

Mieterhöhung

Prüfung mit dem Mietspiegel 2010

Früher oder später muss jeder Mieter mit einer Mieterhöhung rechnen. Mieter sollten aber nie ungeprüft einer Mieterhöhung zustimmen. Nicht selten kommt es vor, dass Vermieter mehr Miete verlangen, als möglich ist.

Rechtliche Voraussetzungen für eine Mieterhöhung

Ortsübliche Vergleichsmiete: Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung in einem bestehenden Mietverhältnis nur verlangen, wenn die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Frankfurt anhand des Mietspiegels der Stadt Frankfurt errechnet. Der Vermieter muss die Mietwohnung unter Berücksichtigung des Baujahres des Hauses, der Wohnungsgröße, der Wohnungsausstattung und der Wohnlage einem bestimmten Mietspiegelfeld zuordnen.

Einjahressperrfrist: Die Miete darf frühestens ein Jahr nach Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung erhöht werden.

Kappungsgrenze: Die Mieterhöhung darf nicht mehr als 20 Prozent über der Miete liegen, die der Mieter vor drei Jahren gezahlt hat.

Form der Mieterhöhung: Der Vermieter kann die Miete nicht mündlich zwischen Tür und Angel erhöhen: Das Mieterhöhungsverlangen muss in Textform (Fax oder E-Mail reichen aus) erfolgen und begründet sein.

Mieterhöhung prüfen

Wichtig: Wir raten Mietern, einem Mieterhöhungsverlangen nie ohne genaue Prüfung zuzustimmen. Eine einmal erteilte Zustimmung kann nicht mehr rückgängig gemacht werden, auch wenn Mieter gar nicht zur Zustimmung verpflichtet gewesen wären.

Bis wann muss der Mieter die Zustimmung erteilen? Der Mieter hat zwei Monate zuzüglich der restlichen Tage des Monats, in dem er das Mieterhöhungsverlangen erhalten hat, Zeit für die Prüfung.

Mitglieder-Service: Die Juristen des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt prüfen Mieterhöhungsverlangen im Rahmen der mietrechtlichen Beratung. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dabei anhand von Zu- und Abschlägen ermittelt. Dazu benötigen unsere Juristen vom Mieter einige Angaben zur Wohnung.

Erforderliche Angaben für die Prüfung eines Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietspiegel 2010

In welche Baujahrsaltersklasse fällt Ihre Wohnung?

- bis 1918
- 1919 bis 1957
- 1958 bis 1968
- 1969 bis 1984
- 1985 bis 2001
- 2002 bis 2009

Größe der Wohnung

Wir benötigen zur Ermittlung Ihrer ortsüblichen Vergleichsmiete die genaue Größe Ihrer Wohnung. Bei der Berechnung der Wohnfläche hilft Ihnen unser [Merkblatt zur Wohnflächenberechnung](#).

Für Mieter mit Zwei- oder Mehr-Zimmerwohnungen müssen wir wissen, ob der **kleinste** Wohnraum Ihrer Wohnung

- 9 qm oder kleiner,
- 15 qm oder größer oder ob der **größte** Wohnraum Ihrer Wohnung
- 30 qm oder größer ist.

Badezimmer

Für alle Wohnungen ist es von Belang, ob die schmalste Seite des Badezimmers zwei Meter oder bei sehr gut ausgestatteten Bädern mindestens drei Meter breit ist. Ebenfalls ist von Bedeutung, ob das Badezimmer nach 2002 modernisiert wurde.

Fußböden

Ist die Wohnung mit hochwertigen Fußböden ausgestattet (Echtholzparkett, Parkettdielen, Marmor etc.), ist es wichtig, ob das Baualter

- bis 1945
- 1946 bis 1977
- 1978 bis 2009 liegt.

Gas- und Heizungsleitungen über Putz

Liegen in mindestens einem der Wohnräume unverkleidete Gas- oder Heizungsleitungen über Putz, müssen wir wissen, ob das Baualter

- bis 1945
- ab 1946 liegt.

Restaurierter Altbau

Wurde das Gebäude vor 1918 oder früher errichtet und hat es eine Stilfassade (bei Zweifel Foto mitbringen)?

Weist die Wohnung mindestens eines der folgenden typischen Merkmale auf:

Alte Türen mit restaurierten Altbaubeschlägen, Flügeltüren, Stuckverzierungen, Holzzierelemente an Türen, stilgerechte Heizkörperverkleidungen.

Kriterium außerdem: Verfügt die Wohnung über ein historisch ursprüngliches Parkett, Echtholzparkett oder andere höherwertige Böden?

Energetisches Merkmal

Wurden die Fenster nach 1990 erneuert? Die Fenster müssen einen U-Wert (ursprünglich k-Wert) von ca. 1,9 und darunter aufweisen (häufig ist der U-Wert dem Prüfstempel an der Innenseite der Verglasung zu entnehmen).

Wurden die Fenster nach 1990 (siehe oben) **und** der Heizungskessel ausgetauscht?

Balkon

Verfügt die Wohnung über einen Balkon oder eine Loggia mit einer tatsächlichen Fläche von mindestens 5 m² oder mehr?

Für das Merkmal ist die wirkliche Größe des Balkons maßgeblich, für die Fläche zählt die tatsächliche Länge und Breite.

Mietspiegel 2010

Alle Merkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Mietspiegel 2010 für Frankfurt am Main.

Sie erhalten den aktuellen Mietspiegel für 3,00 Euro beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V. und im Internet zum Herunterladen unter

www.mieterschutzverein-frankfurt.de in der Rubrik „Links“.

Platz für Ihre Notizen:

Stand: April 2012

Dieses Merkblatt ersetzt keine persönliche und individuelle Rechtsberatung. Die Juristen des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main e.V. beraten Sie gerne!