

Hinweise für die Abgabe einer Mieterhöhung nach dem Stuttgarter Mietspiegel 2025/26

1. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen:
 - Die Miete ist in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert.
 - Das Mieterhöhungsverlangen wird frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht.
 - Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöhen (aktuell gültige Kappungsgrenze für Stuttgart nach § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg). Mieterhöhungen, die wegen baulicher Änderungen oder der Erhöhung der Betriebskosten erfolgt sind, bleiben davon unberührt.

2. Zutreffendes im Formular vollständig ausfüllen. Daraus ermittelt sich zunächst (S.4 oben des Formulars) die „durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete“. Von diesem Wert eröffnet sich eine Mietpreisspanne von Euro 1,80 nach unten bzw. Euro 1,77 nach oben. Beispiel: Beträgt die ermittelte durchschnittliche Vergleichsmiete Euro 11,00 erstreckt sich die Spanne von Euro 9,20 bis Euro 12,77.

Mit der Mietpreisspanne wird den Besonderheiten einer Wohnung Rechnung getragen.

Ein Abweichen nach oben oder unten von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ist **nur** gerechtfertigt,

- wenn vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird,
- bei besonders gutem beziehungsweise schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung, unter Berücksichtigung des Baualters, oder
- wenn das Baujahr, die Wohnfläche oder die Erneuerung nahe an einer Kategoriegrenze liegen,
- wenn eine Lagengrenze auf das Gebäude fällt,
- wenn die individuelle Lage des Gebäudes (Mikrolage) erheblich vom gebietstypischen Standard des ermittelten Lagetyps abweicht. Dies könnte beispielsweise in Randbereichen von Wohnlagen der Fall sein.

Andere nicht aufgeführte Merkmale rechtfertigen **keinen** zusätzlichen Spannenzuschlag oder Spannenabschlag.

Es ist zu beachten, dass bei der Spanneneinordnung sowohl auf- als auch abwertende Aspekte berücksichtigt werden und Abweichungen vom Spannenmittelwert begründet werden sollen. Diese sind im Formular zu nennen (S. 4, Mitte)

3. Die Lageeinordnung ist über die im Mietspiegel veröffentlichten Karten vorzunehmen. Die Stadt hat über ihre Homepage <https://maps.stuttgart.de/mietspiegel/> eine Suchfunktion des konkreten Objektes (Straße + Hausnummer) eingerichtet.
4. Pro Mietpartei werden drei Ausfertigungen benötigt: Zwei Ausfertigungen werden an die Mieter geschickt, und eine Ausfertigung bleibt für die eigenen Unterlagen.
5. **Fristen:** Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Verlangens. (Beispiel: Zugang im Januar, Zustimmung bis 31. März). Erteilt er die Zustimmung nicht und bezahlt auch die erhöhte Miete nicht, so kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten beim zuständigen Amtsgericht Klage erheben (Beispiel: Zugang im Januar, Inkrafttreten am 1. April, letzter Klagetermin 30. Juni).
6. **Wirksamwerden der Mieterhöhung:** Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Zwischen Ankündigung und Inkrafttreten müssen also zwei **volle** Kalendermonate liegen (Beispiel: Zugang im Januar, Inkrafttreten am 1. April).
7. Nähere Informationen, Erläuterungen und Lagekarten finden sich in der von der Stadt Stuttgart herausgegebenen Mietspiegelbroschüre, die kostenfrei als PDF Datei über www.hausundgrund-immobilienverlag.de einsehbar und herunterladbar ist. Die gedruckte Broschüre ist bei Haus & Grund Stuttgart – Verlag und Service GmbH, Gerokstraße 3, 70188 Stuttgart, Telefon 0711 21048-0, E-Mail: formularbestellung@hausundgrund-immobilienverlag.de bestellbar (zzgl. Versandkosten) bzw. in der Geschäftsstelle von Haus & Grund Stuttgart (Gerokstraße 3, 70188 Stuttgart) gegen eine Schutzgebühr von Euro 7 erhältlich.

