



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

Große Friedberger Straße 16-20 | 60313 Frankfurt am Main
Tel. (069) 28 35 48 | Web: mhm-ffm.de | Mail: post@mhm-ffm.de

Stand 01/2025

Mietrechts-ABC für Studierende

Bestellerprinzip gegenüber Makler:innen

Für Maklerverträge zur Mietwohnungsvermittlung, die ab dem 1.6.2015 abgeschlossen werden, gilt das Bestellerprinzip. Wer den:die Makler:in bestellt, muss zahlen. Nach § 2 Abs. 1a Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG) darf von Wohnungssuchenden nur dann ein Entgelt/ eine Provision verlangt werden, wenn der:die Makler:in die Wohnung **ausschließlich** aufgrund des Suchauftrags der Wohnungssuchenden gefunden hat.

Selbstauskunft

Erreichen Wohnungssuchende die nächste Runde im Bewerbungsprozess, müssen sie oft eine Verdienstbescheinigung und eine Schufa-Auskunft vorlegen sowie einen Bewerbungsbogen ausfüllen.

In der Selbstauskunft können zwar bestimmte Antworten verweigert werden. Weil aber Verweigerungen wahrscheinlich dazu führen, dass der:die Vermieter:in eine:n andere:n Bewerber:in auswählt, sind bei folgenden Fragen falsche Angaben in Ordnung: Weltanschauung, Parteizugehörigkeit oder Mitgliedschaft in Organisationen, wie einem Mieterverein. Jedoch müssen Angaben zu Einkommen, Unterhaltszahlungen oder zur Anzahl der einziehenden Personen korrekt sein. Falschangaben hier können eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Bei späteren Änderungen der Lebensumstände sind Wechsel der Mitbewohner:innen (Untermieter:innen) im gesetzlichen Rahmen möglich.

Antidiskriminierungsgesetz

Nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (§ 19 Abs. 3 und 5 AGG) dürfen „Rasse“, ethnische Herkunft, Geschlecht, Religion, Behinderung, Alter oder sexuelle Identität nicht zu einer Benachteiligung führen. Ausnahmen gelten jedoch, wenn der:die Vermieter:in insgesamt „nur“ bis zu 50 Wohnungen vermietet oder eine räumliche Nähe zwischen den Vertragsparteien besteht.

Sie nehmen bei der Wohnungssuche Diskriminierung wahr, der:die Vermieter:in verhält sich diskriminierend? Zu Fragen bei Diskriminierung im Wohnbereich berät die Antidiskriminierungsstelle im Amt für multikulturelle Angelegenheiten Frankfurt. Das ADiBe-Netzwerk Hessen bietet umfängliche Antidiskriminierungsberatung an. <https://adibe-hessen.de/de>

Kaution und Bürgschaften

Laut § 551 BGB darf die Mietkaution höchstens drei Nettokaltmieten betragen. Der:die Mieter:in kann sie in drei gleichen Raten mit den ersten drei Mietzahlungen entrichten.

Auf Verlangen steht dem:der Mieter:in der Nachweis zu, dass die Kaution getrennt vom Vermögen des:der Vermieter:in, auf einem insolvenzsicheren Konto angelegt ist.

Manche Vermietende fühlen sich durch die höchstmögliche Kaution immer noch nicht ausreichend abgesichert und setzen zusätzlich andere bzw. phantasievolle Modelle der Mietsicherheit ein: Statt der einziehenden Bewohner:innen werden zahlungskräftigere Personen zum Hauptmieter gemacht, z.B. die Eltern. Oder Dritte geben eine (unbegrenzte) Bürgschaft. Hierbei handelt es sich um Umgehungstatbestände, die eigentlich nach § 551 Abs. 4 BGB unwirksam sein müssten. Doch bisher gibt es hierzu keine höchstrichterliche Rechtsprechung.

Kündigungsschutz

Das soziale Mietrecht erlaubt Kündigungen durch Vermietende nur in wenigen Fällen:

- Vertragsverletzungen wie Mieterückstände
- Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)
- Notwendige wirtschaftliche Verwertung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB)

Der weitgehende Kündigungsschutz von zahlungskräftigen, vertragstreuen Mieter:innen kann von Vermietenden auch nicht durch Zeitmietverträge umgangen werden. Mieter:innen können der Kündigung außerdem aus sozialen Härtegründen widersprechen (§ 574 BGB). Auf Antrag prüft ein Gericht, ob die Kündigungsgründe vorgetäuscht sind. Bei Umwandlung in Eigentumswohnungen gibt es eine Kündigungssperrfrist von mindestens drei Jahren. In Frankfurt am Main gilt aktuell eine Kündigungssperrfrist von 8 Jahren nach Umwandlung. Für Wohnungen, die vor dem 01.09.2019 veräußert wurden, beträgt die Frist 5 Jahre. Eine Kündigung innerhalb der Sperrfrist ist unwirksam.

Miethöhe und Ortsübliche Vergleichsmiete

Nach § 558 BGB darf die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen. Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete gibt der städtische Mietspiegel. Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern gilt seit 1. Juli 2022 eine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln. Für Frankfurt Main bietet Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V. einen [Online-Mietspiegel-Rechner an](#).

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse begrenzt die Miete bei Neuvermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 556d BGB). Sie gilt in angespannten Wohnungsmärkten, in Hessen betrifft sie aktuell 49 Kommunen bis zum 25.11.2025.

Ausnahmen:

- Neubauten (Erstvermietung nach dem 1.10.2014)
- **Umfassend** modernisierte Wohnungen
- Vormiete lag bereits über der Grenze

Mieter:innen müssen die Überschreitung rügen, können im Anwendungsfall sogar Rückforderungen geltend machen. Vermietende müssen auf Verlangen offenlegen, wenn von einer Ausnahme Gebrauch gemacht wurde.

Mietwucher und Preisüberhöhung

Mietwucher (§ 291 StGB) ist strafbar. § 5 WiStG sanktioniert Mietpreisüberhöhungen ab 20 % über der Vergleichsmiete. In Frankfurt am Main kann bei der Abteilung „Mietpreisüberhöhung“ im Amt für Wohnungswesen über ein [Online Formular](#) ein Verdachtsfall auf Mietpreisüberhöhung gemeldet und um Unterstützung ersucht werden.

Wohngemeinschaften (WG)

Es gibt verschiedene WG-Formen (siehe hierzu auch das Merkblatt [FAQS FÜR WOHNGEMEINSCHAFTEN](#))

- **Hauptmieter:innen-WG:** Alle sind Hauptmieter:innen und haften gesamtschuldnerisch.
- **Untermieter:innen-WG:** Nur eine Person ist Hauptmieter:in, die anderen sind Untermieter:innen
- Alle Mieter:innen haben einen einzelnen Mietvertrag mit dem:der Vermieter:in.

Vertragsbeendigung

Nach Wohnungsrückgabe hat der Vermieter 3 bis 6 Monate Zeit für die Kautionsabrechnung. Für ausstehende Betriebskostenabrechnungen darf er einen angemessenen Teil einbehalten.

Tipps:

- Zählerstände dokumentieren, im Zweifel nichts vom:von der Vermieter:in unterschreiben
- Eigene Veränderungen beseitigen. Es bestehen keine generellen Renovierungspflichten.

Sie haben weitere Fragen? Nehmen Sie die [Offene Beratung am Campus](#) wahr oder [werden Sie Mitglied!](#)