

## Neue Mieterschutzverordnung ab 01.03.2025

Die Landesregierung hat am 28. Januar 2025 eine neue Mieterschutzverordnung erlassen, wonach in 57 statt bisher 18 Kommunen die Rechte der Vermieter in Bezug auf Mieten bei Abschluss eines Vertrages, Erhöhungen der Miete im bestehenden Mietvertrag und Kündigungen bei umgewandelten Eigentumswohnungen eingeschränkt werden. Die neue Verordnung ist ab dem 01. März 2025 gültig.

Von den nun insgesamt 57 Städten und Kommunen sind unter anderem neben Düsseldorf auch Ratingen und Meerbusch betroffen.

### Geltungsbereich

Aus der Anlage zu § 1 der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereiches bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (Mieterschutzverordnung NRW – MietSchVO NRW) vom 28. Januar 2025 ergeben sich die Kommunen, für die die neue Mieterschutzverordnung gilt:

Aachen, Alfter, Bad Lippspringe, Bergheim, Bergisch Gladbach, Bielefeld, Bonn, Bornheim, Brühl, Dormagen, Dortmund, Düren, Düsseldorf, Elsdorf, Erftstadt, Erkrath, Frechen, Greven, Grevenbroich, Harsewinkel, Hennef, Hilden, Hürth, Kaarst, Kempen, Kerpen, Korschenbroich, Köln, Königswinter, Krefeld, Langenfeld, Leichlingen, Leverkusen, Lohmar, Lotte, Meckenheim, Meerbusch, Monheim, Münster, Neuss, Niederkassel, Ostbevern, Overath, Paderborn, Pulheim, Ratingen, Rheinbach, Rösrath, Rommerskirchen, Sankt Augustin, Siegburg, Swisttal, Telgte, Troisdorf, Wachtberg, Weilerswist, Wesseling

### Anwendungsgebiet der Mietpreisbremse erweitert

In den nunmehr 57 von der Verordnung erfassten Gebieten gilt die Mietpreisbremse. Dort darf die Miete bei neu abzuschließenden Mietverträgen höchstens 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Mietpreisbremse ausgenommen sind Neubauten sowie umfassend modernisierte Wohnungen.

Der Bundestag hat die sogenannte Mietpreisbremse bis Ende 2029 verlängert. Die Mietpreisbremse begrenzt in ausgewiesenen Gebieten den Anstieg der Miete bei der Neuvermietung einer Wohnung. Die Regelung war zuletzt bis zum 31. Dezember 2025 befristet.

### Absenkung der Kappungsgrenze erweitert

Das Recht des Vermieters zur Erhöhung der Miete wird begrenzt. In den betroffenen Kommunen beträgt die Kappungsgrenze nur noch 15 %. Diese Reduzierung bedeutet, dass für den Fall, dass der Mietspiegel eine Mieterhöhung von 20 % zulassen sollte, nur noch 15 % der Miete in 3 Jahren erhöht werden darf.

Die Regelung zur Kappungsgrenze ist bis zum 28. Februar 2030 gültig.

## Verschärfung der Kündigungssperrfristverordnung

Die Kündigungssperrfrist regelt den Zeitraum innerhalb dessen ein Vermieter nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung **und** anschließender Veräußerung nicht kündigen darf, wenn er sich auf Eigenbedarf oder auf eine Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung beruft. Diese Frist beträgt nun für alle 57 Städte und Kommunen, in denen die neue Mieterschutzverordnung gilt, 8 Jahre.

### Anlage (zu § 1) – Anwendungsbereich

Örtliche Anwendungsbereiche bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften nach §§ 556d, 558 und 577a des Bürgerlichen Gesetzbuches im Land Nordrhein-Westfalen

Nr.	Kommune	Kreis	Regierungsbezirk
1	Aachen	Städteregion Aachen	Köln
2	Alfter	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
3	Bad Lippspringe	Kreis Paderborn	Detmold
4	Bergheim	Rhein-Erft-Kreis	Köln
5	Bergisch Gladbach	Rheinisch-Bergischer Kreis	Köln
6	Bielefeld	-/-	Detmold
7	Bonn	-/-	Köln
8	Bornheim	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
9	Brühl	Rhein-Erft-Kreis	Köln
10	Dormagen	Rhein-Kreis Neuss	Düsseldorf
11	Dortmund	-/-	Arnsberg
12	Düren, Stadt	Kreis Düren	Köln
13	Düsseldorf	-/-	Düsseldorf
14	Elsdorf	Rhein-Erft-Kreis	Köln
15	Erftstadt	Rhein-Erft-Kreis	Köln
16	Erkrath	Kreis Mettmann	Düsseldorf
17	Frechen	Rhein-Erft-Kreis	Köln
18	Greven	Kreis Steinfurt	Münster
19	Grevenbroich	Rhein-Kreis Neuss	Düsseldorf
20	Harsewinkel	Kreis Gütersloh	Detmold
21	Hennef	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
22	Hilden	Kreis Mettmann	Düsseldorf
23	Hürth	Rhein-Erft-Kreis	Köln
24	Kaarst	Kreis Mettmann	Düsseldorf
25	Kempen	Kreis Viersen	Düsseldorf
26	Kerpen	Rhein-Erft-Kreis	Köln
27	Korschenbroich	Rhein-Kreis Neuss	Düsseldorf
28	Köln	-/-	Köln
29	Königswinter	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
30	Krefeld	-/-	Düsseldorf
31	Langenfeld	Kreis Mettmann	Düsseldorf
32	Leichlingen	Rheinisch-Bergischer Kreis	Köln
33	Leverkusen	-/-	Köln

34	Lohmar	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
35	Lotte	Kreis Steinfurt	Münster
36	Meckenheim	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
37	Meerbusch	Rhein-Kreis Neuss	Düsseldorf
38	Monheim	Kreis Mettmann	Düsseldorf
39	Münster	-/-	Münster
40	Neuss	Rhein-Kreis Neuss	Düsseldorf
41	Niederkassel	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
42	Ostbevern	Kreis Warendorf	Münster
43	Overath	Rheinisch-Bergischer Kreis	Köln
44	Paderborn	Kreis Paderborn	Detmold
45	Pulheim	Rhein-Erft-Kreis	Köln
46	Ratingen	Kreis Mettmann	Düsseldorf
47	Rheinbach	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
48	Rösrath	Rheinisch-Bergischer Kreis	Köln
49	Rommerskirchen	Rhein-Kreis Neuss	Düsseldorf
50	Sankt Augustin	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
51	Siegburg	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
52	Swisttal	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
53	Telgte	Kreis Warendorf	Münster
54	Troisdorf	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
55	Wachtberg	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
56	Weilerswist	Kreis Euskirchen	Köln
57	Wesseling	Rhein-Erft-Kreis	Köln