

Informationen zur Miethöhe des im September 2026 zur Miete angebotenen Appartements in der Gotthardstr. 8 in München -Laim:

Es handelt sich um eine Wohnung, die seit Errichtung um 1971 noch nicht saniert und durch Todesfall frei geworden war. Sie war als einfaches App. im Originalzustand von 1971 für zuletzt € 663,70 mtl. warm / € 491,06 mtl. kalt vermietet und ist bis auf die Mauern komplett erneuert und mit geöffnetem Küchenraum, zusätzlich nun mit eingerichteter Küchenzeile und neu gestaltetem Badezimmer versehen.

Somit gilt § 556 d BGB lautend: "[Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn;...] (1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen. [...]" Die hier "ortsübliche Vergleichsmiete" ergibt sich wie nachstehend aus dem Münchner Mietspiegel 2025.

Die vorgenannte Sanierung ist hier bei der Bestimmung der Miethöhe zu berücksichtigen. § 556 e BGB lautet dazu: "[Berücksichtigung der Vor-miete oder einer durchgeführten Modernisierung] (...) (2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre."

Es ist in diesem Fall, je nachdem, welchen Kaufpreis man für dieses Appartement ansetzt, streitig, ob hier nicht eine 'umfassende Sanierung/Modernisierung' vorliegt, bei der die Mietpreisbremse über § 556 f Satz 2 BGB überhaupt nicht greift, sondern die Miete für die Erstvermietung nach der Sanierung völlig frei am Markt anzusetzen ist. Dazu müssen die Investitionen (hier rund € 50.000.-) lt. RSpr. i.d.R. Regel mindestens ein Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus ausmachen und mehrere wesentliche Gewerke (z. B. Heizung, Sanitär, Fenster, Böden) gleichzeitig betreffen. Letzteres ist der Fall; 'Kosten eines vergleichbaren Neubaus' sind ggf. höher als € 150.000.-.

Hier erfolgt das Mietangebot zur Alternative 'Teil-Inklusivmiete'. D.h. es wird nur zu Heizung und Warmwasser eine jährliche Endabrechnung zur benannten Vorauszahlung vorgenommen. Die übrigen umlegbaren Betriebskosten sind in der Miete aus Pauschale enthalten.

Jedenfalls erlaubt § 556 e Absatz 2 BGB zur Bestimmung der neuen Miete ein mathematisches, zweistufiges Verfahren:

- 1) **Ausgangsbasis ist die ortsübliche Vergleichsmiete für die unmodernisierte Wohnung** ausgehen. [In diesem Fall sind statt einer Geschirrspülmaschine eine Waschmaschine und eine Mikrowelle verbaut und in der Online-Berechnung als 'Spülmaschine' zusammen bewertet.]

Hier ergeben sich zur o.g. Teil-Inklusivmiete, dh. bei lediglich jährlicher Endabrechnung zu Heizung/Warmwasser mtl. € 742,68 teilinklusiv kalt. [**Anlage 1**: Ausrechnung Münchner Mietspiegel 2025 f. Teilinklusiv dh. ohne Heizung und Warmwasser]

Bei einer Kaltmiete ohne jegliche umlegbaren Betriebskosten sind dies € 648,64 mtl. kalt. [**Anlage 2**: Ausrechnung Münchner Mietspiegel 2025 für reine Kaltmiete ohne umlegbare Betriebskosten]

- 2) **Der gesetzliche Aufschlag**: Auf diesen unmodernisierten Basiswert sind die regulären 10 Prozent gemäß der Mietpreisbremse aufzuschlagen (§ 556d BGB).

d.h. für die o.g. Teilinklusivmiete mtl. sind dies nun € 816,95

und für die o.g. Kaltmiete mtl. sind dies € 713,50

- 3) **Der Modernisierungszuschlag**: Zu diesem Betrag kommt der **konkrete Erhöhungsbetrag hinzu**, der sich aus einer normalen Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB ergeben würde (maximal 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten p.a., unter Beachtung der geltenden Kappungsgrenzen). In diesem Fall sind rund € 50.000.- Modernisierungs-/Sanierungskosten aufgewendet worden, d.h. es wären 8% p.a. hiervon /12 = € 333,33 mtl.

Jedoch besagt § 559 BGB: "[Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen](1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8

Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. [...] (3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. [...]" D.h. hier sind für die Modernisierung lediglich 3€.-/qm bei 26,54 qm = € 79,62 mtl. zusätzlich möglich.

