



## **Praxisinfo Immobilienrecht: Mietpreisbremse - Vorsicht Falle bei erstmaliger Vermietung!**

04. September 2019



Die sogenannte Mietpreisbremse ist derzeit in aller Munde. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass der Gesetzgeber zum 01.01.2019 die gesetzlichen Regelungen noch einmal verschärft hat. Bislang wenig bekannt ist allerdings die Tatsache, dass auch Bauträger und Projektentwickler, die eine von der Mietpreisbremse grds. nicht erfasste Erstvermietung vornehmen, bestimmte Auskunftspflichten erfüllen müssen, um nicht doch für längere Zeit den Restriktionen der Mietpreisbremse zu unterliegen.

Den Kern der gesetzlichen Vorschriften zur Mietpreisbremse bildet die Regelung in § 556d Abs. 1 BGB, wonach in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miete zu Beginn des

Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen darf. Von dieser Begrenzung macht das Gesetz im § 556f BGB Ausnahmen für Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden und zusätzlich für solche Wohnungen, die nach einer umfassenden Modernisierung erstmals (wieder)vermietet werden.

Die Problematik bei diesen Ausnahmen besteht für Bauträger bzw. Projektentwickler allerdings darin, dass man nicht automatisch in den Genuss dieser Ausnahmen kommt, sondern vor Vertragsschluss bestimmte Auskunftspflichten erfüllen muss. Diese hat der Gesetzgeber seit dem 01.01.2019 in § 556g Abs. 1a BGB normiert. Bei einer erstmaligen Vermietung bzw. einer Wiedervermietung nach umfassender Modernisierung muss der Vermieter den Mieter über eben diesen Umstand unterrichten. Unterlässt der Vermieter diese Auskunft, kann er sich nicht auf die Ausnahmetatbestände berufen, sondern ist auf die bei hochpreisigem Neubau regelmäßig deutlich geringere ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10 % beschränkt. Selbst wenn der Vermieter das Versäumnis bemerkt und die Aufklärung nachholt, sieht das Gesetz in § 556g Abs. 1a Satz 3 vor, dass er sich erst 2 Jahre nach dieser Nachholung der Auskunft auf die im Mietvertrag vereinbarte höhere Miete berufen kann. Aufgrund dieser weitreichenden Sanktion sollte daher der ordnungsgemäßen Aufklärung des Mieters besondere Beachtung geschenkt werden.

Wie die Auskunft tatsächlich zu erfolgen hat, regelt das Gesetz nicht im Detail. Es ist lediglich verpflichtend vorgegeben, dass die Auskunft in Textform und vor Abgabe der Vertragserklärung zu erfolgen hat. In der Praxis empfiehlt es sich schon aus Gründen der rechtssicheren Dokumentation, diese Auskunft in die Mietvertragsurkunde (an nicht versteckter Stelle) aufzunehmen.

Sollten Sie hierzu weitergehende Fragen haben, sprechen Sie die Mitglieder unserer Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht gerne an.