

Absender (Vermieter)

Herrn/Frau

Datum

Sehr geehrte/r _____,

der Mietpreis für Ihre Wohnung ist, abgesehen von eventuell angepassten Betriebskosten, seit mehr als einem Jahr unverändert. Da sich in den vergangenen Jahren die Kosten für Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten laufend erhöht haben und auch der Bewirtschaftungsaufwand gestiegen ist und sich die Mieten weiterentwickelt haben, ist nunmehr eine einvernehmliche Anpassung der Miethöhe vorgesehen.

Nach dem von den Städten Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen am 15. bzw. 16.12.2025 gem. § 558d BGB beschlossenen qualifizierten interkommunalen Mietspiegel über die ortsüblichen Vergleichsmieten (ohne Betriebskosten) für Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser vergleichbarer Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit kommen für Ihre Wohnung bzw. Ihr Einfamilienhaus nachstehende Kategorien zur Anwendung.

Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung müssen das Baujahr des Gebäudes, die Größe, die Ausstattung sowie die Lage der Wohnung angegeben werden. Im ersten Schritt wird anhand der Wohnfläche (in Quadratmetern) aus der folgenden Tabelle (siehe Seite 2) ein Grundwert (Basis-Nettokaltmiete) ermittelt. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den nachfolgenden Tabellen bestimmt.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
22	17,24 €	58	11,35 €	94	10,73 €	130	11,02 €
23	16,79 €	59	11,30 €	95	10,73 €	131	11,03 €
24	16,37 €	60	11,26 €	96	10,74 €	132	11,04 €
25	15,99 €	61	11,22 €	97	10,74 €	133	11,06 €
26	15,65 €	62	11,19 €	98	10,74 €	134	11,07 €
27	15,32 €	63	11,15 €	99	10,74 €	135	11,08 €
28	15,03 €	64	11,12 €	100	10,74 €	136	11,10 €
29	14,76 €	65	11,09 €	101	10,75 €	137	11,11 €
30	14,50 €	66	11,06 €	102	10,75 €	138	11,13 €
31	14,27 €	67	11,03 €	103	10,76 €	139	11,14 €
32	14,05 €	68	11,00 €	104	10,76 €	140	11,16 €
33	13,84 €	69	10,98 €	105	10,77 €	141	11,17 €
34	13,65 €	70	10,96 €	106	10,77 €	142	11,19 €
35	13,48 €	71	10,94 €	107	10,78 €	143	11,21 €
36	13,31 €	72	10,92 €	108	10,79 €	144	11,22 €
37	13,15 €	73	10,90 €	109	10,79 €	145	11,24 €
38	13,01 €	74	10,88 €	110	10,80 €	146	11,25 €
39	12,87 €	75	10,86 €	111	10,81 €	147	11,27 €
40	12,74 €	76	10,85 €	112	10,82 €	148	11,29 €
41	12,62 €	77	10,83 €	113	10,83 €	149	11,30 €
42	12,51 €	78	10,82 €	114	10,83 €	150	11,32 €
43	12,40 €	79	10,81 €	115	10,84 €	151	11,34 €
44	12,30 €	80	10,80 €	116	10,85 €	152	11,36 €
45	12,20 €	81	10,79 €	117	10,86 €	153	11,37 €
46	12,11 €	82	10,78 €	118	10,87 €	154	11,39 €
47	12,03 €	83	10,77 €	119	10,88 €	155	11,41 €
48	11,95 €	84	10,77 €	120	10,89 €	156	11,43 €
49	11,87 €	85	10,76 €	121	10,90 €	157	11,44 €
50	11,80 €	86	10,75 €	122	10,92 €	158	11,46 €
51	11,73 €	87	10,75 €	123	10,93 €	159	11,48 €
52	11,67 €	88	10,74 €	124	10,94 €	160	11,50 €
53	11,61 €	89	10,74 €	125	10,95 €		
54	11,55 €	90	10,74 €	126	10,96 €		
55	11,49 €	91	10,74 €	127	10,98 €		
56	11,44 €	92	10,73 €	128	10,99 €		
57	11,39 €	93	10,73 €	129	11,00 €		

Hier Basis-Nettokaltmiete eintragen:

Übertrag in Tabelle 5

Tabelle 2: Qualitätsklassen der kleinräumigen Wohnlage

Für die Beurteilung der kleinräumigen Wohnlagequalität (einfach, durchschnittlich, gehoben, sehr gehoben) müssen nachstehend jeweils die Adresslage und Zuschlagsmerkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit je einem Pluspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Wohnlagenklasse. Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt. Die ermittelte Wohnlagenklasse wird dann für Tabelle 4 benötigt.

