

Mietpreisüberhöhung

Informationen
 zu Maßnahmen gegen
 überhöhte Mieten

Wohnraumerhaltung

Wohnraumversorgung

Wohngeld

Mietrechtliche Beratung

Markt- und Mietpreisentwicklung

Reduzierung überhöhter Wohnungsmieten

Worum es geht...

Nach den gesetzlichen Regelungen handelt eine Vermieterin oder ein Vermieter ordnungswidrig, wenn sie oder er ein geringes Wohnungsangebot dazu ausnutzt, um eine unangemessen hohe Miete zu verlangen. Der Gesetzgeber will dadurch sicherstellen, dass Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung auch dann erschwinglich bleibt, wenn das Wohnungsangebot im Verhältnis zur Nachfrage gering ist.

Ein solches geringes Angebot an Wohnungen liegt in Frankfurt am Main vor. Bei dieser Situation auf dem Wohnungsmarkt gibt es in einigen Fällen Mietpreisforderungen, die den beschriebenen gesetzlichen Rahmen überschreiten.



Unsere Aufgabe ist es,

- Vermieterinnen bzw. Vermieter zur Höhe der zulässigen Miete zu beraten und
- auf Grund der Anzeigen oder Hinweise von Mieterinnen bzw. Mietern zu mutmaßlich übersteuerten Mietpreisen zu prüfen, ob eine Mietpreisüberhöhung im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vorliegt und ggf. Maßnahmen dagegen zu veranlassen.

Ist meine Miete zu hoch?

In Frankfurt gibt es einen so genannten "qualifizierten Mietspiegel". In diesem ist – auf der Basis einer repräsentativen Erhebung und deren wissenschaftlicher Auswertung – die ortsübliche Vergleichsmiete für die üblichen Wohnungsgrößen und –ausstattungen festgeschrieben.

Ob eine Miete unangemessen hoch ist, wird daher nach dem jeweils aktuellen Frankfurter Mietspiegel beurteilt.



- Ausgesprochene Luxuswohnungen werden vom Frankfurter Mietspiegel nicht erfasst. Deren Preis ist - unabhängig von der allgemeinen Wohnungsmarktlage – generell sehr hoch.
- Da schon alleine deshalb nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Miethöhe für die Luxuswohnung nur durch die Ausnutzung eines insgesamt geringen Wohnungsangebots erzielbar ist, führen wir **für Luxuswohnungen keine Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung** durch.

Außer Ihren Angaben zu Miethöhe und Ausstattung beschreiben Sie bitte ausführlich, warum Sie sich gerade für diese Wohnung entschieden haben, welche Bemühungen Sie seinerzeit bei der

Wohnungssuche unternommen haben und warum diese erfolglos geblieben sind, d.h. welche/wie viele Wohnungen Ihnen zur Auswahl standen und warum Sie keine dieser Wohnungen angemietet haben.

Mit Ihren Angaben zur Wohnung stellen wir zunächst in einer überschlägigen Berechnung fest, ob Ihre Miete unangemessen hoch ist. Ergibt die Gesamtheit Ihrer Angaben, dass eine Mietpreisüberhöhung vorliegen könnte, sehen wir uns die Wohnung genauer an: wir messen die tatsächliche Größe Ihrer Wohnung aus, stellen konkret die Mietpreis bildenden Merkmale fest (z. B. Ausstattung, Lage, Verkehrsanbindung etc.) und dokumentieren sie mit Fotos. Nun können wir detailliert berechnen, wie hoch die Miete allenfalls sein dürfte.

Zunächst verhandeln wir...

Ist die verlangte Miete tatsächlich zu hoch, versuchen wir die Vermieterin bzw. den Vermieter dazu zu bewegen, sie auf den zulässigen Preis zu senken und den Mieterinnen oder Mietern die bisher zu viel verlangten Beträge zurück zu zahlen. In vielen Fällen führen diese Verhandlungen bereits zum Erfolg.

...aber notfalls wird's ernst für die Vermieter!

Beharrt die Vermieterin bzw. der Vermieter allerdings auf ihrer/seiner Forderung, können wir ein Bußgeld festsetzen und dabei auch die bisher zu viel vereinnahmten Mietbeträge einziehen. Diesen eingezogenen Betrag erhalten Sie als Mieterin oder Mieter, soweit Sie einen (zivilrechtlichen) Anspruch darauf haben.

Gegen den Bußgeldbescheid kann die Vermieterin bzw. der Vermieter Einspruch einlegen; in der Regel muss die Angelegenheit dann vom Amtsgericht ausgeurteilt werden.

**Aktuell bieten wir keine offenen Sprechstunden an.
Haben Sie noch Fragen
stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:**

per Telefon:

+49 (0)69 212 - 31431

per E-Mail:

wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de

Telefondienstzeiten:

Montag 08:00 - 15:00 Uhr
Dienstag 08:00 - 15:00 Uhr
Mittwoch 08:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag 08:00 - 15:00 Uhr
Freitag 8:00 - 12:00 Uhr