



qualifizierter Mietspiegel 2025 für Fellbach (Kernen, Winnenden und Leutenbach)

qualifizierter Mietspiegel lt. BGB § 558d

- anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen **und** Landesrecht zuständigen Behörde **oder** von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
- Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen nach § 558c Absatz 5 wird **vermutet**, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde (MsRG, MSV).
- Landesrecht zuständige Behörde **und** Interessenvertreter der Vermieter **und** der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt → so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Mietspiegelreformgesetz für qMS

- Erstellungspflicht Mietspiegel für Städte >= 50.000 Einwohner
- Auskunftspflicht Proband*innen (mit Bußgeld bis zu 5.000 €)
- Datenquellen: Einwohnermeldeliste, Wohnungsgeber, Grundsteuerdatei
- Lageverortung objektiv und exakt zu verorten
- ...

Link MsRG:

https://www.bgblerichterstattung.de/xaver/bgblerichterstattung/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgblerichterstattung121s3515.pdf#_bgblerichterstattung%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgblerichterstattung121s3515.pdf%27%5D_1690473901239

Link MSV:

https://www.bgblerichterstattung.de/xaver/bgblerichterstattung/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgblerichterstattung121s4779.pdf#/text/bgblerichterstattung121s4779.pdf?_ts=1762863743092

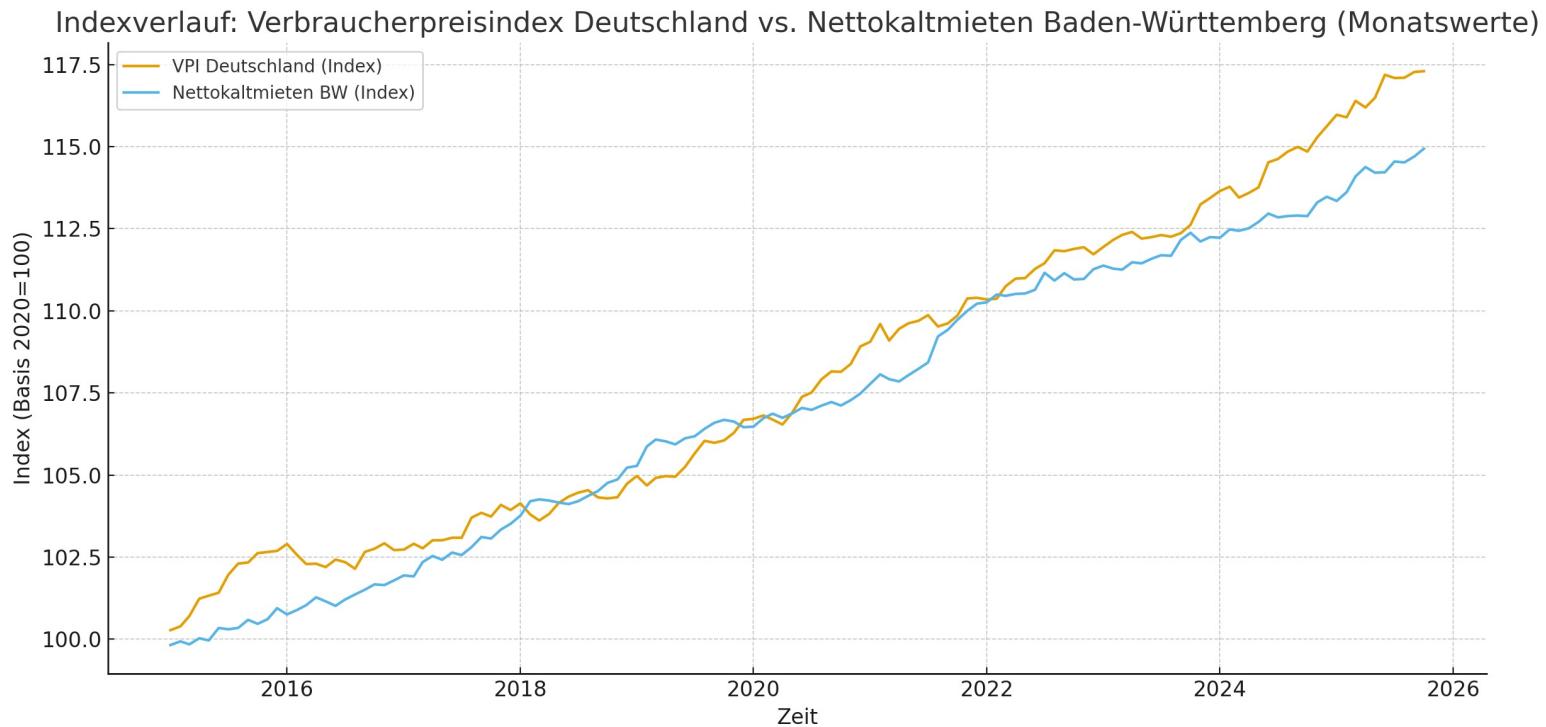
ortsübliche Vergleichsmiete

- Berechnung der „**ortsüblichen Vergleichsmiete**“ (§ 558 Abs. 2 BGB)
- gezahlte, übliche Entgelte, die in einer Gemeinde in den letzten sechs Jahren für Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage** einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung vereinbart oder geänderten worden sind
- Rechtssicherheit im Umgang mit Mietpreisgestaltungen

