

## Mieterhöhung: Prüfung mit dem Mietspiegel 2020

**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.**

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 dem Mieter zugehen.

**Kappungsgrenze:** Die Mieterhöhung darf nicht mehr als 20 Prozent über der Miete liegen, die der Mieter 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. 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 er das Mieterhöhungsverlangen erhalten hat, Zeit. Mie

ter\*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.

### Durchschnittliche 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

Siehe auch unser Merkblatt [Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung](#)

#### Merkmale zur Berechnung der durchschnittlichen Zuschläge und/oder Abschläge zur Basis-Nettomiete

#### Grundausstattung

- **Veraltete Haustechnik:** Elektro-/Gaseinzelöfen ODER fehlende Möglichkeit des gleichzeitigen Betriebs von mind. 3 leistungsstarken Elektrogeräten (z.B. Herd, Waschmaschine, Staubsauger)
- **Sehr einfache Grundausstattung:** Kein Badezimmer bzw. sog. Frankfurter Bad, Badenische, Schrankbad, Duschkabine ODER keine Kochgelegenheit ODER Holz-/Kohle-/Öleinzelöfen ODER Außentoilette ODER fehlende Heizung in einem Wohn-

/Schlafraum, Küche oder Bad ODER kein Warmwasser in Küche oder Bad

- Fußbodenheizung
- Überwiegenden Zahl der Wohn- und Schlafräume unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- oder Elektroleitungen liegen über Putz

### **Wohnungstyp**

Flurküche oder Kochgelegenheit / Kochnische im Wohnraum (bei Wohnungen bis Baujahr 1994).

Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Maisonette-wohnung

### **Grundrissgestaltung**

**Unübliche Raumgrößen:** Kleinster Wohn-/Schlafraum bis 9 m<sup>2</sup> oder größter Wohn-/Schlafraum ab 30 m<sup>2</sup> (jeweils in Wohnungen mit mind. zwei Wohn-/Schlafräumen)

### **Bad- und Sanitärausstattung**

- **Modernes Bad:** Mindestfläche 3 m<sup>2</sup>, Badewanne oder Dusche, Toilette, Waschbecken, hängendes WC oder moderner Heizkörper, Abdeckung des Spritzwasserbereiches mit hochwertiger Badezimmeroberfläche
- **Umfangreiches Bad:** Mindestfläche 3,5 m<sup>2</sup>, Badewanne mit mind. 1,40 m Außenmaß, separate Dusche, Toilette sowie Bidet oder Doppelwaschbecken oder zwei Waschbecken, Abdeckung des Spritzwasserbereiches mit hochwertiger Badezimmeroberfläche
- **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, Dachterrasse, Terrasse oder Wintergarten (kürzeste Seite Mindesttiefe 1,00 m)
- Balkon, Loggia (Mindesttiefe 2,00 m)
- Zwei oder mehr Balkon / Loggien / Dachterrassen / Terrassen / Wintergärten
- Garten zur alleinigen Nutzung
- 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

### **Mietspiegel 2020**

Alle Merkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Mietspiegel 2020 für Frankfurt am Main, erhältlich für 3,00 Euro in unserer Geschäftsstelle und in unserer Zweigstelle in Höchst.

**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](mailto:info@msv-frankfurt.de)

Stand: 26.11.2020