

# **Aktuelle Rechtsprechung zur Mietpreisbremse, insbes. des BGH**

**Thomas Hannemann  
Rechtsanwalt**

Anwaltskanzlei Hannemann

Maximilianstr. 8

76133 Karlsruhe

Tel: 0721 / 8311180

Fax: 0721 / 8311181

Mail: [th@hannemann-rechtsanwalt.de](mailto:th@hannemann-rechtsanwalt.de)

**Herbstversammlung Haus & Grund Fellbach und Umgebung e.V.  
am 17. November 2025**

## **A: Gesetz**

### **§ 556d 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 10 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 insofern erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des **31. Dezember 2029** außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund 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.

## **§ 556e BGB**

### **Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung**

- (1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d 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 Miet erhöhungen, 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 § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a 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.

## **§ 556f BGB Ausnahmen**

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

## **§ 556g 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 Bereicherung 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 Vertragsklärung 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,

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 §§ 556d und 556e 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 Abs. 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. 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.

(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 (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 2 und 3 bedürfen der Textform.

## **§ 557a BGB Staffelmiete**

(4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d 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.

## **§ 557b BGB Indexmiete**

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

## **B: Rechtsprechung**

### Anwendungsbereich:

***Gelten die §§ 556d ff. BGB auch für eine Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis?***

**BGH, Urt. v. 28.09.2022 - VIII ZR 300/21 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)**

1.  
Durch die Zustimmung eines Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kommt in der Regel eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete auf die neue Gesamtmiete und nicht nur auf den Erhöhungsbeitrag zu Stande, die den Rechtsgrund für die daraufhin erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstellt.

2.  
Die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit ange spannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) finden auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung gelten nur für Neuvertragsmieten.

## **Gelten die Mietpreisbremsenregelungen auch für eine isolierte Kellerraumvermietung?**

**BGH, Urt. v. 05.07.2023 - VIII ZR 94/21 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)**

Bei einem neben dem Wohnraummietvertrag mit zweiter Urkunde abgeschlossenen Mietvertrag über Kellerräume handelt es sich um einen selbstständigen, nicht den Beschränkungen über die Wiedervermietungsmiete unterfallenden Mietvertrag, wenn die wesentlichen Vertragsbestimmungen beider Verträge sich unterscheiden.

## Ausnahmen:

### **Was ist die „Vormiete“? – 1**

**BGH, Urt. v. 19.08.2020 - VIII ZR 374/18 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)**

1. Mit dem Tatbestandsmerkmal "Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete)" nimmt § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB auf eine Miete Bezug, die in einem Wohnraummietverhältnis gezahlt wurde.
2. Der Vermieter kann sich nicht mit Erfolg auf die Maßgeblichkeit der in einem (früheren) Wohnraummietverhältnis gezahlten "Vormiete" im Sinne des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB berufen, wenn er die Räume vor dem nach den §§ 556d ff. BGB zu beurteilenden Mietverhältnis zuletzt gewerblich vermietet hat. Die Vor-Vor-Miete ist unbeachtlich.

## ***Was ist die „Vormiete“? - 2***

**BGH, Urt. v. 19.07.2023 - VIII ZR 229/22 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)**

1.

Zulässige Miete im Sinne von § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB ist die sich nach den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) ergebende Miete. Die zulässige Miete kann sich auch aus einer Anwendung der Vorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben, mithin nach der in dem vorangegangenen Mietverhältnis geschuldeten Vormiete zu bemessen sein.

2.

Geschuldete Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB ist bei einem Vormietverhältnis, das ebenfalls bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unterlag, die Miete, die nach diesen Vorschriften

zulässig gewesen ist. War die ursprünglich vereinbarte Vormiete demnach unzulässig überhöht, ist als geschuldete Vormiete die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen.

3.  
Die Regelung des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB findet auch dann Anwendung, wenn eine ursprünglich vertraglich vereinbarte Vormiete nach den auf das Vormietverhältnis bereits anwendbaren Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überhöht war und sich die für das Vormietverhältnis zulässige Miete ihrerseits aus § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt (Vor-Vormiete).

