührenstreitwert für eine Feststellungsklage auf 1.200 € festgesetzt. Im Falle vollständigen Unterliegens hat der Mieter für zwei Gerichts-Instanzen **1.955 € Anwalts und Gerichtskosten** zu zahlen.

Wird es notwendig, Beweis über die ortsübliche Vergleichsmiete im Prozess zu erheben und wendet das Gericht nicht den Mietspiegel an, sondern beauftragt es ein Mietpreis-Gutachten, kommen weitere **1.500 bis 3.000 € Gutachterkosten** hinzu.

#### **Worauf Sie bei der Mietpreisbremse zunächst achten sollten:**

##### **1. Finanziell richtig kalkulieren!**

Wegen der vielen Ausnahmen und Unzulänglichkeiten des Gesetzes, ist es keineswegs sicher, dass eine Überschreitung der 10-Prozent-Grenze in allen Fällen mit Erfolg korrigiert werden kann. Deshalb sollte niemand einen für ihn zu „teuren“ Mietvertrag in der Erwartung abschließen, die Miete hinterher wieder senken zu können.

##### **2. Die Rüge erheben!**

Damit Sie keine Rechte verschenken, müssen Sie den Verstoß gegen die Mietpreisbremse gegenüber ihrem Vermieter rügen (Ausnahmen gelten für Mietvertragsabschlüsse ab 1.4.2020, siehe oben). Dazu sollten Sie ihm schriftlich darlegen, um welchen konkreten Betrag die mietvertraglich vereinbarte Miete nach dem einschlägigen Berliner Mietspiegel und unter Berücksichtigung des 10%igen Zuschlags überhöht ist.

Der Berliner Mietspiegel **2015** gilt für Mietvertragsabschlüsse bis zum 31.8.2016. Der Mietspiegel **2017** gilt für Mietvertragsabschlüsse ab dem 1.9.2016 bis zum 31.8.2018. Der Mietspiegel **2019** gilt für Mietvertragsabschlüsse ab 1.9.2018 bis zum 31.8.2020. Der Mietspiegel **2021** gilt für Mietvertragsabschlüsse ab 1.9.2020 bis zum 31.8.2022. Der Mietspiegel **2023** gilt für Mietvertragsabschlüsse ab 1.9.2022. Der Mietspiegel **2024** gilt für Mietvertragsabschlüsse ab 1.9.2023.

Um den zutreffenden Wert mit Hilfe des Berliner Mietspiegels zu ermitteln, können Sie sich des auf der Internetseite der Senatsverwaltung zugänglichen Berechnungs-Programms bedienen ([www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)) oder den Berliner Mieterverein in Anspruch nehmen (Fragebogen im Info 169 A).

Mit Zustellung per Einschreiben, Einwurf unter Zeugen oder E-Mail mit Lesebestätigung sollte der Zugang nachweisbar erfolgen.

##### **3. So schnell wie möglich rügen!**

§ 556 g Abs. 2 BGB sieht für Mietvertragsabschlüsse bis zum 31.3.2020 vor, dass die überhöhten Mietzahlungen, die vor dem Zugang einer Rüge beim Vermieter fällig geworden sind, nicht zurückgefordert werden können. Eine alsbaldige Rüge nach Mietvertragsabschluss hilft also Geld zu sparen. Bei Mietvertragsabschlüssen ab 1.4.2020 können Sie die Rüge bis zu dreißig Monate nach Vertragsabschluss erheben, ohne Geld zu verlieren.





<b>Musterbrief</b>							
Absender:	Berlin, den						
An den Vermieter/Verwalter ..... .....							
<b>Mietvertrag vom .....</b>							
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit o.g. Vertrag haben wir in Ihrem Hause .....- Str. .... eine .....-Quadratmeter [<b>z.B. 100 qm</b>] große Wohnung zu einer Nettokaltmiete von ..... € [<b>z.B. 1.200 €</b>] gemietet.</p> <p>Im Hinblick auf die allgemein bekannte Wohnungsknappheit in Berlin sahen wir uns gezwungen, diesen hohen Mietpreis zu akzeptieren. Zwischenzeitlich haben wir aber feststellen können, dass für unsere Wohnung nach dem Berliner Mietspiegel eine wesentlich niedrigere Nettomiete pro Quadratmeter ortsüblich ist.</p> <p>Hier unsere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietspiegelfeld .....</li> </ul> <p>.....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzlich wurden Merkmale aus der beiliegenden bereits ausgefüllten Orientierungshilfe für die Einordnung der Miete innerhalb der Spanne des o.g. Mietspiegelfeldes berücksichtigt.</li> </ul> <p>Damit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung bei ... €/m<sup>2</sup>/Monat nettokalt bzw. bei der Wohnfläche von ..... m<sup>2</sup> bei monatlich ..... €.</p> <p>Gemäß § 556 d BGB in Verbindung mit der Berliner Rechtsverordnung (sog. „Mietpreisbremse“) ist die vereinbarte Miete insoweit nichtig, als sie die ortsübliche Miete um mehr als 10 Prozent übersteigt.</p> <p>Damit ergibt sich folgende Rechnung: [<b>Folgendes ist ein Beispiel, setzen Sie Ihre Zahlen ein!</b>]</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Ortsübliche Miete:</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">7,40 €</td> </tr> <tr> <td>plus 10 Prozent:</td> <td style="text-align: right;">0,74 €</td> </tr> <tr> <td>höchstzulässige Miete:</td> <td style="text-align: right;"><b>8,14 € x [z.B. 100] Quadratmeter = 814,- €</b></td> </tr> </table> <p>Die von Ihnen geforderte Miete übersteigt die höchst zulässige Miete um <b>3,86 €/qm</b>. Da die mietvertragliche Vereinbarung in dieser Höhe kraft Gesetzes nichtig ist, reduziert sich die derzeitige Miete ab dem nächsten Monat (siehe aber</p>		Ortsübliche Miete:	7,40 €	plus 10 Prozent:	0,74 €	höchstzulässige Miete:	<b>8,14 € x [z.B. 100] Quadratmeter = 814,- €</b>
Ortsübliche Miete:	7,40 €						
plus 10 Prozent:	0,74 €						
höchstzulässige Miete:	<b>8,14 € x [z.B. 100] Quadratmeter = 814,- €</b>						

Hinweis 2 unten) auf das zulässige Maß, nämlich auf **814,- €** nettokalt.