Anpassung lt. BGB § 558d

- Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung **anzupassen**.
- Dabei kann eine **Stichprobe** oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten **Preisindexes** für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden.
- Nach **vier Jahren** ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der **Stichtag, zu dem die Daten** für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

Verlauf der Indexwerte



Anpassung lt. BGB § 558d

- In Fellbach und Co. hat man sich für die Fortschreibung per Index entschieden
- Die Fortschreibung wurde durch Interessensvertreter anerkannt, damit bleibt der Mietspiegel weiterhin ein qualifizierter Mietspiegel für weitere zwei Jahre
- genaues Prozedere und Zahlen finden sich auf der Homepage der Stadt Fellbach (Mietspiegeldokument, Dokumentation zu Anpassung)
- Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete online:
<https://online-mietspiegel.de/fellbach/>

Fortschreibung der Mietspiegel per Index

- Fortschreibung der „**ortsüblichen Vergleichsmiete (oVm)**“ (§ BGB 558 Abs. 2) auf Basis der Mietspiegel-Neuerstellung im Jahre 2023
- Fortschreibung oVm nur für die Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr
- Alle anderen Merkmale bleiben unverändert. Es ist gemäß Mietspiegelverordnung (MSV) keine Strukturänderung zugelassen

Anpassung des Fellbacher Mietspiegels

- Maßgeblicher Index für die Fortschreibung ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland (§ BGB 558d):
https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html
- Steigerung VPI aktuell Mai 23 bis Mai 25: 4,55 %
 - Vergleich zu Index der Nettokaltmieten BW Mai 23 bis Mai 25: 4,74 %

Anpassung des Fellbacher Mietspiegels

| Wohnfläche | bis 1918 | Baujahr | | | | | | | | | | |
|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| | | 1919 - 1945 | 1946 - 1963 | 1964 - 1974 | 1975 - 1984 | 1985 - 1994 | 1995 - 2004 | 2005 - 2012 | 2013 - 2015 | 2016 - 2018 | 2019 - 2025 | |
| 25 - < 30 | 13,07 | 12,50 | 12,33 | 12,67 | 13,16 | 13,80 | 14,62 | 15,50 | 16,12 | 16,48 | 16,97 | |
| 30 - < 40 | 11,49 | 11,00 | 10,83 | 11,15 | 11,56 | 12,13 | 12,85 | 13,63 | 14,17 | 14,48 | 14,92 | |
| 40 - < 45 | 10,57 | 10,12 | 9,96 | 10,25 | 10,64 | 11,17 | 11,82 | 12,54 | 13,04 | 13,32 | 13,73 | |
| 45 - < 50 | 10,17 | 9,73 | 9,59 | 9,86 | 10,24 | 10,74 | 11,38 | 12,05 | 12,54 | 12,81 | 13,20 | |
| 50 - < 55 | 9,87 | 9,44 | 9,30 | 9,57 | 9,93 | 10,42 | 11,04 | 11,71 | 12,17 | 12,44 | 12,82 | |
| 55 - < 60 | 9,65 | 9,23 | 9,10 | 9,36 | 9,71 | 10,18 | 10,79 | 11,44 | 11,90 | 12,16 | 12,53 | |
| 60 - < 70 | 9,41 | 9,01 | 8,88 | 9,13 | 9,47 | 9,94 | 10,53 | 11,17 | 11,61 | 11,87 | 12,22 | |
| 70 - < 80 | 9,22 | 8,82 | 8,70 | 8,94 | 9,28 | 9,73 | 10,32 | 10,94 | 11,38 | 11,63 | 11,97 | |
| 80 - < 90 | 9,12 | 8,72 | 8,59 | 8,83 | 9,18 | 9,62 | 10,19 | 10,81 | 11,24 | 11,49 | 11,84 | |
| 90 - < 115 | 9,01 | 8,63 | 8,50 | 8,74 | 9,07 | 9,51 | 10,08 | 10,70 | 11,11 | 11,36 | 11,70 | |
| 115 - < 130 | 8,93 | 8,55 | 8,42 | 8,66 | 8,99 | 9,43 | 9,98 | 10,59 | 11,01 | 11,26 | 11,59 | |
| 130 - 150 | 8,83 | 8,45 | 8,32 | 8,56 | 8,90 | 9,33 | 9,88 | 10,48 | 10,89 | 11,13 | 11,47 | |