

## § 0556g BGB

(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 BGB](#) und [817 S. 2 BGB](#) sind nicht anzuwenden.

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

1. im Fall des § [556e Abs. 1 BGB](#) darüber, wie hoch die Vormiete war,
2. im Fall des § [556e Abs. 2 BGB](#) darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § [556f S. 1 BGB](#) darüber, dass die [Wohnung](#) nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
4. im Fall des § [556f S. 2 BGB](#) 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 BGB](#) oder § [556f BGB](#) 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 BGB](#) oder § [556f BGB](#) zulässige Miete berufen. Hat der [Vermieter](#) die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § [556e BGB](#) oder § [556f BGB](#) 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 BGB](#) und [556e BGB](#) nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Hat der [Vermieter](#) eine Auskunft nach Absatz 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 Abs. 2 BGB](#)) gilt § [559b Abs. 1 S. 2 und 3 BGB](#) entsprechend.

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