## ***Wie ermittelt man die maßgebliche Vormiete bei einem Indexmietvertrag?***

**BGH, Urt. v. 05.07.2023 - VIII ZR 94/21 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)**

1. § 556e Abs. 1 BGB enthält eine Bestandsschutzregelung zu Gunsten des Vermieters.
2. Die Berücksichtigung einer höheren Vormiete setzt aber eine Identität des betreffenden Leistungsgegenstands des Vermieters voraus.
3. Das bedeutet bei einer Indexmiete, dass die Vormiete im Rückforderungsverfahren ebenfalls indexiert werden muss.

## ***Vormiete und Staffelmietvertrag***

**BGH, Urt. v. 18.12.2024 - VIII ZR 16/23 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)**

Im Vormietverhältnis vereinbarte (künftige) Mietstaffeln, die wegen der zuvor erfolgten Beendigung des Vormietverhältnisses nicht mehr zur Geltung gelangt waren, sind bei der Bestimmung der Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (§ 557a Abs. 4 Satz 1, § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB), nicht heranzuziehen.

## ***"Dynamische Vormiete" bei Staffelmietvereinbarung im Vormietverhältnis?***

**BGH, Beschl. v. 08.04.2025 - VIII ZR 245/22**

1. Eine Staffelmietvereinbarung ist unwirksam, wenn sie die zulässige Höchstmiete gem. § 556d Abs. 1 BGB überschreitet und die im Vormietverhältnis vereinbarte Miete nicht berücksichtigt.
2. Enthält das Vormietverhältnis selbst eine Staffelmietvereinbarung, so ist Vormiete i.S.d. § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB die im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses geschuldete Miete.

## ***Wann liegt eine „umfassende Modernisierung“ vor?***

**BGH, Urt. v. 11.11.2020 - VIII ZR 369/18 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)**

1.

Eine Modernisierung von Wohnraum ist umfassend i.S.d. § 556f Satz 2 BGB, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt.

Dies ist dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht.

Beide Prüfungskriterien sind dabei von grundsätzlich gleichem Gewicht.

2.

Ein im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB zu prüfender wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands - ohne Grundstücksanteil - erreicht.

a)

In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands dürfen lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 555b BGB angefallen sind. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen i.S.d. § 555a Abs. 1 BGB zählen hierzu nicht.

b)

Werden im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 555 BGB Erhaltungsmaßnahmen i.S.d. § 555a Abs. 1 BGB miterledigt, ist bei der im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB erforderlichen Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands ein (zeitanteiliger) Abzug der

angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab)genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden (sog. modernisierende Instandsetzung; im Anschluss an BGH, 17.06.2020 - VIII ZR 81/19).

### 3.

Bei der Prüfung der qualitativen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen, ist von maßgebender Bedeutung, ob die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren - nicht notwendig allen - wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.

***Welche (Neu-)Miete ist zulässig bei behaupteter umfassender, aber nur einfacher Modernisierung?***

**BGH, Urt. v. 27.11.2024 - VIII ZR 36/23 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)**

Erteilt der Vermieter dem Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die Auskunft, es handle sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung, stellt sich jedoch heraus, dass keine umfassende, sondern lediglich eine einfache Modernisierung durchgeführt worden ist, ist der Vermieter nicht gem. § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB gehindert, sich jedenfalls auf die nach Maßgabe des § 556e Abs. 2 BGB zulässige Miete zu berufen.

## Unaufgeforderte Informationsobliegenheit des Vermieters:

***Wie muss der Vermieter auf die Vormiete vor Mietvertragsabschluss hinweisen?***

**BGH, Urt. v. 29.11.2023 - VIII ZR 75/23 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)**

Der Vermieter muss dem Mieter zur Erfüllung der Informationsobliegenheit nach § 556g Abs. 1a BGB nur die tatsächliche Vormiete mitteilen und keine Angaben machen, die es dem Mieter ermöglichen, diese auf Zulässigkeit zu überprüfen.

## ***Wie muss Vermieter auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung hinweisen?***

**BGH, Urt. v. 18.05.2022 - VIII ZR 9/22 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)**

Den Anforderungen an die Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4, § 556g Abs. 4, § 556f Satz 2 BGB ist Genüge getan, wenn er dem Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert die Auskunft erteilt, beim Abschluss des Mietvertrags handle es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Wohnung.

