

# Presseinformation

Frankfurt a. M., den 25.3.2019

## **Kein Schadensersatz gegen das Land Hessen wegen unwirksamer Mietpreisbremse**

Das Landgericht Frankfurt a. M. hat heute entschieden, dass Mieterinnen und Mietern kein Schadensersatz gegen das Land Hessen zusteht, weil die sog. „Mietpreisbremse“ unwirksam ist (Aktenzeichen 2-04 O 307/18).

Im Februar 2017 hatten die Mieter eine Wohnung in Frankfurt Eschersheim angemietet. Die Nettokaltmiete betrug 11,50 € pro Quadratmeter, während die ortsübliche Vergleichsmiete bei 7,45 € lag. Die Wohnung befindet sich in einem Gebiet, das nach der Hessischen Mietpreisbegrenzungsverordnung einen angespannten Wohnungsmarkt hat. Dort sollte die Mietpreisbegrenzungsverordnung (sog. „Mietpreisbremse“) gelten. Die Mieter verlangten von ihrem Vermieter erfolglos die Rückzahlung zu viel gezahlter Miete bzw. deren Herabsetzung.

Bereits vor rund einem Jahr hat die für Mietsachen zuständige Berufungskammer des Landgerichts Frankfurt a. M. entschieden, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung in Hessen unwirksam ist (Urteil vom 28.3.2018, Aktenzeichen 2-11 S 183/17). Der Landesgesetzgeber habe die Verordnung nämlich nicht ordnungsgemäß begründet.

Die für Amtshaftungsansprüche zuständige Kammer des Landgerichts Frankfurt a. M. hat heute festgestellt, dass die Mieter keine Schadensersatzansprüche gegen das Land Hessen haben, sofern der Landesgesetzgeber beim Erlass der Mietpreisbremse gegen seine Pflichten verstieß. Der Gesetz- bzw. Ordnungsgeber nehme beim Erlass von Rechts-

vorschriften grundsätzlich nur Amtspflichten gegenüber der Allgemeinheit wahr, nicht aber gegenüber einzelnen Personen, die von der Vorschrift – hier der Mietpreisbremse – betroffen seien. Ein Amtshaftungsanspruch des Einzelnen bestehe daher nicht.

Ausnahmen könnten zwar bei Normen gelten, die nach dem Adressatenkreis und Regelungsinhalt eine besondere Berücksichtigung konkreter Interessen einzelner Bürger erfordern (beispielsweise einem Bebauungsplan). Das sei aber nur denkbar, wenn der betroffene Personenkreis begrenzt sei, etwa auf den Teil einer Gemeinde. Die Mietpreisbremse habe jedoch 15 Gemeinden umfasst, mit bereits 1,5 Mio. Einwohnern in ihren fünf einwohnerstärksten Kommunen. Der Kreis der Betroffenen sei daher nicht eingengt und die Adressaten der Mietpreisbremse nicht individualisiert, so dass eine besondere Beziehung zwischen dem Erlass der Verordnung und den geschützten Interessen bestimmter Betroffener nicht geschaffen worden sei. Schadensersatzansprüche einzelner Mieter wegen einer Amtspflichtverletzung des Landes Hessen kämen daher nicht in Betracht.

Das heutige Urteil (Aktenzeichen 2-04 O 307/18) ist nicht rechtskräftig. Binnen eines Monats kann dagegen Berufung zum Oberlandesgericht eingelegt werden.