



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

MIETERHÖHUNG PRÜFEN MIT DEM FRANKFURTER MIETSPIEGEL 2022

Wie kann die Miete erhöht werden?

Vermieter:innen dürfen die Miete nicht nach Belieben erhöhen, eine Mieterhöhung muss verschiedene formale und inhaltliche Voraussetzungen erfüllen. Sollten im Mietvertrag keine anderslautenden Abmachungen getroffen sein (Index- oder Staffelmiete), richtet sich die Mieterhöhung typischerweise nach der ortsüblichen Vergleichsmiete, also nach der Eingruppierung in den Mietspiegel.

Welche formalen Voraussetzungen gelten?

Die Mieterhöhung muss in Textform (Fax oder E-Mail reichen aus) erfolgen und begründet sein. Liegt ein gerichtlich anerkannter Mietspiegel vor (in Städten ab 50000 Einwohner:innen Pflicht), muss die Mieterhöhung eine nach diesem vorgenommene Berechnung enthalten. Aus dem Verlangen muss zum Beispiel hervorgehen, welche Zu- und Abschläge berücksichtigt wurden für die Berechnung.

Wie oft kann die Miete erhöht werden?

Erst nach 12 Monaten darf ein Mieterhöhungsverlangen gestellt werden. Bis die neue Mieterhöhung zu zahlen ist, müssen 15 Monate seit der letzten Mieterhöhung bzw. seit Vertragsbeginn verstrichen sein.

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete?

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Obergrenze, bis zu der die Miete erhöht werden darf. Es handelt sich um eine Berechnung anhand des Mietspiegels, der die Durchschnittsmiete, die in einer bestimmten Lage für vergleichbare Wohnungen in den letzten 4 Jahren üblicherweise bezahlt wurde.

Wie hoch ist die Obergrenze/ Kappungsgrenze?

In Frankfurt gilt eine Kappungsgrenze von 15 Prozent. D.h. die geforderte Miete darf nicht mehr als 15 Prozent alle drei Jahre erhöht werden. Die Hessischen Landesregierung hat die Kappungsgrenze in 49 hessischen Gemeinden und Kommunen auf 15 % abgesenkt. Die Anhebung ist außerdem nur zulässig, soweit die →ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird.

Warum soll ich eine Zustimmungserklärung unterzeichnen?

Die Mieterhöhung wird durch das Mieterhöhungsschreiben nicht automatisch wirksam. Voraussetzung ist die Zustimmung der Mietpartei. Eine Mieterhöhung sollten Sie nie ohne vorherige Rechtsberatung akzeptieren. Die Überlegungsfrist der Mieter:innen beträgt zwei volle Monate plus den Rest des Monats, in dem das Erhöhungsverlangen eingegangen ist. Eine einmal erteilte Zustimmung kann in der Regel nicht mehr rückgängig gemacht werden, auch wenn die Mietpartei gar nicht zur Zustimmung verpflichtet gewesen wäre. Ist die Mieterhöhung ordnungsgemäß, haben Vermieter:innen einen Anspruch auf Zustimmung.

Was passiert wenn ich nicht antworte oder ablehne?

Reagieren Sie auf eine Mieterhöhung nicht bzw. stimmen Sie nicht zu, gilt die Mieterhöhung als abgelehnt. Nach Ablauf der 2-Monats-Frist können Vermieter:innen binnen weiteren drei Monaten eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung bei Gericht einreichen, gegen die Sie sich wiederum verteidigen können. Sie benötigen dazu eine:n Anwält:in.

Nutzen Sie unseren **Online-Mietspiegelrechner** unter <https://mhm-ffm.de/mietspiegelrechner>. Geben Sie dort Baualter, Wohnungsmerkmale und Lage Ihrer Wohnung ein und lassen Sie sich die maximal zulässige Miete automatisch ausrechnen.