



## Niedersächsische Mietpreisbremse



**Vera Thiel Immobilien**

Hildesheimer Straße 265-267  
30519 Hannover  
Tel. 0177 3567850

[info@vera-thiel.de](mailto:info@vera-thiel.de)  
<https://vera-thiel.de>

# Niedersächsische Mieterschutzverordnung

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) ermöglicht den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete festzulegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten gelten besondere Schutzregelungen für Mieterinnen und Mieter. Mit der am 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Neufassung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung) hat die Niedersächsische Landesregierung erneut von der Ermächtigung Gebrauch gemacht.

Bei den mit der Neufassung festgelegten Gebieten handelt es sich um die Städte **Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Buxtehude, Göttingen, Hannover, Laatzen, Langenhagen, Lüneburg, Norderney, Oldenburg** (Oldenburg), **Osnabrück** und **Wolfsburg** sowie die **Gemeinden Baltrum, Juist, Langeoog, Spiekeroog** und **Wangerooge**. In diesen 18 Städten und Gemeinden gilt der Wohnungsmarkt als angespannt. Die Auswahl erfolgte nach einer Analyse der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) von März 2020. Außerdem wurden von den Kommunen vorgetragene regionale Besonderheiten und aktuelle örtliche Erkenntnisse zu den lokalen Wohnungsmärkten berücksichtigt.

Folgende Regelungen gelten in den 18 ausgewiesenen Städten und Gemeinden:

- **Mietpreisbremse (556d BGB):** Bei der Wiedervermietung von Wohnraum darf die neue Miete höchstens um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dies gilt nicht für Wohnraum, der nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird, sowie für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Eine höhere Miete kann nur dann verlangt werden, wenn diese bereits von der Vormieterin oder dem Vermieter geschuldet wurde. Umlagefähige Modernisierungskosten (z. B. zur Energieeinsparung) für Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt wurden, können zusätzlich mit einem Anteil von 8 Prozent auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden.
- **Abgesenkte Kappungsgrenze (§ 558 Absatz 3 Satz 2 BGB):** Bei bestehenden Mietverhältnissen darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.
- **Verlängerte Kündungssperrfrist (§ 577a Absatz 2 BGB):** Bei der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung, die anschließend veräußert wird, muss die Erwerberin oder der Erwerber der Wohnung eine Sperrfrist von fünf Jahren abwarten. Erst danach darf das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs oder Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gekündigt werden.

Die Mietspreisbremse und die abgesenkte Kappungsgrenze gelten bis zum 31. Dezember 2025, die verlängerte Kündungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung tritt zwei Jahre später außer Kraft.

Die Mietpreisbremse ist natürlich kein Allheilmittel, aber ein richtiges und wichtiges Instrument, um Auswüchsen bei der Mietenentwicklung entgegenzutreten. Nachdem der Bund das Instrument Mietpreisbremse 2019 klar verbessert hat (u. a. Pflicht zur Offenlegung der Vormiete), wird damit auch ihre Wirksamkeit erhöht.

Um die Wohnungssituation nachhaltig zu verbessern, ist ein zielgerichteter Wohnungsneubau das wichtigste Mittel. Hierüber besteht Einvernehmen zwischen allen Partnern im „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“. Insbesondere der Neubau für bezahlbares Wohnen steht im Vordergrund. Dementsprechend hat das Land gemeinsam mit dem Bund erhebliche Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau in Niedersachsen bereitgestellt.

Näheres zur Niedersächsischen Mieterschutzverordnung finden Sie unter nachfolgendem Link:

[https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/bauen\\_wohnen/soziales\\_wohnungswesen/niedersachsische\\_mieterschutzverordnung/niedersachsische-mieterschutzverordnung-217000.html#:~:text=Mietpreisbremse%20\(556d%20BGB\)%3A%20Bei,erste%20Vermietung%20nach%20umfassender%20Modernisierung.](https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/bauen_wohnen/soziales_wohnungswesen/niedersachsische_mieterschutzverordnung/niedersachsische-mieterschutzverordnung-217000.html#:~:text=Mietpreisbremse%20(556d%20BGB)%3A%20Bei,erste%20Vermietung%20nach%20umfassender%20Modernisierung.)