## ***Rechtsfolgen des Verstoßes gegen die Informationsobliegenheit des Vermieters?***

**LG Berlin, Beschl. v. 29.12.2022 - 64 S 254/22**

1.  
Der Verstoß gegen die vorvertragliche Informationspflicht gem. § 556g Abs. 1a BGB führt zum vollständigen Anspruchsverlust des Vermieters.
2.  
Eine Nachforderung der die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigenden Beträge nach Ablauf der Zwei-Jahres-Frist ist nicht möglich.
3.  
§ 556g Abs. 1a Satz 3 BGB ist nicht als Stundungsregelung auszulegen.  
\*

4.  
Der Mieter hat bei Verstoß gegen die Informationspflicht nach erfolgter Rüge einen Auszahlungsanspruch.

## Anspruch auf Auskunft, Rüge und Rückzahlung:

### ***Rückzahlungs- und Auskunftsanspruch eines Mieters bei Mietermehrheit***

**BGH, Urt. v. 27.05.2020 - VIII ZR 45/19 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)**

1.

Im Falle einer Mietermehrheit kann zwar ein Mieter allein Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und Auskunftserteilung verlangen. Er ist insoweit jedoch nur als Mitgläubiger berechtigt (BGH, Urt. v. 28.04.2010 - VIII ZR 263/09, Rn. 10 f.) und kann daher nur Zahlung bzw. Auskunftserteilung an alle Mieter verlangen. Dieses eigene Forderungsrecht kann der Mieter ohne Mitwirkung der Mitmieter wirksam abtreten.

2.

Bei einer Mietermehrheit genügt es den Anforderungen des § 556g Abs. 2 BGB a.F., wenn die Rüge (nur) von einem Mieter erhoben wird. Es handelt sich hierbei nicht um eine Willenserklärung, sondern um eine geschäftsähnliche Handlung.

3.

Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin genügt den in der Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB ausdrücklich gestellten Begründungsanforderungen. Durch die Veröffentlichung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses ist sie auch von einer amtlichen Stelle und für die Öffentlichkeit leicht zugänglich bekannt gemacht worden.

## ***Kann die Rüge mangels Originalvollmacht zurückgewiesen werden?***

**BGH**, Versäumnisurt. v. **30.03.2022** - VIII ZR 283/21 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

Die Vorschrift des § 174 Satz 1 BGB ist auf die Erhebung einer Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB a.F. nicht - auch nicht analog - anwendbar.

## ***Muss bei jeder Mietstaffel gerügt werden?***

**BGH**, Versäumnisurt. v. **30.03.2022** - VIII ZR 279/21 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

Bei vereinbarter Staffelmiete wirkt eine vom Mieter nach § 556g Abs. 2 BGB a.F. erhobene Rüge in der folgenden Mietstaffel fort und muss nicht wiederholt werden.

***Umfang des Auskunftsanspruchs des Mieters gem. § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB bezogen auf die Vormiete?***

**LG Berlin II, Urt. v. 08.02.2024 - 67 S 177/23 (nicht rechtskräftig – BGH, VIII ZR 28/24)**

Begehrt der Mieter Auskunft gem. § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB, umfasst die Auskunftspflicht des Vermieters das Datum des Vertragsschlusses mit dem Vormieter, den vereinbarten Beginn und das tatsächliche Ende des Vertrags sowie sämtliche im Vormietverhältnis vereinbarten Mieten mit Ausnahme der im letzten Jahr vor seiner Beendigung vereinbarten. Es besteht jedoch keine Pflicht zur Vorlage von Belegen oder einer Versicherung an Eides statt.

## ***Verjährung des Auskunftsanspruchs***

**BGH, Urt. v. 12.07.2023 - VIII ZR 60/22 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)**

1.  
Der Auskunftsanspruch des Mieters nach § 556g Abs. 3 BGB hinsichtlich der für die Ermittlung der maximalen Wiedervermietungsmiete bedeutsamen Tatsachen verjährt selbstständig und unabhängig vom Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete in der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren.
  
2.  
Bei der Staffelmiete entsteht der Auskunftsanspruch mit Inkrafttreten jeder Staffel neu.

\*

3.

Die Verjährungsfrist beginnt dabei abweichend von § 199 Abs. 1 BGB nicht mit der Entstehung des Auskunftsanspruchs gem. § 556g Abs. 3 BGB im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters (so auch **BGH**, Urt. v. **12.07.2023** – VIII ZR 375/21, 8/22 und 125/22).

# **GESCHAFFT!**