



HESSISCHER LANDTAG

17. 06. 2026

WVA

Dringlicher Berichts Antrag

Fraktion der Freien Demokraten

Mietpreisbremse auf der Kippe? Rechtliche Zweifel an der Verlängerung der Hessischen Mieterschutzverordnung und Verantwortung der Landesregierung

Das Amtsgericht Frankfurt am Main hat mit Urteil vom 10. Juni 2026, Az. 33029 C 130/25, in einem mietrechtlichen Verfahren die Verlängerung der Hessischen Mieterschutzverordnung für unwirksam gehalten. Die Entscheidung betrifft die Frage, ob bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften, insbesondere die sogenannte Mietpreisbremse, seit Ablauf der ursprünglichen Verordnung weiterhin in den betroffenen hessischen Städten und Gemeinden gelten.

Die Mietpreisbremse nach § 556d Abs. 1 BGB begrenzt bei der Wiedervermietung von Wohnraum die zulässige Miete grundsätzlich auf höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie gilt jedoch nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die die Landesregierung per Rechtsverordnung bestimmt. Die Hessische Mieterschutzverordnung legt damit den räumlichen Anwendungsbereich der Mietpreisbremse sowie weiterer bundesrechtlicher Mieterschutzinstrumente fest, etwa der abgesenkten Kappungsgrenze und der verlängerten Kündigungsfrist.

Die Hessische Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 war ursprünglich befristet. Im November 2025 wurde sie nicht durch eine vollständig neu begründete Verordnung ersetzt, sondern durch eine Änderungsverordnung um ein Jahr verlängert. Diese Verlängerung hat das Amtsgericht Frankfurt am Main beanstandet. In dem Urteil heißt es:

„Die Verlängerung ihrer Wirksamkeit bis zum 25. November 2026 durch die „Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung“ vom 12. November 2025 (GVBl. Nr. 74 vom 17. November 2025, S. 1 ff.) ist unwirksam, da sie nicht den Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage in § 556 d Abs. 2 BGB genügt.“

Damit stellt sich die Frage, ob die Landesregierung eine politisch und rechtlich hochsensible Verordnung verlängert hat, ohne eine tragfähige, aktuelle und gerichts feste Tatsachengrundlage vorzulegen. Dies wiegt umso schwerer, als die Mietpreisbremse erheblich in private Vertragsfreiheit und Eigentumsrechte eingreift. Wer solche Eingriffe politisch für erforderlich hält, muss ihre rechtssichere Grundlage gewährleisten. Andernfalls entsteht Rechtsunsicherheit für Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter, Gerichte, Kommunen und die Wohnungswirtschaft.

Die Landesregierung wird ersucht, im Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (WVA) über folgenden Gegenstand zu berichten:

1. Welche Schritte hat die Landesregierung seit Bekanntwerden des Urteils des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 10. Juni 2026, Az. 33029 C 130/25, unternommen, um die rechtlichen und praktischen Folgen der Entscheidung zu prüfen?
2. Wie bewertet die Landesregierung die Feststellung des Amtsgerichts Frankfurt am Main, wonach die Verlängerung der Hessischen Mieterschutzverordnung bis zum 25. November 2026 unwirksam sei?
3. Auf welcher konkreten Tatsachengrundlage hat die Landesregierung entschieden, die Mieterschutzverordnung im November 2025 lediglich um ein Jahr zu verlängern?
4. Welche Daten, Gutachten, Stellungnahmen oder sonstigen fachlichen Grundlagen lagen der Landesregierung bei Beschlussfassung der Änderungsverordnung vom 12. November 2025 vor?

5. Aus welchen Gründen hat die Landesregierung trotz der absehbaren Befristung der ursprünglichen Mieterschutzverordnung keinen rechtzeitig vorbereiteten Neuerlass mit aktualisierter Datengrundlage vorgelegt?
6. Wann wurde innerhalb der Landesregierung erstmals erkannt, dass die bisherigen Datengrundlagen für einen rechtssicheren Neuerlass oder eine Verlängerung der Mieterschutzverordnung möglicherweise nicht ausreichen könnten?
7. Welche rechtlichen Prüfungen wurden vor Erlass der Änderungsverordnung vom 12. November 2025 vorgenommen, und durch welche Stellen innerhalb oder außerhalb der Landesregierung erfolgten diese Prüfungen?
8. Wurde die Landesregierung vor der Verlängerung der Mieterschutzverordnung auf rechtliche Risiken hingewiesen, insbesondere auf das Risiko einer gerichtlichen Beanstandung wegen unzureichender Begründung oder veralteter Datengrundlage?
9. Falls entsprechende rechtliche Hinweise oder Warnungen vorlagen: Warum hat die Landesregierung die Verordnung dennoch in der gewählten Form verlängert?
10. Welche Stelle innerhalb des Ministeriums hat letztlich darüber entschieden, die bestehende Verordnung lediglich zu verlängern?
11. Welche Rolle spielten das ursprünglich vorgesehene Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt sowie die später beauftragte Prüfung durch das Gewos-Institut bei der Entscheidung, die bestehende Verordnung zunächst nur zu verlängern?
12. Wann hat die Landesregierung das GEWOS-Institut mit der Erstellung eines Gutachtens zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Hessen beauftragt?
13. Wann soll das Gutachten des GEWOS-Instituts nach derzeitigem Planungsstand vorliegen?
14. Aus welchen Gründen lag das Gutachten des GEWOS-Instituts nicht rechtzeitig vor Ablauf der ursprünglichen Hessischen Mieterschutzverordnung vor?
15. Welche Auswirkungen hätte eine rechtskräftige Bestätigung der Auffassung des Amtsgerichts Frankfurt am Main auf die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse, der abgesenkten Kappungsgrenze und der verlängerten Kündigungssperrfrist in den derzeit erfassten Kommunen?
16. Wie viele Kommunen wären nach Einschätzung der Landesregierung von einer Unwirksamkeit der Verlängerung betroffen?
17. Welche Folgen erwartet die Landesregierung für laufende Mietverhältnisse, laufende Gerichtsverfahren und außergerichtliche Auseinandersetzungen, wenn sich die Rechtsauffassung des Amtsgerichts Frankfurt am Main durchsetzen sollte?
18. Mit welchen Maßnahmen gedenkt die Landesregierung, die von ihr verursachte Verunsicherung zu beheben und welcher Zeitplan liegt diesen Maßnahmen zugrunde?
19. Welche Konsequenzen zieht die Landesregierung aus dem Umstand, dass ein zentraler Baustein ihrer wohnungspolitischen Regulierung nach Auffassung eines hessischen Gerichts nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht?

Wiesbaden, 17. Juni 2026

Der Fraktionsvorsitzende:
Dr. Stefan Naas