

Wohnraumversorgung

Wohngeld

Wohnraumerhaltung

Markt- und Mietpreisentwicklung

## Mietrecht und Milieuschutz

Die Stadt Frankfurt am Main hat für bestimmte Bereiche der Stadt sogenannte „Milieuschutzsatzungen“ erlassen. Ziel ist es, in den überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebieten die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Bestimmte bauliche Veränderungen im Satzungsgebiet bedürfen daher einer satzungrechtlichen Genehmigung.

Dem gegenüber steht das Recht des Vermieters, in seiner Wohnung bzw. seinem Haus Modernisierungen durchzuführen, Wohnungen in Eigentum umzuwandeln oder die Wohnung im Interesse einer wirtschaftlichen Verwertung zu kündigen. Nachfolgend erhalten Sie einen kurzen Überblick zur Rechtslage bei den verschiedenen Maßnahmen.

### Modernisierung

Nach dem Gesetz hat der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Eine "echte" Modernisierung ist aber insbesondere nur dann gegeben, wenn in Bezug auf die Mietsache Energie nachhaltig eingespart wird, der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird, der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder wenn neuer Wohnraum geschaffen wird.

Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind, hat der Mieter zwar auch zu dulden; sie stellen jedoch keine Modernisierungsmaßnahme dar.

Bei Modernisierungsmaßnahmen muss der Vermieter

- mindestens drei Monate vor Beginn der geplanten Arbeiten diese schriftlich ankündigen
- den Mieter in wesentlichen Zügen über Art, Umfang und Dauer der Maßnahmen informieren
- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung mitteilen.

Mieter dürfen Modernisierungen ablehnen, wenn sie eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellen würden.

Der Mieter braucht grundsätzlich nicht zu dulden, dass die Art der Nutzung geändert, z. B. seine Wohnung in zwei Apartments umgebaut wird oder seine Zwei-Zimmer-Wohnung durch Einbau eines Bades zur Ein-Zimmer-Wohnung umfunktioniert werden soll.

Auch Luxusmodernisierungen müssen Mieter nicht dulden. Eine Abgrenzung ist nicht immer einfach und muss einzelfallbezogen betrachtet werden.

### Wohnungskündigung

Um einen unbefristeten Mietvertrag zu kündigen, müssen beide Seiten bestimmte Kündigungsfristen einhalten. Für den Mieter gilt generell eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, der Vermieter muss je nach Dauer des Mietverhältnisses eine gestaffelte Kündigungsfrist einhalten (3, 6 oder 9 ggf. sogar 12 Monate). Für einige Mietverhältnisse gelten Sonderregelungen (z.B. für Einliegerwohnungen, Mieter von möblierten Zimmern innerhalb der Vermieterwohnung).

Kündigt der Vermieter, muss er die Gründe für die Kündigung angeben. Andernfalls ist die Kündigung unwirksam.

Eine Kündigung durch den Vermieter wird nur anerkannt, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse liegt u. a. vor, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung seines Hauses gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Das kann z. B. der Fall sein, wenn ein umfangreich sanierungsbedürftiges Haus bei Fortbestand der Mietverhältnisse nur notdürftig saniert werden könnte.

Der Mieter kann der Kündigung widersprechen, wenn der Auszug eine, auch bei angemessener Würdigung der Interessen des Vermieters, nicht zu rechtfertigende und besondere Härte darstellen würde.

### **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**

Die Umwandlung in Eigentumswohnungen bewirkt die Auflösung des Wohnhauses in mehrere Eigentumswohnungen, so dass jede Wohnung einzeln verkauft werden kann.

Für Frankfurt am Main sowie für aktuell 30 weitere hessische Gemeinden gilt seit dem 01.06.2020 die sogenannte Umwandlungsgenehmigungsverordnung. Hiernach darf für Grundstücke, die im Bereich einer Milieuschutzsatzung liegen, Wohnungseigentum nicht ohne Genehmigung der Gemeinde begründet werden.

Hat die Gemeinde die Umwandlung genehmigt und soll die Wohnung verkauft werden, steht dem Mieter prinzipiell ein Vorkaufsrecht an seiner Wohnung zu.

Die Aufteilung in Eigentumswohnungen kann von den Mietern nicht verhindert werden. Sie können sich jedoch gegen unrechtmäßige Folgen der Umwandlung und unzumutbare Belästigungen wehren. So können mitvermietete Keller oder Mansarden den Mietern nicht so einfach entzogen werden. Darüber hinaus behält der alte Mietvertrag auch mit dem neuen Eigentümer seine Gültigkeit.

Speziell für Mieter, deren Wohnung umgewandelt und verkauft worden ist, gibt es einen zusätzlichen Kündigungsschutz. Für Frankfurt am Main gilt aktuell, dass der Vermieter in diesen Fällen erst nach Ablauf von 8 Jahren wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung kündigen kann. Bei einer Veräußerung vor dem 01.09.2019 beträgt die Frist 5 Jahre.

Eine Kündigung innerhalb dieser Sperrfrist ist unwirksam. Nach Ablauf der Sperrfrist muss der Vermieter zudem die üblichen Kündigungsfristen aufgrund der Wohndauer des Mieters beachten.

### **Wohnungsmängel und Mietminderung**

Ein Wohnungsmangel liegt vor, wenn die Wohnung bei der Überlassung an den Mieter bereits einen Fehler hatte oder wenn während der Mietzeit ein Fehler auftritt, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert.

Wohnungsmängel können sich sowohl auf die Wohnung an sich (z. B. Schimmel, undichte Fenster) als auch auf das Wohnungsumfeld beziehen (z. B. Treppenhaus, Baulärm, Gerüst vor dem Haus).

Ist der Mieter durch den Mangel in seiner Wohnnutzung mehr als unerheblich beeinträchtigt, kann er die Miete grundsätzlich mindern.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer nachhaltigen Einsparung an Endenergie führen, ist die Mietminderung für 3 Monate ausgeschlossen.

Erhebliche Wohnungsmängel, die der Vermieter auch nach Fristsetzung nicht beseitigt, berechtigen Mieter ggf. zur fristlosen Kündigung und möglichen Schadensersatzansprüchen dem Vermieter gegenüber.

Zu allen vorgenannten Themen halten wir gesondertes Informationsmaterial für Sie bereit!

Weitere Informationen erhalten Sie zudem über die **Mietrechtliche Beratung** der Stadt Frankfurt am Main.

#### *Sprechzeiten*

nach telefonischer Terminvereinbarung  
☎ 069 / 212 – 4 00 46

#### *Telefonische Beratung*

☎ 069 / 212 3 47 11  
Mo, Mi, Fr von 08:30 - 12:00 Uhr

#### *E-Mail*

[mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de](mailto:mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de)

#### *Internet*

[www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de)

#### *Unsere Adresse*

Adickesallee 67/69  
60322 Frankfurt am Main

#### *So erreichen Sie uns*

RMV U 1,2,3,8, Bus 32.  
Miquel-/ Adickesallee / Polizeipräsidium

Mängel und Missetände an Wohnungen können angezeigt werden unter  
Tel.: 069/212-31431  
E-Mail: [wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de](mailto:wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de)

#### *Stabsstelle Mieterschutz*

Die Stabsstelle Mieterschutz berät Mieterinnen und Mieter, wenn ganze Hausgemeinschaften angesichts umfassender Modernisierungsankündigungen Repressalien und Entmietungsszenarien befürchten.

☎ 069 / 212 – 37777

E-Mail  
[mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de](mailto:mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de)