



**MIETER
HELFE
MIETERN**
Frankfurt e.V.

MIETERHÖHUNG PRÜFEN MIT DEM FRANKFURTER MIETSPIEGEL 2020

Vermieter/innen dürfen die Miete nicht nach Belieben erhöhen, eine Mieterhöhung muss verschiedene formale und inhaltliche Voraussetzungen erfüllen. Eine gesetzliche Möglichkeit ist, eine Mieterhöhung mit der Anpassung an die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete, also mit der Eingruppierung in den Mietspiegel zu begründen. Vorsicht: Immer wieder enthalten die Schreiben der Vermieter/innen eine höhere Miete, als rechtlich zulässig ist. Die Rechtsberater/innen von Mieter helfen Mietern e.V. prüfen zunächst, ob Formfehler vorliegen, und errechnen mit dem Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete. Dazu wird die durchschnittliche Basis-Nettomiete aus Wohnungsgröße und Baualter ermittelt. Diese wird dann mit Zu- oder Abschlägen verrechnet.

Vermieter/innen haben die Möglichkeit eine Erhöhung der Nettomiete mit einer Anhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach §558 BGB zu begründen. Die Mieterhöhung muss in Textform (Fax oder E-Mail reichen aus) erfolgen und begründet sein. Mieterhöhungen, die im Verlauf eines Mietverhältnisses verlangt werden, dürfen die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten. Liegt ein gerichtlich anerkannter Mietspiegel vor, muss die Mieterhöhung eine nach diesem vorgenommene Berechnung enthalten. Aus dem Verlangen muss hervorgehen, wie der/die Vermieter/in die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat und welche Zu- und Abschläge berücksichtigt wurden.

Welche rechtlichen Voraussetzungen gelten für eine Mieterhöhung?

Ortsübliche Vergleichsmiete: Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Frankfurt anhand des Mietspiegels der Stadt Frankfurt errechnet. Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch das Mieterhöhungsschreiben nicht automatisch wirksam. Voraussetzung ist immer die Zustimmung der Mieterpartei.

Einjahressperrfrist: Frühestens ein Jahr nach dem Einzug oder seit dem Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung darf eine erste bzw. neue Mieterhöhung erklärt werden. Da sich an die Jahressperrfrist noch die Überlegungsfrist für Mieter/innen anschließt, müssen zwischen zwei Mietspiegelerhöhungen mindestens 15 Monate liegen.

Kappungsgrenze: Die Mieterhöhung darf nicht mehr als 20 Prozent über der Nettomiete liegen, die der/die Mieter/in

vor drei Jahren gezahlt hat. In Frankfurt gilt eine Kappungsgrenze von 15 Prozent. D.h. die geforderte Miete darf nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden. Diese Verordnung der Hessischen Landesregierung gilt für 49 hessische Gemeinden und Kommunen vom 26.11.2020 bis 25.05.2025. Die Anhebung ist außerdem (s.o.) nur zulässig, soweit die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird.

Mieterhöhung immer prüfen

Eine Mieterhöhung sollten Sie nie ohne vorherige Rechtsberatung akzeptieren. Eine einmal erteilte Zustimmung kann in der Regel nicht mehr rückgängig gemacht werden, auch wenn die Mietpartei gar nicht zur Zustimmung verpflichtet gewesen wäre. Ihnen steht ab Zugang des Erhöhungsschreibens eine mindestens 2-monatige Überlegungsfrist zu. Diese errechnet sich aus dem Rest des Monats, in dem das Mieterhöhungsschreiben angekommen ist, und zusätzlich zwei vollen Monaten.

Wichtig: Reagieren Sie auf eine Mieterhöhung nicht bzw. stimmen Sie nicht zu, gilt die Mieterhöhung mieterseits als abgelehnt. Nach Ablauf der 2-Monats-Frist kann der/die Vermieter/in binnen weiteren drei Monaten eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung bei Gericht einreichen, gegen die Sie sich wiederum verteidigen können, wozu Sie eine/n Anwalt/Anwältin beauftragen sollten.

Angaben zur Wohnung sowie die Zu- oder Abschläge, die der Frankfurter Mietspiegel 2020 auflistet, finden Sie in der umseitigen Übersicht.

Nutzen Sie auch unseren **Online-Mietspiegel-Rechner** unter www.mhm-ffm.de.

Basis-Nettomiete

Baujahresaltersklasse der Wohnung

- bis 1918
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1977
- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2009
- 2010 bis 2016

Größe der Wohnung

Wohnungen von 15m² bis 165m² werden vom Mietspiegel erfasst.

