

# Merkblatt „Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“

## Hinweise zur Erfüllung der Auskunftspflicht in Gebieten mit Mietpreisbremse.

Seit dem 1. Juli 2020 gilt in Nordrhein-Westfalen die Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW). Auf Grundlage dieser Verordnung kommen die bundesgesetzlichen Regelungen der sog. Mietpreisbremse in 18 Kommunen in Nordrhein-Westfalen zur Anwendung.

Wird das Mietobjekt in einem Bereich vermietet, in dem die Mietpreisbremse gilt, besteht seit dem 1. Januar 2019 die Pflicht des Vermieters unaufgefordert Auskunft darüber zu erteilen, auf welche Ausnahmetatbestände er sich beruft, wenn er eine höhere als die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete ansetzt. Die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete ist die ortsübliche Miete mit einem Zuschlag von max. 10 %. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete kann auf einen Mietspiegel zurückgegriffen werden, sofern dieser in der Gemeinde vorhanden ist. Die Erklärung des Vermieters ist vor Annahme des Mietvertrages durch den Mieter in Textform zu erteilen. Folgende Fälle hat der Gesetzgeber vorgesehen:

1. Im Fall des § 556 e Absatz 1 BGB darüber, wie hoch die vorherige Miete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war, in dem der vorherige Mieter auch schon eine entsprechende Miete gezahlt hat, die über dem Maß der Mietpreisbremse lag.
2. Im Fall des § 556 e Absatz 2 BGB darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, um den Betrag der Modernisierungsmieterhöhung zu der ortsüblichen Miete + 10 % hinzuzurechnen.
3. Im Fall des § 556 f Satz 1 BGB darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde, um nicht den Regeln der Mietpreisbremse insgesamt zu unterfallen.
4. Im Fall des § 556 f Satz 2 BGB darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt, um eine höhere Miete als die nach der Mietpreisbremse zulässige zu rechtfertigen.

Im Einzelfall ergeben sich aus der Geltung einer Mietpreisbremse je nach Objekt komplexe Einzelfragen. Zur Beratung wenden sich bitte an die Rechtsberatung Ihres örtlichen Haus & Grund-Vereins.

## Bis zu welchem Zeitpunkt muss die Auskunft an den Mieter erteilt werden?

Möchte der Vermieter einen der genannten Ausnahmetatbestände geltend machen, um eine über der Grenze der Mietpreisbremse liegende Miete zu fordern, muss er diese Ausnahmetatbestände spätestens vor der Annahmeerklärung des Mietvertrages durch den Mieter benennen (§ 556 g Abs. 1 a BGB).

## In welchen Städten in NRW gilt die Mieterschutzverordnung?

- Regierungsbezirk Düsseldorf: Düsseldorf
- Regierungsbezirk Köln: Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Bonn, Bornheim, Hennef (Sieg), Köln, Königswinter, Leichlingen, Niederkassel, Pulheim, Rösrath, Siegburg, Wachtberg, Wesseling
- Regierungsbezirk Münster: Münster, Telgte
- Regierungsbezirk Detmold: – / –

Alle Rechte bei:



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
RHEINLANDWESTFALEN  
Verlag und Service GmbH

© Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN Verlag und Service GmbH  
Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf  
[www.verlag-hausundgrund.de](http://www.verlag-hausundgrund.de)

### **Gilt die Mietpreisbremse auch in anderen Bundesländern?**

Ob Ihre Gemeinde/Stadt unter die sog. Mietpreisbremse fällt, können Sie bei Ihrem örtlichen Haus & Grund-Verein erfragen.

### **Kann der Mieter zu hohe Mieten zurückfordern?**

Eine Rückforderung ist nur möglich, wenn die vereinbarte Miethöhe gegen die Mietpreisbremse verstößt. Der Mietvertrag ist allerdings nicht nichtig. Vielmehr kann nur der über dem Niveau der Mietpreisbremse liegende Mietbetrag zurückgefordert werden. Hierzu ist allerdings Voraussetzung, dass der Mieter den Verstoß gegen die Mietpreisbremse rügt. Für die Wirksamkeit einer Rüge ist eine konkrete Berechnung der Miete nicht erforderlich. Zur Höhe der Mietrechnung hat der Mieter einen Auskunftsanspruch nach § 566 g Abs. 3 BGB.

### **Was sind die Folgen, wenn eine Auskunft zur Miethöhe falsch oder gar nicht erteilt wurde?**

Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt, kann er diese in der vorgeschriebenen Form (Textform) nachholen. Der Vermieter kann sich aber erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf die die Mietpreisbremse übersteigenden Mietforderungen berufen. Hat der Vermieter die Auskunft lediglich nicht in der vorgeschriebenen Form, also z.B. mündlich, erteilt, so kann er sich auf eine über der Mietpreisbremse liegende Miete erst dann berufen, wenn die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt wird.

### **Wie muss das Auskunftsblatt formuliert sein?**

Sie können sich das Muster-Auskunftsblatt „Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ auf der Website der Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) Verlag und Service GmbH kostenlos herunterladen.