Bitte teilen Sie uns bis zum ..... mit, ob Sie die hier ermittelte Korrektur der Nettokaltmiete akzeptieren werden.

Mit freundlichen Grüßen

[*Unterschriften/en*]

#### **Anlage:**

Ausgefüllte Spanneneinordnung

#### **Hinweis 1: Für Mietverträge ab 1.1.2019 gilt eine Besonderheit:**

Für den Fall, dass der Vermieter eine Auskunft zu den in § 556 e und f BGB genannten Ausnahmen erteilt hat, soll sich der Mieter hierauf „beziehen“ (§ 556 d Abs. 2 Satz 2 BGB). Es wird hier nicht ausreichen, wenn in der Rüge lediglich der entsprechende Ausnahmetatbestand genannt wird. Es dürfte aber genügen, wenn der Mieter schlicht darauf hinweist, dass sich die Rüge auf die erteilte Auskunft bezieht. Der Mieter muss nicht darlegen, unter welchen Gesichtspunkten er das Vorliegen des Ausnahmetatbestands in Abrede stellt.

**Hinweis 2: Bei Mietvertragsabschlüssen ab 1.4.2020** wirkt die Rüge auf den Beginn des Mietverhältnisses zurück, sofern noch nicht mehr als 30 Monate seither vergangen sind (§ 556 g Abs. 2 BGB). Die Miete reduziert sich also insoweit auch rückwirkend. Die überzahlten Beträge können daher auch zurückfordert werden.

#### **4. Zunächst die Miete in vollem Umfang zahlen!**

Solange Sie sich mit dem Vermieter nicht auf eine Senkung der Miete haben einigen können oder der Streit nicht gerichtlich geklärt ist, sollten Sie die mietvertraglich vereinbarte Miete unter Vorbehalt zahlen. Da alle nach der Rüge fällig gewordenen überhöhten Mietbeträge innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist zurückverlangt werden können, geht Ihnen nichts verloren.

Die Zahlung der vollen Miete empfehlen wir wegen des grundsätzlich bestehenden Kündigungsrisikos: Sollten Sie sich bei der Berechnung der zulässigen Miete geirrt haben oder sollten die Gerichte künftig zu unvorhersehbaren Rechtsauffassungen gelangen, können Sie schnell in Zahlungsverzug geraten.

#### **5. Rechtsberatung wahrnehmen!**

Schweigt Ihr Vermieter auf die Rüge oder kann er die überhöhte Miete nicht nachvollziehbar erläutern, sollten Sie spätestens jetzt eine Rechtsberatung aufsuchen.

\* \* \*





## Der Gesetzeswortlaut zur „Mietpreisbremse“

### § 556 d BGB

#### Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um zehn Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

### § 556 e BGB

#### Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556 d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b durchgeführt, so darf die nach § 556 d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 a und § 559 a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz

1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

### § 556 f BGB

#### Ausnahmen

§ 556 d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556 d und 556 e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

### § 556 g BGB

#### Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Belieferung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war,

#### [Fassung für Mietvertragsabschlüsse ab 1.4.2020:

*1. im Fall des § 556 e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,]*

2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556 d und 556 e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich





auf diese Auskunft beziehen.

**[Fassung für Mietvertragsabschlüsse ab 1.4.2020:**

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556 d und 556 e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen.]

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556 e Absatz 2) gilt § 559 b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der Textform.

**§ 557 a BGB**

**Staffelmiete**

(4) Die §§ 556 d bis 556 g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556 d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

**§ 557 b BGB**

**Indexmiete**

(4) Die §§ 556 d bis 556 g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

**Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche**

**§ 35 EGBGB**

**Übergangsvorschriften zum Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015**

(1) Die §§ 556 d bis 556 g, § 557 a Absatz 4 und § 557 b Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Mietverträge und Staffelmietvereinbarungen über Wohnraum, die abgeschlossen worden sind, bevor die vertragsgemäßliche Mietwohnung in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 556 d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs fällt.

(2) § 557 a Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht mehr anzuwenden auf Mietstaffeln, deren erste Miete zu einem Zeitpunkt fällig wird, in dem die vertragsgemäßliche Mietwohnung nicht mehr in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 556 d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs fällt.

**§ 49 EGBGB**

(2) Auf ein bis einschließlich 31. Dezember 2018 entstandenes Mietverhältnis ist § 556g Absatz 1a des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden. § 556g Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist in der bis einschließlich 31. Dezember 2018 geltenden Fassung weiter auf Mietverhältnisse anzuwenden, die bis zu diesem Zeitpunkt im Anwendungsbereich der §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgeschlossen worden sind.

**§ 51 EGBGB**

**Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn**

Auf ein bis einschließlich 31. März 2020 entstandenes Mietverhältnis ist § 556 g BGB des Bürgerlichen Gesetzbuches in der bis dahin gültigen Fassung weiter anzuwenden.