Fazit: Mithin ergibt sich als Mietpreis hier:

- für die Teilklausivmiete mtl. € 896,58 plus mtl. Vorauszahlung Heizung+ Warmwasser € 100.- (= Mietangebot)
- für die Kaltmiete mtl. € 793,12 plus mtl. Vorauszahlung auf alle umlegbaren Betriebskosten € 200.-

Hinweis: Nach § 556 g BGB gilt: "[Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete]

- (1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

- (1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,
2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete

erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

- (2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.
- (3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
- (4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der Textform."

Anlage 1: Ausrechnung Mietspiegel München 2025 für Teilinklusivmiete

Anlage 2: Ausrechnung Mietspiegel München 2025 ohne umlegbare Betriebskosten

Adressdaten:

Adresse: Gotthardstr. 8, Mü.-Laim

mit teilw. Ntz

Berechnungsergebnisse:

	Euro/m ² /Mon	Euro/Monat
Durchschnittliche ortsübliche Miete	27,98	742,68
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spanne nach unten	25,17	668,11
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spanne nach oben	30,75	816,20
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründeten Abweichungen	27,98	742,68

Details:

Art der Kosten		Euro/m ² /Monat	Euro/Monat
Betriebskosten *		3,54	94,05
Grundpreis		17,28	458,61
Summe Zuschläge		7,16	190,03
Summe Abschläge		0,00	0,00
Summe durchschnittliche ortsübliche Miete		27,98	742,68
Schwankungsbreite	-nach unten	-2,81	-74,58
	-nach oben	2,77	73,52
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spanne nach unten		25,17	668,11
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spanne nach oben		30,75	816,20
Begründete Abweichungen		0,00	0,00
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründeten Abweichungen		27,98	742,68

* Es kann zu rundungsbedingten Abweichungen bei den m²-Preisen kommen.

Bitte beachten Sie die Hinweise auf Seite 3 und stellen nur auf die Gesamtmiete (Euro/Monat) ab!

Mietspiegel für München 2025

Benutzereingaben:

Fragen	Benutzerantworten	Euro/m ² /Monat	Euro/Monat
Wohnfläche	26.54 m ²		
Baujahr	1967-1977		
Wohnlage	Durchschnittliche Lage (im Stadtplan hellblau markiert)	0,00	0,00
Gebäudetypen	Anderer Gebäudetyp	0,00	0,00
Haustypen	Anderer Haustyp	0,00	0,00
Unvollständige Beheizung	Nein	0,00	0,00
Fußbodenheizung	Nein	0,00	0,00
Sanitärbereich	Handtuchheizkörper	0,62	16,45
	Modernisiertes Bad	0,62	16,45
Offene Küche	Zum Ess-/Wohnraum offene Küche	0,55	14,60
Küchengrundausrüstung	Ja		
Elektrogeräte (Küche)	Glaskeramik-Kochmulde (Ceranfeld) oder Induktionskochfeld	0,53	14,07
	Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination	0,53	14,07
	Geschirrspülmaschine	0,53	14,07
Fußboden	Guter Boden	1,37	36,36
Modernisierter Boden	Ja	1,86	49,36
Terrasse/Dachterrasse/Balkon/Loggia	Ja	0,55	14,60
Besondere Ausstattung	Nein	0,00	0,00
Modernisierte Fenster	Nein	0,00	0,00
Summe Zuschläge		7,16	190,03
Summe Abschläge		0,00	0,00

Benutzerangaben zu den Abweichungen	Euro/m ² /Monat	Euro/Monat
Unterschiedliche oder unvollständige Warmwasserversorgung	0,00	0,00
Rückgebäude	0,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	0,00	0,00
Besonders gestaltete Fassade	0,00	0,00
Zusätzliche Begründungen	0,00	0,00
Summe der begründeten Abweichungen	0,00	0,00

Benutzerangaben zu den Betriebskosten	Euro/m ² /Monat	Euro/Monat
Wasser/Abwasser	0,34	9,02

Mietspiegel für München 2025

Benutzerangaben zu den Betriebskosten	Euro/m²/Monat	Euro/Monat
Straßenreinigung	0,07	1,86
Müllabfuhr	0,21	5,57
Grundsteuer	0,25	6,64
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,28	7,43
Kaminkehrer*in	0,09	2,39
Hausbeleuchtung	0,10	2,65
Aufzug	0,20	5,31
Waschmaschine	0,04	1,06
Hausmeister*in	0,48	12,74
Gartenpflege	0,09	2,39
Hausreinigung	0,22	5,84
Schneebeseitigung	0,05	1,33
Reinigung/Wartung von Etagenheizung, Warmwasser-Geräten	0,22	5,84
Heizung/Warmwasser	0,00	0,00
Gemeinschaftsantenne *	0,28	7,33
Satellitenschüssel *	0,32	8,48
Kabelfernsehen *	0,31	8,17
Summe der Betriebskosten	3,54	94,05

* Rundungsbedingte Abweichungen in der Spalte Euro/m²/Monat bei

"Gemeinschaftsantenne, Satellitenschüssel, Kabelfernsehen" möglich. Bitte nur auf die Gesamtmiete (Euro/Monat) abstellen!

