

Mietspiegel 2022 für Frankfurt am Main

Vermieter*innen dürfen die Miete nicht beliebig erhöhen. Die Zustimmung zu einer Mieterhöhung in einem bestehenden Mietverhältnis kann nur verlangt werden, wenn die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Frankfurt mit einem qualifizierten Mietspiegel ermittelt. Der Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument, das Mieter*innen Rechtssicherheit gibt und das eine befriedende Funktion zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen hat. Er schützt Mieter vor willkürlichen Mieterhöhungen. Für eine zulässige Erhöhung der Miete müssen Vermieter*innen die Wohnung unter Berücksichtigung des Baujahres des Hauses, der Wohnungsgröße, der Wohnungsausstattung und der Wohnlage einem bestimmten Mietspiegelfeld zuordnen. Hier lohnt es sich, genau hinzuschauen. Immer wieder kommt es vor, dass Vermieter*innen mehr Miete verlangen, als möglich ist. Mit dem Mietspiegel können Mieter*innen ermitteln, ob einer höheren Miete zugestimmt werden muss.

Rechtliche Voraussetzungen für eine Mieterhöhung

Ortsübliche Vergleichsmiete: Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Frankfurt anhand des Mietspiegels der Stadt Frankfurt errechnet.

Einjahressperrfrist: Das Mieterhöhungsverlangen darf frühestens 12 Monate nach dem Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung bzw. nach Vertragsbeginn Mieter*innen zugehen.

Kappungsgrenze: Die Mieterhöhung darf nicht mehr als 20 Prozent über der Miete liegen, die Mieter*innen vor drei Jahren gezahlt hat. In Frankfurt gilt eine Kappungsgrenze von 15 Prozent. Diese Verordnung der Hessischen Landesregierung gilt für 49 hessische Gemeinden und Kommunen seit dem 26.11.2020 für fünf Jahre bis zum 25.11.2025.

Das Mieterhöhungsverlangen muss in Textform (Fax oder E-Mail reichen aus) erfolgen und begründet sein.

Mieterhöhung prüfen

Wir raten Mieter*innen, einem Mieterhöhungsverlangen nie ohne genaue Prüfung zuzustimmen.

men. Eine einmal erteilte Zustimmung kann nicht mehr rückgängig gemacht werden, auch wenn Mieter*innen gar nicht zur Zustimmung verpflichtet gewesen wären. Dazu haben Mieter*innen zwei Monate zuzüglich der restlichen Tage des Monats, in dem sie das Mieterhöhungsverlangen erhalten haben, Zeit. Mieter*innen haben in diesem Zeitraum ein Sonderkündigungsrecht – unabhängig von Vereinbarungen im Mietvertrag (Kündigungsausschluss, Zeitmietvertrag). **Wichtig:** Reagieren Mieter*innen auf eine Mieterhöhung nicht, können Vermieter*innen nach Ablauf der Frist eine Klage bei Gericht einreichen.

Die Jurist*innen des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt errechnen mit dem Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung. Dazu wird die durchschnittliche Basis-Nettomiete aus Wohnungsgröße und Baualter ermittelt. Diese wird mit Zu- oder Abschläge verrechnet. Für die Zu- oder Abschläge sind weitere Angaben zur Wohnung erforderlich, die im Folgenden aufgelistet sind.

Mietspiegel 2022

Die Mietspiegel der Stadt Frankfurt können auf der Webseite der Stadt Frankfurt heruntergeladen werden. [Hier](#) geht es zum aktuellen Mietspiegel 2022.

Mietspiegel-Rechner: Mieterinnen und Mieter können die ortsübliche Vergleichsmiete auch mit dem Mietspiegelrechner der Stadt Frankfurt errechnen. [Hier](#) geht es zum Mietspiegel-Rechner zum Mietspiegel 2020. Der Mietspiegel-Rechner 2022 wird derzeit noch erstellt.

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

Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt
Tel. 069 5601057-0
E-Mail info@msv-frankfurt.de

Stand: 01.06.2022