

Gericht:	OLG Frankfurt
Aktenzeichen:	1 U 60/19
Dokumenttyp:	Rechtsprechung
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2020, 101-102
Norm:	§ 556 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2020, 101-102

Titelzeile

Haftung des Landes Hessen für nichtige Mietpreisbegrenzungsverordnung

Vorinstanz

zu 1 U 60/19, LG Frankfurt/M. - 2-04 O 307/18

Leitsatz

Das Land Hessen haftet Mietern nicht dafür, dass die hessische Mietpreisbegrenzungsverordnung nichtig ist. Es wurde dadurch weder eine drittgerichtete Amtspflicht verletzt noch ein schützenswertes Vertrauen in den Bestand der Regelung erzeugt.

Das Problem Das Land Hessen erlässt 2015 eine Mietpreisbegrenzungsverordnung gem. § 556d Abs. 2 BGB . Am 15.2.2017 mietet der Mieter in einem der ausgewiesenen Bereiche eine Wohnung. Die vereinbarte Kaltmiete beträgt 11,50 €/qm; ortsüblich sind aber nur 7,45 €/qm. Später verlangt der Mieter von dem Vermieter Rückforderung der überzahlten Miete aus § 556g Abs. 1 BGB . Das AG weist die Rückzahlungsklage wegen Nichtigkeit der Verordnung ab. Später bestätigt der BGH, dass die Verordnung mangels erforderlicher Begründung nichtig ist. Über ein Inkassounternehmen verklagt der Mieter das Land Hessen auf einen Teil des Schadens: den Rückzahlungsanspruch i.H.v. 221,43 € für die im August 2017 zu viel gezahlte Miete, der bestanden hätte, wenn die Mietpreisbegrenzungsverordnung wirksam gewesen wäre.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG weist die Schadensersatzklage zurück. Der Erlass einer unwirksamen Mietpreisbegrenzungsverordnung sei keine Verletzung einer drittgerichteten Amtspflicht i.S.v. § 839 Abs. 1 BGB .

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH bestünden wegen Nachteilen, die Bürgern durch die Gesetzgebung erwachsen, regelmäßig keine Amtshaftungsansprüche. Die gesetzgebenden Staatsorgane nähmen regelmäßig ausschließlich Aufgaben der Allgemeinheit wahr. Diese Aufgaben seien nicht auf bestimmte Personen oder Personenkreise gerichtet, so dass die Drittgerichtetheit als Tatbestandsmerkmal des § 839 Abs. 1 BGB , also die besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem geschädigten Dritten, fehle (Verweis auf BGH v. 29.3.1971 - III ZR 110/68 , NJW 1971, 1171). Das gelte nicht nur für formelle Gesetze, sondern auch für Rechtsverordnungen und Satzungen (Verweis u.a. auf BGH v. 11.3.1993 - III ZR 110/92 , NVwZ-RR 1993, 450). Im Schrifttum werde zwar die Ansicht vertreten, für die Amtshaftung genüge, dass die öffentliche Gewalt, sei es auch in Gestalt der gesetzgebenden Organe, durch rechtswidrige Normsetzung unzulässig in subjektiv-öffentliche Rech-

te des Bürgers, insbesondere also in grundrechtlich geschützte Positionen, eingreife (Verweis auf *Papier/Shirvani* in MünchKomm/BGB, 7. Aufl. 2017, § 839 Rz. 261). Diese Ansicht habe der BGH jedoch zurückgewiesen (Verweis auf BGH, 7.7.1988 – III ZR 198/87 , NJW 1989, 101).

Zudem habe der hessische Ordnungsgeber mit dem Erlass der nachträglich als unwirksam erkannten Mietpreisbegrenzungsverordnung nicht in eine grundrechtlich geschützte Position des Mieters eingegriffen. § 556d BGB berühre vor allem das Eigentumsrecht der Vermieter. Dies solle eine sozialpolitische Absicht verwirklichen, nämlich der Verdrängung einkommensschwächerer Mieter aus begehrten städtischen Wohnlagen entgegenwirken. Diesem Schutzzweck entspreche aber keine grundrechtlich geschützte Position von Mietern. Es gebe kein Grundrecht auf Anmietung einer Wohnung zu einer das ortsübliche Niveau nicht oder nur wenig überschreitenden Miete.

Das Land Hessen hafte auch nicht wegen enttäuschten Vertrauens auf die Gültigkeit der Mietpreisbegrenzungsverordnung. Das BVerfG halte zwar eine Auslegung des Amtshaftungsrechts für denkbar, wonach Entschädigung wegen enttäuschten Vertrauens auf die Gültigkeit eines Gesetzes gewährt werden könne. Vorauszusetzen sei dann, dass ein Betroffener auf die Gültigkeit der Regelung vertraut habe und vertrauen durfte und in diesem Vertrauen Dispositionen getroffen habe (Verweis auf BVerfG v. 6.7.2010 – 2 BvR 2661/06 , NJW 2010, 3422). Im Anschluss daran werde in der Literatur erwogen, hieraus einen „Impuls für die Diskussion um die Staatshaftung für legislatives Unrecht“ herzuleiten (Verweis auf *Papier/Shirvani*, in MünchKomm/BGB, 7. Aufl. 2017, § 839 Rz. 261). Bisher habe aber die Rechtsprechung einen Anspruch auf Ersatz für Aufwendungen, die im Hinblick auf die angenommene Wirksamkeit einer Rechtsnorm erfolgten, nicht anerkannt.

- 101 -

MietRB 2020, 101-102

- 102 -

Zudem fehle es hier an dem erforderlichen Vertrauen. Denn im Schrifttum sei bereits 2016 auf eine ordnungsgemäße Begründung als Wirksamkeitserfordernis für eine Mietpreisbegrenzungsverordnung hingewiesen worden (Verweis u.a. auf *Emmerich* in Staudinger/BGB, 2016, § 556d Rz. 39). Das Fehlen einer veröffentlichten Begründung hätte deshalb Zweifel an der Beständigkeit der hessischen Verordnung wecken müssen. Überdies habe es sich bei der Mietpreisbegrenzungsverordnung insgesamt um rechtliches Neuland gehandelt. Es liege aber in der Natur einer solchen Neuregelung, dass eine gerichtliche Überprüfung erst nach und nach erfolge.

Konsequenzen für die Praxis Das Urteil liegt auf der Linie der bisherigen BGH-Rechtsprechung. Ähnlich hat auch bereits das LG München entschieden; dort ging es um Schadensersatzansprüche wegen Nichtigkeit der Mietpreisbegrenzungsverordnung in Bayern (LG München v. 21.11.2018 – 15 O 19893/17 , ZMR 2019, 504).

Beraterhinweis Eine mögliche Haftung wegen enttäuschten Vertrauens ist mit der Entscheidung des OLG Frankfurt noch nicht aus der Welt. Denn insofern wurde die Revision zum BGH zugelassen. Möglicherweise wird dann auch ein weiterer Gesichtspunkt angesprochen: Wenn bereits im Jahr 2016 so klar war, dass eine Mietpreisbegrenzungsverordnung wegen fehlender oder mangelhafter Begründung nichtig ist, dann stellt sich die Frage, warum die betreffenden Bundesländer nicht sofort gehandelt und den Mangel beseitigt haben.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

Mehr zum Thema: Die Revision wird unter dem Az. III ZR 25/20 geführt.

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln