

Herrn/Frau

Absender (Vermieter)

Lage der Wohnung

(Geschoss - links - mitte - rechts)

(Straße, Nr., PLZ, Ort)

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 der Stadt Stuttgart am 06.12.2024 gem. § 558d BGB beschlossenen qualifizierten Mietspiegel 2025/26 über die in Stuttgart ortsüblichen Vergleichsmieten (ohne Betriebskosten) für Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser vergleichbarer Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit kommen für Ihre Wohnung bzw. Einfamilienhaus folgende Kategorien zur Anwendung.

Anwendung des Mietspiegels

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 des Baujahres des Gebäudes und der Wohnfläche (in Quadratmetern) aus der folgenden Tabelle ein Grundwert ermittelt. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den folgenden Tabellen bestimmt.

Alle Beträge in Euro

Grundwert

Wohnfläche	Baujahr			
	bis 1914	1915 bis 1984	1985 bis 2006	2007 bis April 2024*
21 bis unter 30	12,36	12,36	12,96	12,36
30 bis unter 40	11,01	11,01	11,61	11,01
40 bis unter 70	9,72	9,72	10,32	9,72
70 bis unter 90	9,17	9,17	9,77	9,17
90 bis unter 115	8,94	8,94	9,54	8,94
115 und größer	8,96	8,96	9,56	8,96

Hier Grundwert eintragen:

►

* Für ab Mai 2024 fertiggestellte Wohnungen liegen keine Werte vor.
Der Mietspiegel weist daher keine Vergleichsmiete aus.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Haus & Grund Stuttgart –
Verlag und Service GmbH

Lage (Siehe S. 11 im Mietspiegel; verfügbar unter: www.stuttgart.de/mietspiegel bzw. beim Rathaus Stuttgart – Infotheke, Marktplatz 1, Stuttgart)

Mitte 1	+ 0,84
Mitte 2	+ 1,21
Mitte 3	+ 1,36
Filder 1	0,00
Filder 2	+ 0,51
Filder 3	+ 0,86
Neckar	0,00
Nord 1	0,00
Nord 2	+ 0,40
Nord 3	+ 0,53

Energetische Sanierung und Erneuerungen

Energieausweisklasse A+, A oder B	+ 0,25
Baujahr ab 2007 oder Erneuerung der Heizung seit 2007	+ 0,17
Baujahr ab 2013 oder umfassende Erneuerung des Bades seit 2013	+ 0,27
Baujahr ab 2013 oder umfassende Erneuerung der Fußbodenbeläge im Wohnbereich seit 2013 oder Verlegung einer Trittschalldämmung seit 2013	+ 0,27

Heizung, Warmwasser und Leitungen

Flächenheizung (z.B. Fußbodenheizung)	+ 0,77
Andere Heizungsform	0,00
Keine zentrale Warmwasserbereitung für Wohnung/Gebäude	- 0,37
Auf Putz verlegte, sichtbare Gas-, Heizleitungen	- 0,21

Sanitärausstattung

Dusche mit niedrigem oder bodenebenem Einstieg (Schwelle unter 15 cm)	+ 0,21
Feste Abtrennung der Dusche oder Badewanne (nicht gemeint: Duschvorhang)	+ 0,41
Wandhängendes WC	+ 0,30
Handtuchwandheizkörper	+ 0,29
Zweigriffarmatur (Warm-/Kaltwasser getrennt) bei Waschbecken oder Badewanne	- 0,19

Zuschlag

Abschlag

Zuschlag

Abschlag

Summe Zu- und Abschläge von Seite 2:



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Haus & Grund Stuttgart –
Verlag und Service GmbH

Übertrag Summe von Seite 2:

Zuschlag

Abschlag

Haustechnik

Personenaufzug im Gebäude (nur in Gebäuden mit weniger als acht Stockwerken)	+ 0,32
Elektrische Rollläden (überwiegend)	+ 0,55
Videogegensprechanlage mit Türöffner	+ 0,65
Mindestens ein klimatisierter Raum	+ 0,77
Weniger als vier fest verbaute Steckdosen im größten Wohn-/Schlafraum	- 0,23

Küche

Zum Ess-/Wohnraum offen gestaltete Küche (nicht gemeint: Kochnische oder Küchenzeile)	+ 0,26
Küchenfußboden in Parkett	+ 0,45
Küchenfußboden in PVC	- 0,35

Fußboden im Wohn- und Schlafbereich

Linoleum im Wohn- und Schlafbereich (überwiegend)	- 0,67
Parkett im Wohn- und Schlafbereich (überwiegend)	+ 0,44
Andere Fußbodenart im Wohn- und Schlafbereich (überwiegend) oder kein vom Vermieter gestellter Boden	0,00

Fenster

Dreifach-Wärmeschutzverglasung (überwiegend)	+ 0,31
Bodentiefe Fenster (überwiegend)	+ 0,30

Zuschlag

Abschlag

Gesamtsumme Zu- und Abschläge:

Zuschlag

Abschlag

Ortsübliche Vergleichsmiete

Wert aus Grundwerttabelle, Seite 1:	▶	
zuzüglich Gesamtsumme Zuschläge, Seite 3:	▶	+
abzüglich Gesamtsumme Abschläge, Seite 3:	▶	-
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	▶	=

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:

unterer Spannenwert (1,80):	▶	- 1,80 =
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Euro/m ² Wohnfläche (Übertrag von oben):	▶	
oberer Spannenwert (1,77):	▶	+ 1,77 =

Hinweise zur Einordnung einer Wohnung in der Mietpreisspanne

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.

Bei der Einordnung in die Mietpreisspanne werden insbesondere folgende weitere mietpreisbildende Merkmale berücksichtigt:



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 _____ (1)

Kappungsgrenze (stets beachten):

Aufgrund der gesetzlichen Kappungsgrenze von 15 %
hier jedoch lediglich:

Euro _____ (2)

niederer Wert aus (1) oder (2)

Euro _____

Hinzu kommen monatlich:

- Zuschlag für Möblierung/Küche Euro _____
- Garage/Stellplatz Euro _____
- Vorauszahlung für Betriebskosten sowie für Heizungs-/Warmwasserkosten 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

Einverstanden:

_____, den _____

Unterschrift(en) – Vermieter

Unterschrift(en) – Mieter

