

Absender:

Eheleute / Herrn / Frau

Ort:

Datum:

Mieterhöhung für Ihre Wohnung nach dem Freiburger Mietspiegel 2025/2026

Sehr geehrte (r)

Nach der gesetzlichen Regelung des § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) sowie aufgrund gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) werden nicht berücksichtigt. Die Miete darf sich innerhalb von 3 Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 15% erhöhen.

Die letzte Mieterhöhung liegt bei Ihnen länger als ein Jahr zurück. Die derzeitige Nettomiete beträgt monatlich € _____. Bei einer Wohnfläche von _____ m² beträgt die Miete daher € _____ je m². Diese Miete entspricht nicht mehr dem Entgelt, das in der Gemeinde bzw. vergleichbaren Orten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gezahlt wird (§ 558 Abs. 2 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung beträgt derzeit laut Mietspiegel der Stadt Freiburg i.Br. € _____ je m².

Zur Begründung der geltend gemachten Vergleichsmiete wird auf den bei der Stadt Freiburg i.Br. einsehbaren und auf der Homepage der Stadt veröffentlichten **Mietspiegel 2025 / 2026** verwiesen.

Wie sich die ortsübliche Miete für Ihre Wohnung ermittelt, haben wird Ihnen nachfolgend schrittweise dargestellt:

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr (= Basismiete)

- Baujahr:
- Wohnungsgröße in m²:

Die Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche beträgt für Ihre Wohnung: _____ EUR/m².

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Vorhanden*

Zuschlag in %

Abschlag in %

	Vollmodernisierung/-sanierung, (gilt nur für Baujahre bis einschließlich 1990)		
	Vollmodernisierung/-sanierung der Wohnung bzw. des Gebäudes, durchgeführt ab dem Jahr 1996	+ 16	
	Vollmodernisierung/-sanierung durchgeführt ab dem Jahr 2021	+ 22	
	Teilmodernisierung/-sanierung (gilt nur für Baujahre bis einschließlich 1990)		
	Mindestens 4 der nachfolgenden genannten Modernisierungsmaßnahmen, durchgeführt ab dem Jahr 1996 ☐ Badezimmer/WC (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken, Toilette) erneuert, Elektroninstallation (zeitgemäß) erneuert. ☐ Fußböden erneuert (ist nicht in Kombination mit dem Merkmal „neuwertiger/gepflegter Bodenbelag in über 50 % der Wohn-/Schlafzimmern verbaut“ möglich). ☐ Fenster erneuert. ☐ Innen- und Wohnungstüren erneuert. ☐ Elektroninstallation zeitgemäß umfassend erneuert. ☐ (Tritt-) Schallschutz eingebaut. ☐ Änderungen des Wohnungsgrundrisses. ☐ Erneuerung der Heizung. ☐ Dämmung der Außenwand oder Fassade(n). ☐ Dämmung von Dach oder oberster Geschossdecke(n). ☐ Dämmung Kellerdecke(n).	+ 5	
	oben definierte Teilmodernisierung/-sanierung , durchgeführt ab dem Jahr 2021	+ 11	
	Ausstattung und Beschaffenheit Hinweis: alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter verbaut bzw. zur Verfügung gestellt worden sein		
	Wohnungstyp: Untergeschoss/Souterrain		- 3
	Wohnungstyp: Penthouse/Attika	+ 1	
	Wohnungstyp: Hinterhaus	+ 7	
	Neuwertiger/gepflegter Bodenbelag in über 50% der Wohn-/ Schlafzimmern verbaut	+ 6	