Adresslage:	
Die für Wohnadressen vergebene Punktzahl ist dem Adressverzeichnis in Abschnitt 4 des Mietspiegels LE und Filderstadt 2026 zu entnehmen, der unter anderem im Internet abrufbar oder unter www.hausundgrund-stuttgart.de/aktuelle-themen/mietspiegel herunterladbar ist.	+ <input type="text"/> - <input type="text"/>
Zuschlagsmerkmale (jeweils ein Punkt):	
Haupträume liegen nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, in einem Hinterhaus). Dieses Merkmal ist auch dann erfüllt, wenn der Abstand zwischen den Haupträumen der Wohnung und der Straße mindestens 10 m beträgt und die Lärmbelastung gering ist, beispielsweise aufgrund einer Lärmschutzwand oder weil es sich um eine nur geringbefahrene Straße handelt.	+ <input type="text"/>
Haupträume liegen in Richtung Fußgängerzone	+ <input type="text"/>
Haupträume liegen in Richtung Spielstraße / verkehrsberuhigter Bereich liegen	+ <input type="text"/>
Gesamt	<input type="text"/>

Wohnlagenklasse:

Punktsumme	Klasse
-2	Einfach
-1	Einfach
0	Durchschnittlich
1	Gehoben
2	Sehr gehoben
3	Sehr gehoben
4	Sehr gehoben

Punkte = Klasse =

Klasse in Tabelle 4 übertragen



Tabelle 3: Ausstattungsklassen der Sanitärausstattung

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung (einfach, durchschnittlich, gehoben) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Ausstattungsklasse. Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt. Die ermittelte Ausstattungsklasse wird dann für Tabelle 4 benötigt.

Zuschlagsmerkmale (jeweils ein Punkt):	
Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)	+ <input type="text"/>
Badewanne und separate Dusche vorhanden	+ <input type="text"/>
Fußbodenheizung	+ <input type="text"/>
Handtuchheizkörper	+ <input type="text"/>
Abschlagsmerkmal (ein Minuspunkt):	
Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Fußbodenbelag vorhanden	- <input type="text"/>
Gesamt:	<input type="text"/>

Punktsumme	Klasse
-1	Einfach
0	Durchschnittlich
1	Durchschnittlich
2	Gehoben
3	Gehoben
4	Gehoben
Punkte = <input type="text"/>	Klasse = <input type="text"/>

Klasse in Tabelle 4 übertragen

Tabelle 4: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale – Zusammenfassung

Sodann sind die mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung anzuwenden. Die entsprechenden Punktwerte sind in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 4 einzutragen. Am Ende der Tabelle 4 ist in der Spalte „Konkrete Wohnung“ jeweils die Punktsumme der Zuschläge und der Abschläge zu bilden. Diese Ergebnisse sind in Zeile B von Tabelle 5 zu übertragen.

Tabelle 4	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr ¹				
Baujahr bis 1948		16		
Baujahr 1949 bis 1977		7		
Baujahr 1978 bis 1994		±0		
Baujahr 1995 bis 2009	4			
Baujahr 2010 bis 2015	17			
Baujahr 2016 bis 2020	25			
Baujahr 2021 bis 2025	32			
Besondere Wohnungsausstattung				
Keine komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Kühlschrank) ²		8		
Aufzug bei weniger als 4 Geschossen ³	7			
Kein(e) gut nutzbare(r) ⁴ Balkon, (Dach-)Terrasse oder Loggia vorhanden		4		
Garten zur alleinigen Nutzung	3			
Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien mit elektrischem Antrieb (in mindestens der Hälfte der Räume)	3			
Sanitärausstattung (Übertrag Zwischenergebnis „Klasse“ aus Tabelle 3, Seite 4)				
Einfach		3		
Durchschnittlich		±0		
Gehoben	3			
Lage				
Echterdingen, Leinfelden, Musberg, Unteraichen		±0		
Bernhausen, Bonlanden, Oberaichen, Plattenhardt, Stetten		4		
Harthausen, Sielmingen		9		
Kleinträumige Wohnlagequalität (Übertrag Zwischenergebnis „Klasse“ aus Tabelle 2, Seite 3)				
Einfach		2		
Durchschnittlich		±0		
Gehoben	2			
Sehr gehoben	5			
Wohnung wurde kernsaniert ⁵				
von 2002 bis 2015	10			
seit 2016	21			
Fußbodenbeläge in den Wohn-/Schlafräumen überwiegend erneuert ⁶				
von 2010 bis 2015	2			
von 2016 bis 2020	4			
seit 2021	6			
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

