

Mieterhöhung: Prüfung mit dem Mietspiegel 2018

Kein Vermieter darf die Miete beliebig erhöhen. Er kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung in einem bestehenden Mietverhältnis nur verlangen, wenn die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet.

Für eine zulässige Erhöhung der Miete muss er 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 mehr Miete verlangen, als möglich ist. Mit dem Mietspiegel können Mieter ermitteln, ob sie der höheren Miete zustimmen müssen.

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. **Laut einer Verordnung der Hessischen Landesregierung gilt in folgenden hessischen Gemeinden eine Kappungsgrenze von 15 Prozent:** Bad Homburg vor der Höhe, Bad Soden im Taunus, Bad Vilbel, Bischofsheim, Darmstadt, Dreieich, Egelsbach, Eschborn, Flörsheim am Main, Frankfurt am Main, Ginsheim-Gustavsburg, Griesheim, Hattersheim am Main, Heusenstamm, Hofheim am Taunus, Kassel, Kelkheim (Taunus), Kelsterbach, Kiedrich, Langen (Hessen), Marburg, Mörfelden-Walldorf, Nauheim, Nidderau, Obertshausen, Oberursel (Taunus), Offenbach am Main, Raunheim, Schwalbach am Taunus, Weiterstadt, Wiesbaden.

Die Verordnung ist am 24.09.2019 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 26.11.2020 außer Kraft. Aufgehoben ist damit die Hessische Kappungsgrenzenverordnung vom 08.10.2014.

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

Mieterhöhung prüfen

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. Dazu haben Mieter zwei Monate zuzüglich der restlichen Tage des Monats, in dem er das Mieterhöhungsverlangen erhalten hat, Zeit. Mieter haben in diesem Zeitraum ein Sonderkündigungsrecht – unabhängig von Vereinbarungen im Mietvertrag (Kündigungsausschluss, Zeitmietvertrag). **Wichtig:** Reagiert der Mieter auf eine Mieterhöhung nicht, kann der Vermieter nach Ablauf der Frist eine Klage bei Gericht einreichen.

Die Juristen 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	1978 bis 1994
1919 bis 1948	1995 bis 2009
1949 bis 1977	2010 bis 2016

Hinweise zur Berechnung der Wohnungsgröße haben wir auf unserem Merkblatt [Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung](#) zusammengestellt.

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-/Öleinzellöfen 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 m² oder größter Wohn-/Schlafraum ab 30 m² (jeweils in Wohnungen mit mind. zwei Wohn-/Schlafräumen)

Bad- und Sanitärausstattung

- **Modernes Bad:** Mindestfläche 3 m², Badewanne oder Dusche, Toilette, Waschbecken, hängendes WC oder moderner Heizkörper, Abdeckung des Spritzwasserbereiches mit hochwertiger Badezimmeroberfläche
- **Umfangreiches Bad:** Mindestfläche 3,5 m², 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, Dachterasse, 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 2018

Alle Merkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Mietspiegel 2018 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

Stand: 01.10.2019