	Parkettboden oder Dielenholzboden in über 50 % der Wohn-/Schlafzimmer verbaut	+ 6	
	Standardfußboden: Teppich-, Laminat-, PVC-, Vinyl-, Linoleumboden in über 50 % des verbauten Fußbodens in Wohn-/Schlafzimmern ist normal erhalten bzw. weist leichte Gebrauchspuren auf.	+ 0	- 0
	über 50 % des verbauten Fußbodens in Wohn-/Schlafzimmern ist abgenutzt oder ungepflegt oder seit 1996 nicht modernisiert		- 3
	Fußbodenheizung (außerhalb des Badezimmers)	+ 4	
	Warmwasserversorgung seit 2015 modernisiert	+ 2	
	Einbauküche mit Standardausstattung: Spülbecken, Kühlschrank oder Kühlschrank mit innenliegendem Gefrierfach, Herd, Backofen, Küchenschränke (alle Geräte müssen vorhanden sein)	+ 8	
	Terrasse (mind. 10 m ² Grundfläche)	+ 2	
	Installationsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz		- 9
	sowohl bodentiefe Dusche als auch ebener Balkon-, Loggia- bzw. (Dach) Terrassenzugang (sofern Balkon/Terrasse vorhanden)	+ 5	
	Gegensprechanlage mit Türöffner	+ 1	
	Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen, einschließlich Erdgeschoss	+ 1	
	Garten ist zur alleinigen Benutzung verfügbar	+ 1	
	Waschmaschinenraum mit Möglichkeit zur Wäschetrocknung	+ 1	
	dezentrale Heizungsversorgung: Durchlauferhitzer oder Boiler, elektrisch- oder gasbetrieben (separat von der Heizung)		- 3
	Wohnlage – siehe Wohnlagenkarte und Adressverzeichnis		
	Lageklasse Stadt S0 (Gewerbe)		- 11
	Lageklasse Stadt S1 (einfache Lage)		- 10
	Lageklasse Stadt S2 (mittlere Lage)		- 6
	Lageklasse Stadt S3 und S4 (gute/gehobene Lage)	+ 0	- 0
	Lageklasse Tuniberg-Ortschaften und Hochdorf TH0 und TH1 (Gewerbe/einfache Lage)		- 16
	Lageklasse Tuniberg-Ortschaften und Hochdorf TH2 (mittlere Lage)		- 15
	Punktsumme Zuschläge		
	Punktsumme Abschläge		

*Zutreffendes bitte ankreuzen

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Werte aus Schritt 1	Wohnfläche	 m ²	EUR (Basismiete)	
	Baujahr			
			Zuschlag	Abschlag
Werte aus Schritt 2	Modernisierungsmaßnahmen	xxx		
	Ausstattung und Beschaffenheit	xxx		
	Lageklasse	xxx		
Summe der Zu- und Abschläge			 %	 %

Somit ergibt sich für Ihre Wohnung folgende **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**: Basismiete € ____ je m² zuzüglich/abzüglich ____ % Zuschlag/Abschlag = € ____ je m².

Preisspanne (Spannbreiten)

Auf die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist ein Abschlag oder Zuschlag von maximal +/- 20 % gerechtfertigt, da weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können. Zu diesen Wohnwertmerkmale zählen:

*

☐	Marmor-/Natursteinboden
☐	kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt
☐	keine Heizungsversorgung in der Wohnung
☐	Wärme-Contracting (Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) gesondert abrechnet)
☐	Betriebsmittel der Heizung: Sonstiges (nicht im Mietspiegel beschrieben oder aufgelistet)
☐	kein Badezimmer in der Wohnung vorhanden
☐	WC außerhalb der Wohnung

*Zutreffendes bitte ankreuzen

Somit ergibt sich für Ihre Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von € ____ je m² sowie zuzüglich/abzüglich ____ % Zuschlag/Abschlag aus der Preisspanne = € ____ je m². **Die neue monatliche Miete beträgt daher € ____ je m².**

Gemäß § 558 b BGB wird um Ihre Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete auf monatlich € ____ pro m² Wohnfläche x ____ m² Wohnfläche gebeten. Die neue monatliche Nettomiete beträgt € ____.

Hinzu kommen noch die weiteren monatlichen Zahlungen für Garage, Betriebskosten usw.

Die neue Miete ist ab **Beginn des dritten Kalendermonats**, der auf den Zugang dieser Erhöhungserklärung folgt, also ab dem _____ zu bezahlen (§ 558 b Abs. 1 BGB).

Unter Umständen haben Sie Anspruch auf Wohngeld. Anträge sind an das zuständige Amt für Wohnungswesen zu richten.

Bitte erklären Sie die Zustimmung zur Anhebung der Miete bis spätestens zum **Ablauf des zweiten Kalendermonats** nach Zugang dieses Verlangens, also bis zum _____ durch Rückgabe des unterzeichneten Doppels dieses Briefs.

Geschieht dies nicht, hat der Vermieter die Möglichkeit, bis zum Ablauf von weiteren drei Monaten Klage auf Zustimmung zu erheben. Dieser Schritt wird jedoch hoffentlich nicht notwendig sein.

Freundliche Grüße

Zustimmung zur Mieterhöhung

Hiermit erkläre (n) ich (wir) die Zustimmung zur Erhöhung der Miete.

Ort, Datum

Unterschrift (en)