Merkmale zur Berechnung der durchschnittlichen Zuschläge und/oder Abschläge

Grundausrüstung

- Veraltete Haustechnik: Elektro-/Gaseinzelöfen ODER fehlende Möglichkeit des gleichzeitigen Betriebs von mind. 3 leistungsstarken Elektrogeräten (z.B. Herd, Waschmaschine, Staubsauger)
- Sehr einfache Grundausrüstung: Kein Badezimmer bzw. sog. Frankfurter Bad, Badenische, Schrankbad, Duschkabine ODER keine Kochgelegenheit ODER Holz-/Kohle-/Öleingelöfen ODER Außentoilette ODER fehlende Heizung in einem Wohn-/Schlafraum, Küche oder Bad ODER kein Warmwasser in Küche oder Bad
- Fußbodenheizung
- „Auf Putz liegende“ unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- oder Elektroleitungen in der überwiegenden Zahl der Wohn- und Schlafräume

Wohnungstyp

- Flurküche oder Kochgelegenheit / Kochnische im Wohnraum (bei Wohnungen bis Baujahr 1994).
- Doppelhaushälfte, Reihenhause, Maisonettewohnung

Grundrissgestaltung

- **Unübliche Raumgrößen:** Kleinster Wohn-/Schlafraum bis 9 m² oder größter Wohn-/Schlafraum ab 30 m² (jeweils in Wohnungen mit mind. zwei Wohn-/Schlafräumen)

Bad- und Sanitärausrüstung

- **Modernes Bad:** Mindestfläche 3 m², Badewanne oder Dusche, Toilette, Waschbecken, hängendes WC oder moderner Heizkörper, Abdeckung des Spritzwasserbereiches mit feuchtunempfindlichen Badezimmeroberflächen
- **Umfangreiches Bad:** Mindestfläche 3,5 m², Badewanne mit mind. 1,40 m Außenmaß, separate Dusche, Toilette sowie Bidet oder Doppelwaschbecken oder zwei Waschbecken, Abdeckung des Spritzwasserbereiches mit feuchtunempfindlichen Badezimmeroberflächen
- **Hochwertiges Bad:** Modernes Bad (s.o.) UND zwei der folgenden Elemente: transparente Spritzschutzelemente ohne Rahmen oder aus Echtglas, hochwertige Badezimmeroberflächen, Fußbodenheizung im Bad, Dusche mit einer Grundfläche von mind. 1,5 × 1,5 m
- **Modernisiertes Bad:** Modernes Bad (s.o.) UND grundlegende Modernisierung des Badezimmers seit 2007 in

Gebäuden mit Baujahr bis 1994

- mind. zwei räumlich getrennte Toiletten innerhalb der Wohnung
- mind. zwei räumlich getrennte Toiletten in der Wohnung sowie zwei oder mehr Badezimmer

• Weitere Merkmale

- Balkon, Loggia, Dachterasse, Terrasse oder Wintergarten (kürzeste Seite Mindesttiefe 1,00 m)
- Balkon, Loggia (Mindesttiefe 2,00 m)
- Zwei oder mehr Balkone / Loggien / Dachterrassen / Terrassen / Wintergärten, beide verfügen über eine Mindesttiefe von 1,00 Meter
- Garten zur alleinigen Nutzung, von der Wohnung aus unmittelbar zugänglich und min. 50m² groß
- Hochwertige Fußböden in über 50 Prozent der Wohn-/Schlafräume (Mehrschichtparkett, besonders hochwertiger Fußboden wie Massivparkett, Marmor oder vergleichbarer Naturstein)
- In mindestens einem Raum kein Fußbodenbelag vom Vermieter gestellt
- Hochwertiger Altbau: Baujahr 1860 – 1918, bes. hochwertiger Fußboden oder Massivholzdielen in mind. 50 Prozent der Wohn-/Schlafräume UND altbaugerecht geteilte Fensterflügel in mind. 50 Prozent der Wohn-/Schlafräume
- Aufzug (Gebäude mit bis zu 6 Geschossen, Wohnung liegt nicht im Erdgeschoss)
- Wohnung ist von außen ohne Überwindung von Stufen erreichbar
- Einbauküche

Alle Merkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Mietspiegel 2020. Als PDF-Dokument ist dieser abrufbar auf der Seite des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt, als gedruckte Ausgabe für 3,00 Euro in unserer Geschäftsstelle erhältlich.

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin mit uns vereinbaren.

Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V.

Große Friedberger Straße 16-20

60313 Frankfurt am Main

Tel: 069 / 28 35 48

Mail: post@mhm-ffm.de

Web: mhm-ffm.de

Facebook: facebook.com/mhmFrankfurt

!!! NEU !!! Online-Mietspiegelrechner auf mhm-ffm.de



**MIETER
HELFEN
MIETERN**
Frankfurt e.V.