

## Mieterhöhung

### Wichtige Informationen zur Mieterhöhung

#### Das Wichtigste in Kürze

**Soll in einem bestehenden Mietverhältnis die Miete erhöht werden, bedarf es dazu der Zustimmung der Mieter.**

Soweit die bisherige Miete an die ortsübliche Miete angepasst werden soll, kann der Vermieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen und ggf. einklagen (§§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch – BGB), wenn

- die Jahressperrfrist eingehalten wurde. D.h., das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter frühestens 12 Monate nach der letzten Mieterhöhung zugeht.
- der Mietzins zum Zeitpunkt der Erhöhung seit der letzten Erhöhung 15 Monate unverändert ist.
- die geforderte Mieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt und
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um nicht mehr als 20% erhöht (Kappungsgrenze). Die Länder können durch Rechtsverordnung (längstens für die Dauer von 5 Jahren) Gebiete bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Für diese gilt eine Kappungsgrenze von 15%.

Eine entsprechende Verordnung hat die hessische Landesregierung erlassen. Danach gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Frankfurt am Main eine Kappungsgrenze von 15%. Das Erhöhungsverlangen muss in Textform geltend gemacht und begründet werden.

#### Was muss beachtet werden?

##### Textform

Notwendig ist eine Erklärung in lesbaren Schriftzeichen, die den Absender und das Ende des Textes deutlich erkennen lässt (z. B.: Ende des Textes, gez. Vermieter oder eine Namensnachbildung). Hierzu zählen auch Telefaxe, Fotokopien und E-Mail.

##### Begründung

Die Vermieterseite kann zur Begründung insbesondere Bezug nehmen auf

- einen (einfachen oder qualifizierten) **Mietspiegel**. Innerhalb des Mietspiegels muss die Wohnung konkret eingeordnet werden.
- ein mit Gründen versehenes **Gutachten** eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

## Info

### Mietrechtliche Beratung

Terminvereinbarung/Servicetelefon:  
☎ 069 / 212 - 4 00 46

Telefonische Beratung:  
☎ 069 / 212 - 3 47 11  
Mo, Mi, Fr 08:30–12 Uhr

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

📍 **Amt für Wohnungswesen**  
Adickesallee 67/69  
60322 Frankfurt am Main

🚊 U-Bahn 1/2/3/8  
🚌 Bus M32/64 Miquel-/  
Adickesallee/Polizeipräsidium

- **Vergleichswohnungen.** Es reicht aus, drei Vergleichswohnungen, die auch zum Bestand des Vermieters gehören können, zu benennen.
- Auskunft aus einer **Mietdatenbank.** Eine solche gibt es in Frankfurt am Main bisher nicht.

Macht die Vermieterseite von einer der drei letztgenannten Begründungsmöglichkeiten Gebrauch, muss sie zusätzlich die Bewertung anhand eines qualifizierten Mietspiegels in der Mieterhöhung darstellen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss der Mietspiegel dem Erhöhungsverlangen nicht beigefügt sein, wenn er veröffentlicht oder anderweitig allgemein zugänglich ist. Das ist auch dann der Fall, wenn er gegen eine geringe Schutzgebühr von privaten Vereinigungen an jedermann abgegeben wird.

Weitere Informationen zum Frankfurter Mietspiegel und den Online-Mietspiegel-Rechner finden Sie unter [frankfurt.de/mietspiegel](http://frankfurt.de/mietspiegel).

### **Fristen**

Ein Mieterhöhungsverlangen darf höchstens alle 12 Monate gestellt werden (Jahressperrfrist).

Hat die Mieterseite das Mieterhöhungsverlangen erhalten, so kann sie bis zum Ablauf des zweiten darauffolgenden Monats die Argumente der Vermieterseite prüfen und feststellen, ob die Vergleichsangaben zutreffen (Überlegungsfrist).

**Beispiel:** Das Erhöhungsverlangen geht Frau M. am 02.01. zu. Die Überlegungsfrist endet somit am 31.03.

Die Überlegungsfrist der Mieterseite beträgt folglich zwei volle Monate plus den Rest des Monats, in dem sie das Erhöhungsverlangen erhalten hat.

