

IMMOBILIEN

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Mieterhöhung nach Mietspiegel – wie geht das?

Das Gesetz lässt die Erhöhung der monatlichen Miete bis zur Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Vermietung von frei finanziertem Wohnraum zu. Wenn die Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, kann der Vermieter unter Beachtung der Kappungsgrenze die Erhöhung der Miete verlangen. Hierfür braucht ein Vermieter die Zustimmung des Mieters, worauf der Vermieter jedoch einen gesetzlichen Anspruch hat. Sofern ein Mieter der Erhöhung nicht zustimmt, kann ein Vermieter den Anspruch gerichtlich durchsetzen. Dabei sind unbedingt die gesetzlichen Fristen zu beachten.

Das Mieterhöhungsverlangen ist zu begründen. Der Nachweis kann erbracht werden durch Bezugnahme auf einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel, eine Mietdatenbank, ein Sachverständigengutachten sowie die Bezugnahme auf das Mietniveau von drei Vergleichswohnungen. Zu beachten ist, dass es in Hessen nur zwei qualifizierte Mietspiegel gibt, nämlich in Darmstadt und in Frankfurt am Main. Der Mietspiegelrechner von Haus & Grund Frankfurt am Main ist auf der Homepage zu finden. Für ein Mieterhöhungsverlangen nach dem Frankfurter Mietspiegel sind formale Voraussetzungen zu beachten. So ist un-

ter anderem von Bedeutung die Zustellungsart (Nachweis des Zugangs), Adressat und Absender, ggf. eine Vertretungsanzeige und der Vorlage einer Originalvollmacht, Hinweise auf das aktuell Mietverhältnis und die Überprüfung der aktuellen Miethöhe. Bei den Angaben zur Wohnung sind die Zu- und Abschläge nach der Tabelle 2 des Frankfurter Mietspiegels 2018 genau aufzuführen. Das Ergebnis und die Zusammenfassung der Berechnung begründet sodann die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings ist hier auch die Kappungsgrenze zu beachten. Eine Erhöhung um mehr als 15% in angespannten Wohnlagen innerhalb von drei Jahren ist nicht möglich. Schließlich hat das Mieterhöhungsverlangen auch die Aufforderung zur Zustimmung und den Hinweise auf die Rechtsfolgen zu beinhalten. Die vorgedruckte Zustimmungserklärung macht es dem Mieter einfach, seine Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen zu erklären.

Geht dem Mieter das Mieterhöhungsverlangen zu, muss er diesem zustimmen. Ob er zustimmt kann er sich zwei Monate lange überlegen. Stimmt er dem zu, so schuldet er die erhöhte Miete ab dem 3. Kalendermonat seit Zugang des Mieterhöhungsschreibens. Stimmt er nicht zu, so kann der Vermieter binnen drei weiterer Monate den Mieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagen. Zu beachten ist hier-

bei, dass es sich bei der Klagefrist um eine Ausschlussfrist handelt. Das bedeutet, dass nach Ablauf der Frist eine Klage nicht mehr zulässig ist.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer



Haus & Grund*
 Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
 Frankfurt am Main

Haus & Grund
 Frankfurt am Main e. V.
 Grüneburgweg 64
 60322 Frankfurt am Main
 Telefon: (0 69) 95 92 91-0
 E-Mail: beratung@haus-grund.org
 Web: www.haus-grund.org