Übertrag der Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 5

Anmerkungen zu Tabelle 4

- 1 Jahr der Bezugfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr. Hinweis: Die Baujahresklassen sollen das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit abbilden. Sie wurden möglichst so gewählt, dass sie Zeiträume abdecken, in denen im Hinblick auf die baulichen Anforderungen der jeweils gültigen Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen gleiche Standards galten.
- 2 Wird eine gesonderte monatliche Mietzahlung für die Einbauküche geleistet, so ist diese Mietzahlung entweder der Nettokaltmiete hinzuzurechnen oder der Abschlag für keine vorhandene Einbauküche kann geltend gemacht werden.
- 3 Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss sind als Geschosse mitzuzählen, bei Hanglage auch Gartengeschoss.
- 4 Gut nutzbar bedeutet z.B. Überdachung vorhanden, ausreichend Platz für Tisch und Stühle, sonnig.
- 5 Eine Wohnung gilt als kernsaniert, wenn sie umfassend modernisiert wurde – inklusive Erneuerung von Leitungen (Strom, Wasser, Heizung), Sanitäranlagen, Fenstern, Böden, Türen sowie energetischer Maßnahmen an Dach und Fassade – und dadurch einem Neubau vergleichbar ist. Gilt nur für Baujahre vor 2002.
- 6 Vom Vermieter bzw. der Vermieterin durchgeführt; führte zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung. Gilt nur für Baujahre vor 2010 und Wohnungen, die nicht seit 2002 kernsaniert wurden.

Tabelle 5: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 5.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Punktschläge und der Abschläge in Tabelle 4 und übertragen Sie diese in Tabelle 5. Ziehen Sie anschließend von der Punktschläge die Punktschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in €/m² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis Zeile B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis Zeile C) bilden.

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1 (Seite 2):	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in Euro/m ²				
B	aus Tabelle 4:	Punktschläge	–	Punktschläge	=	
			–			
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :	Zeile A	x	Zeile B	: 100	=
			x		: 100	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)	Zeile A	+	Zeile C	=	
			+			



Spannbreite

Bei dem in Tabelle 5 (Zeile D) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen im Schnitt auf **-15 %** und **+16%** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 5 (Zeile D).

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als Spanne angegeben. Zur Berechnung dieser werden ausgehend von dem berechneten Durchschnittswert die untere Spannenbreite abgezogen und die obere Spannenbreite hinzugezählt:

oberer Spannenwert (durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete x 1,16):	▶ <input type="text"/>
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Euro/m ² Wohnfläche (Übertrag Tabelle 5 – Ergebnis Zeile D):	▶ <input type="text"/>
unterer Spannenwert (durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete x 0,85):	▶ <input type="text"/>

Um von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- » Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- » ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich vom ortsüblichen Standard ab.

Des Weiteren kann im Rahmen der Spanneneinordnung auch Berücksichtigung finden, wenn das Baujahr einer Wohnung nahe an der nächsthöheren oder nächstunteren Baujahresklasse liegt.

Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind zu begründen, indem Sie unten konkret benannt werden.

