

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Hohe Anfangsmiete mit Vormiete oder Neubau begründet: Die erforderliche Auskunft nach §556g BGB prüfen

Wer eine Ausnahme von der Mietpreisbremse beansprucht, muss bestimmte Angaben rechtzeitig erteilen. Den Inhalt, Zeitpunkt und die Form der konkreten Auskunft prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Angaben zur Ausnahme brauche ich vor meiner Vertragserklärung und wie unterscheide ich fehlende Information von falscher Form?

Für eine neue deutsche Mietwohnung wird eine hohe Anfangsmiete mit „Vormiete“ oder „Neubau“ erklärt. Wenn der einschlägige Rahmen der Mietpreisbremse gilt und die Zulässigkeit der verlangten Miete auf §556e oder §556f BGB gestützt wird, gehört eine bestimmte unaufgeforderte Auskunft vor deine Vertragserklärung. §556g Absatz 1 a regelt Inhalt und Folgen. Eine beruhigende Überschrift ersetzt diese Auskunft nicht. [\[BGB556g\]](#)

Zuerst den Rahmen bestätigen

Die Regel zur Anfangsmiete nach §556d hängt von einem durch Landesverordnung bestimmten Gebiet ab. Prüfe deshalb Ort, Vertragsdatum und die dann einschlägige Verordnung. Der Artikel behauptet keine bundesweit einheitliche örtliche Geltung. [\[BGB556d\]](#)

Er behandelt einen neuen Vertrag zum heutigen Rechtsstand. Für ältere Verhältnisse bestehen Übergangsvorschriften; insbesondere gilt die Auskunftspflicht des Absatz 1 a nicht für bis einschließlich 31. Dezember 2018 entstandene Mietverhältnisse. Eine heutige Vertragsprüfung darf daher nicht unverändert auf jeden Altvertrag übertragen werden. [\[EGBGB22949\]](#)

Welche Ausnahme wird tatsächlich behauptet?

Bei einer höheren Vormiete verlangt die Vorschrift die Angabe ihrer Höhe. Für eine behauptete Modernisierung nach §556e Absatz 2 ist darüber zu informieren, dass innerhalb der letzten drei Jahre vor Mietbeginn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Bei der Neubausausnahme geht es um die erste Nutzung und Vermietung nach dem 1. Oktober 2014; bei der anderen Ausnahme um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. [\[BGB556g\]](#)[\[BGB556e\]](#)[\[BGB556f\]](#)

Ordne die erhaltene Aussage genau einer behaupteten Grundlage zu. „Alles neu gemacht“ sagt für sich genommen noch nicht, welche gesetzliche Ausnahme beansprucht wird. Die rechtliche Richtigkeit der Ausnahme ist anschließend eine eigene Prüfung; eine formal vorhandene Auskunft macht die verlangte Miete nicht automatisch zulässig.

Zeitpunkt und Form sichern

Die Auskunft muss vor Abgabe deiner Vertragserklärung erfolgen. Bewahre deshalb erhaltene Nachrichten, Anlagen und die Abfolge bis zu deiner Erklärung auf. Nach §556g Absatz 4 bedürfen die betreffenden Erklärungen der Textform. [\[BGB556g\]](#)

Prüfe also getrennt, was mitgeteilt wurde, wann es dir vorlag und in welcher Form. Eine mündliche Erklärung beim Termin darf nicht stillschweigend als in jeder Hinsicht identisch mit einer rechtzeitigen formgerechten Auskunft behandelt werden.

Fehlender Inhalt und Formmangel haben unterschiedliche Folgen

Hat die vermietende Seite die Auskunft nicht erteilt, kann sie sich zunächst nicht auf die entsprechende zulässige Miete nach §556e oder §556f berufen. Nach formgerechter Nachholung sieht Absatz 1 a grundsätzlich einen Zeitraum von zwei Jahren vor. War die Auskunft dagegen lediglich nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, kann die Berufung auf die Ausnahme nach formgerechter Nachholung möglich werden. [\[BGB556g\]](#)

Im fiktiven Fall liegt zunächst nur ein allgemeiner Werbesatz vor. Die Mietinteressentin lässt prüfen, ob überhaupt eine inhaltliche Auskunft erteilt wurde oder nur deren Form fehlerhaft war. Diese Unterscheidung verändert die mögliche Nachholfolge erheblich.

Für eine konkrete Mietberechnung oder Rückforderung brauchst du weitere Prüfung. §556g enthält dazu zusätzliche Auskunfts- und Rügeregeln, die dieser Beitrag nicht vollständig abarbeitet. Sein Ergebnis ist ein belegter Informationsstand mit Inhalt, Datum und Form; eine eigenmächtige Zahlungsänderung wird daraus nicht pauschal abgeleitet.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Ort und Wohnung

Adresse der Wohnung und Gemeinde. Gilt dort laut aktueller Landesverordnung eine Mietpreisbegrenzung?

02 / Verlangte Anfangsmiete

Welche Nettokaltmiete wird verlangt, und wie groß ist die Wohnung?

03 / Behauptete Begründung

Worauf stützt die Vermietung die Miethöhe: Vormiete, Neubau oder Modernisierung? Wortlaut notieren.

04 / Erhaltene Auskunft

Welche konkreten Angaben hast du erhalten, etwa Höhe der Vormiete oder Erstbezug?

05 / Zeitpunkt der Auskunft

Wann lag dir die Auskunft vor, und wann hast du deine Vertragserklärung abgegeben?

06 / Form der Auskunft

Kam die Auskunft mündlich, per Nachricht oder schriftlich als Anlage? Kopie sichern.

07 / Offene Fragen

Was fehlt dir noch an Angaben, um die Begründung der Miethöhe nachzuvollziehen?

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Mietberatung lässt du Auskunft und Miethöhe prüfen, und wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB556g\] BGB § 556g](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB556d\] BGB § 556d](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB556e\] BGB § 556e](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB556f\] BGB § 556f](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[EGBGB22949\] EGBGB Artikel 229 §49 – Übergangsvorschriften](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0089-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.