

Presseinformation

Frankfurt am Main, den 27.3.2018

Landgericht Frankfurt a. M.: „Mietpreisbremse“ ist unwirksam

Das Landgericht Frankfurt a. M. hat in einem heute verkündeten Urteil entschieden, dass die sog. „Mietpreisbremse“ in Hessen unwirksam ist.

Der Kläger mietete im Jahr 2016 eine Wohnung in Frankfurt. Mit seiner Klage wendet er sich gegen die Höhe der vereinbarten Miete. Die Wohnung liegt in einem Gebiet, das nach der Hessischen Mietbegrenzungsverordnung vom 17.11.2015 einen angespannten Wohnungsmarkt hat. Diese Mietbegrenzungsverordnung wurde durch den Landesgesetzgeber auf Grundlage der sog. „Mietpreisbremse“ (§ 556d Bürgerliches Gesetzbuch, BGB) erlassen.

Das Amtsgericht Frankfurt a. M. hatte im September 2017 geurteilt, die Mietpreisbremse sei wirksam (Aktenzeichen: 33 C 3490/16). Die für Mietsachen zuständige Berufungskammer des Landgerichts Frankfurt hat dieses Urteil heute abgeändert (Aktenzeichen: 2-11 S 183/17).

Die Kammer des Landgerichts legt in ihrer Entscheidung dar, dass die Hessische Mietbegrenzungsverordnung nicht ordnungsgemäß begründet worden sei. Sie sei daher unwirksam. Das Begründungserfordernis sei in der sog. „Mietpreisbremse“ (§ 556d BGB) ausdrücklich festgeschrieben. Der Hessische Landesgesetzgeber habe die Verordnung deswegen nicht richtig begründet, weil er zum Zeitpunkt ihres Erlasses nur einen Begründungs*entwurf* vorgelegt habe. Das Landgericht stellt fest, „dass jede Seite quer dick mit dem Wort ‚Entwurf‘ gekennzeichnet“ worden sei.

Die Kammer führt in ihrem Urteil aus: „Die Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bedarf einer sorgsamten Prüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Maßnahme, um auf diese Weise den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Eigentumsschutzes Rechnung zu tragen.“ Und weiter: „Die Begründung muss nachprüfbare Tatsachen liefern, warum die jeweilige Gemeinde gerade in die Verordnung aufgenommen wurde.“ Der bloße Entwurf einer Begründung genüge dem nicht.

Die offizielle Begründung der Mietpreisbegrenzungsverordnung habe die Hessische Landesregierung frühestens im Jahr 2017 als pdf-Download auf der Homepage des zuständigen Ministeriums öffentlich zugänglich gemacht. Eine Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt des Landes Hessen sei nicht erfolgt. Das Nachschieben einer Begründung heile den Mangel der Verordnung nicht.

Das Urteil ist nicht rechtskräftig. Die Kammer des Landgerichts hat wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Sache die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen.

§ 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches, sog. „Mietpreisbremse“

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.