

Mietspiegel



Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Miete in einer Gemeinde. Er ermöglicht jedem Mieter die Überprüfung der von ihm geforderten Miete anhand objektiver Kriterien wie Baujahr, Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung. Streitigkeiten können damit vermieden werden, was dem Rechtsfrieden dient.

In Stuttgart gibt es einen sogenannten qualifizierten Mietspiegel, der höhere Anforderungen an die Erhebung der zu Grunde gelegten Daten stellt, als der einfache Mietspiegel. Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden. Er ist im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei müssen die Daten alle 4 Jahre komplett neu erhoben werden. Alle 2 Jahre ist eine Fortschreibung anhand einer Stichprobe oder anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland möglich. In Stuttgart erfolgt die Fortschreibung anhand einer Stichprobe.

Obergrenze der zulässigen Mieterhöhung

Für den qualifizierten Mietspiegel gilt die Richtigkeitsvermutung, wonach er die ortsüblichen Mieten wiedergibt.

Bei Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter auf einen vor Ort vorhandenen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, selbst wenn er ein anderes Begründungsmittel (drei Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten) nutzt. Die Obergrenze der zulässigen Mieterhöhung ist dabei der Wert des

Mietspiegels.

Die Stadt erhebt für den Mietspiegel eine Schutzgebühr, so dass wir ihn nicht kostenlos im Internet zur Verfügung stellen dürfen. Mitglieder des Mietervereins erhalten aber kostenlose Beratung zu allen Fragen zum Mietspiegel. Hierzu gehören die Eingruppierung der Wohnung im Mietspiegel sowie die Angemessenheit der vom Vermieter geforderten Miete. Gegen einen geringen Kostenanteil kann für Mitglieder auch eine Begutachtung vor Ort sowie ein Aufmaß durch unsere Architektinnen vorgenommen werden. Als Mitglied sind Sie daher optimal gegen unangemessene Mietforderungen gewappnet.