Wird auf das Erhöhungsverlangen nicht reagiert oder die Zustimmung nur teilweise erteilt bzw. gänzlich verweigert, kann die Vermieterseite bis zum Ablauf von drei weiteren Monaten die Zustimmung der Mieterseite beim zuständigen Amtsgericht einklagen (Klagefrist).

**Beispiel:** Hat Frau M. der Mieterhöhung nicht bis zum 31.03 zugestimmt, kann die Vermieterseite bis spätestens 30.06. Klage erheben.

Stimmt die Mieterseite der geforderten Mieterhöhung innerhalb der Überlegungsfrist zu, hat sie die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

**Beispiel:** Stimmt Frau M. der Mieterhöhung zu, hat sie die höhere Miete ab 01.04. zu zahlen.

### **Nicht betroffene Mietverträge**

Ausgeschlossen ist eine Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete u.a.

- während der Laufzeit einer **Staffelmiete\***,
- bei **Indexmiete\***,
- bei preisgebundenem Wohnraum.

### **Sonderkündigungsrecht**

Schließlich entsteht dem Mieter durch das Mieterhöhungsverlangen ein Sonderkündigungsrecht (§ 561 Abs. 1 BGB). Die Kündigung ist bis zum Ablauf der Überlegungsfrist zum Ende des auf sie folgenden zweiten Monats auszusprechen.

**Beispiel:** Die Überlegungsfrist für Frau M. endet am 31.3. Bis zu diesem Zeitpunkt muss ihrem Vermieter die Kündigung zugegangen sein. Sie wird zum 31.5. wirksam.

Macht die Mieterseite von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

## Wie prüfe ich ein Mieterhöhungsverlangen?

Die folgende Checkliste soll Ihnen die Prüfung erleichtern:

- **Wann war die letzte Mieterhöhung bzw. Vertragsbeginn?**

Erst nach 12 Monaten (Jahressperrfrist) darf ein Mieterhöhungsverlangen gestellt werden. Bis die neue Mieterhöhung zu zahlen ist, müssen 15 Monate seit der letzten Mieterhöhung/Vertragsbeginn verstrichen sein.

**Ausnahme:** Modernisierungsmieterhöhungen\* sowie die Erhöhung der Vorauszahlung auf die Betriebskosten\* während dieser Zeit sind möglich.

- **Hat der Vermieter die Formvorschriften eingehalten?**

Die Mieterhöhung muss in Textform erfolgen (s.o.) und die Vermieterseite als Absender erkennen lassen. Bei mehreren Vermietern muss die Erklärung von allen abgegeben werden, sonst ist die Erhöhung unwirksam. Die Mieterhöhung muss an alle Mieter gerichtet sein.

- **Ist die Mieterhöhung begründet?**

Die Mieterhöhung muss begründet werden. Erforderlich ist daher, dass Vergleichswohnungen benannt, Gutachten oder Datenbankauskunft beigefügt sind und die Bewertung anhand eines qualifizierten Mietspiegels (auch wenn er nicht Begründungsmittel ist) angegeben ist.

- **Ist die Kappungsgrenze eingehalten?**

Die Miete darf innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 % (bzw. in Frankfurt aktuell 15%) steigen.

**Beispiel:** Frau M. zahlt seit mehreren Jahren 6,00 € Miete pro qm. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt allerdings bei 8,00 €. Hier darf der Vermieter – wegen der Kappungsgrenze von 15 % und ausgehend von 6,00 € pro qm – höchstens 0,90 € Mieterhöhung pro qm verlangen, obwohl damit die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht wird.

**Ausnahme:** Erhöhungen der Betriebskosten\* und Modernisierungsmieterhöhungen\* (innerhalb der letzten 3 Jahre) bleiben unberücksichtigt.

### Hinweis für Mietende

Nutzen Sie Ihre Überlegungsfrist! Sie haben mindestens zwei Monate Zeit zu prüfen, ob und in welchem Umfang Sie der Mieterhöhung zustimmen wollen/müssen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dafür sind wir da.

Ihr Amt für Wohnungswesen  
Mietrechtliche Beratung

Wir beraten Ratsuchende, deren Nettoeinkommen 2150 € zuzüglich 650 € für jede weitere zum Haushalt gehörende Person nicht übersteigt.

---

\* Siehe auch gesonderte Infoblätter zu diesen Themen.