1. Folgende Merkmale dürfen in der Spanne berücksichtigt werden:

- a. Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben wurden, allerdings nicht in ausreichender Fallzahl vorliegen oder keine plausible Wirkrichtung zeigen dürfen für die Spannbreitenregelung berücksichtigt werden und sind im Folgenden **abschließend** aufgelistet:
 - » Unverbaute Fernsicht aus den Haupträumen
 - » Freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhaus
 - » Geschoszahl des Gebäudes
 - » Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Wohn-/Schlafräume
 - » Merkmale der energetischen Sanierung (außerhalb einer Kernsanierung), hierzu zählen insbesondere die nachträgliche Außenwanddämmung, Dämmung des Dachs/der obersten Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch, Austausch der Heizungsanlage
 - » Zur Wohnung zugehöriger Stellplatz/Garage (ohne zusätzliche Mietzahlung)
- b. Wohnwertmerkmale, die nicht im Rahmen der Mietspiegelbefragung erhoben wurden und somit nicht getestet wurden, können im Rahmen der Spanneneinordnung berücksichtigt werden. Hierzu gehören beispielsweise die nachfolgend genannten Merkmale, die z.B. jedoch **nicht abschließend** sind:
 - » Verkehrsanbindung
 - » Hellhörigkeit
 - » Nahversorgung
 - » Lärm
 - » Helligkeit
 - » Größe des Badezimmers
 - » Einbruchschutz
 - » ...

2. Folgende Merkmale dürfen nicht in der Spanne berücksichtigt werden:

- Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben wurden, allerdings keinen nachweisbaren signifikanten Mietpreiseinfluss hatten und somit nicht in der Spannbreitenregelung berücksichtigt werden können, sind nachfolgend aufgelistet:
- » Begrünungsgrad unmittelbar vor und hinter dem Gebäude
 - » Wohnungstyp (Dachgeschosswohnung, Maisonette-Wohnung, Penthouse, Einliegerwohnung)
 - » Zweites WC / Gäste-WC
 - » Wertigkeit des Fußbodenbelags
 - » Einbauschränke außerhalb der Küche
 - » Gegensprechanlage mit Türöffner, ggf. mit Videofunktion
 - » Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung
 - » Abstellraum innerhalb der Wohnung
 - » Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar
 - » Wohnung stufenfrei erreichbar
 - » Wohnung ist schwellenfrei
 - » Alle Türen mindestens 90cm breit
 - » Zimmer ohne fest installierte Heizung
 - » Gefangener Raum
 - » Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt
 - » Garten zur Mitnutzung mit anderen Parteien
 - » Heizungsart (Einzelöfen, Nachtspeicherheizung, Zentralheizung, Etagenheizung)
 - » Energieträger/Versorgungsarten zum Heizen
 - » Eigenschaften der Fenster (3-Scheiben-Wärmeschutzfenster, 2-Scheiben-Verbundglasfenster, Kastenfenster/Doppelflügel-fenster, Einfachverglasung, Schallschutzfenster)
 - » Modernisierung der Elektroinstallation und der Sanitäreinrichtungen

Folgende berücksichtigungsfähige Merkmale werden für die Ausschöpfung der Spannbreite angesetzt:

Ergebnis:

Für ihre Wohnung kommt somit ein Mietpreis von _____ Euro /m² in Frage.

Die Vergleichsmiete für Ihre _____ m² große Wohnung beträgt daher ohne Betriebskosten monatlich Euro _____

Kappungsgrenze (stets beachten)*:
Aufgrund der gesetzlichen Kappungsgrenze (LE 20%/Filderstadt 15 %) hier jedoch lediglich: Euro _____

Hinzu kommen monatlich:

- Zuschlag für Küche – wie im Mietvertrag ausgewiesen Euro _____
- Zuschlag für sonstige Möblierung Euro _____
- Garage/Stellplatz Euro _____
- Vorauszahlung für Betriebskosten sowie für Heizungs-/Warmwasserkosten Euro _____
- _____ Euro _____
- _____ Euro _____

Die monatliche Miete beträgt daher ab _____ Euro _____

Sie werden **um Zustimmung** innerhalb **von zwei Kalendermonaten** ab Zugang dieses Schreibens gebeten. Es genügt, wenn Sie die beigefügte Zweitschrift dieses Schreibens innerhalb der genannten Frist unterzeichnet zurückgeben. Darauf hingewiesen werden soll, dass Schweigen als Ablehnung gilt.

Mit freundlichem Gruß

Unterschrift – Vermieter

Unterschrift – Vermieter

Einverstanden:

_____, den _____

Unterschrift – Mieter

Unterschrift – Mieter

* Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent (Filderstadt) bzw. 20 Prozent (Leinfelden-Echterdingen) erhöhen. Mietererhöhungen, die wegen baulicher Änderungen oder der Erhöhung der Betriebskosten erfolgt sind, bleiben unberücksichtigt.