Anlage 1: Liste der möglichen Zu- und Abschläge beim Mietspiegel für München 2025

Quelle: Broschüre zum Mietspiegel für München 2025

Beschreibung	Merkmale	Betrag
Wohnlage	Durchschnittliche Lage (im Stadtplan hellblau markiert)	+/- 0,00
	Gute Lage (im Stadtplan gelb markiert)	+ 0,43
	Beste Lage (im Stadtplan hellrot markiert)	+ 2,10
	Zentrale durchschnittliche Lage (im Stadtplan dunkelblau markiert)	+ 0,80
	Zentrale gute Lage (im Stadtplan orange markiert)	+ 2,29
	Zentrale beste Lage (im Stadtplan dunkelrot markiert)	+ 2,70
Gebäudetypen	(höchstens eines der Merkmale kann zutreffen) Hinweis: Ein mindestens teilweise ausgebauter Speicher/Dachboden zählt als Stockwerk.	
	Hochhaus oder höheres Gebäude: Nach 1948 und vor 1999 fertiggestelltes Gebäude mit mindestens sechs Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+6). Das Gebäude ist freistehend oder grenzt mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude gleicher Bauart an (dies muss nicht zwingend ein Hochhaus oder ein höheres Gebäude sein).	- 0,96
	Wohnblock a) Freistehender Wohnblock: Freistehendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Gebäude gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als zwei Hausnummern und höchstens 5 Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+5).	- 1,13
	b) Zusammenhängender Wohnblock: Mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude gleicher Bauart angrenzendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Gebäude gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als fünf Wohnungen (hier ist die Hausnummer des Gebäudes gemeint, in der sich die Wohnung befindet) und höchstens 5 Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+5).	
Haustypen	Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen (genau einer der fünf Haustypen muss gewählt werden) Zur Beurteilung der Frage, ob ein vorhandener Speicher/Dachboden zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebaut wurde, kommt es auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz nicht an. Hinweise zur Einordnung von Altbauten: Im Zweifel ist für die Raumhöhe die höchste Stelle des größten Wohnraums maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche bleiben außer Betracht). Dachschrägen werden nicht berücksichtigt. Stuck ist vorhanden, wenn die Wohnung an mindestens einer Stelle über Stuck an Wand oder Decke verfügt.	

	Sehr einfacher Altbau: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden. Die Wohnung verfügt nicht über Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe der Wohnräume ist höchstens 2,90m und der größte Wohnraum hat eine Fläche von höchstens 20m ² .	- 2,58
	Einfacher Altbau: a) Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden. Die Wohnung verfügt über mindestens eines der drei Merkmale: Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe des größten Wohnraums ist über 2,90m oder die Fläche des größten Wohnraums ist größer als 20m ² . b) Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, bei dem ein vorhandener Speicher/Dachboden vollständig ausgebaut oder kein Speicher/Dachboden vorhanden ist. Die Wohnung verfügt nicht über Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe der Wohnräume ist höchstens 2,90m und der größte Wohnraum hat eine Fläche von höchstens 20m ² .	- 1,21
	Guter Altbau: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, bei dem ein vorhandener Speicher/Dachboden vollständig ausgebaut oder kein Speicher/Dachboden vorhanden ist. Die Wohnung verfügt über mindestens eines der drei Merkmale: Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe des größten Wohnraums ist über 2,90m oder die Fläche des größten Wohnraums ist größer als 20m ² .	+ 0,36
	Einfacher Nachkriegsbau: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1978 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden.	- 1,14
	Anderer Haustyp: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948, welche nicht unter das Merkmal „Einfacher Nachkriegsbau“ fällt.	+/- 0,00
Heizung	Hinweis: Wohnungen, die über keine von der*dem Vermieter*in gestellten Beheizungsmöglichkeiten verfügen, fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2025.	
	Unvollständige Beheizung: In mindestens einem Wohnraum gibt es keine von der*dem Vermieter*in gestellte Beheizungsmöglichkeit. Für eine Anwendung der „Unvollständigen Beheizung“ sind nur die Wohnräume zu betrachten. Die Beheizungsmöglichkeit in Bad, WC, Flur und (Wohn-) Küche wird nicht berücksichtigt. Bei mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend.	- 2,21
	Fußbodenheizung: (das Merkmal „Fußbodenheizung“ kann neben dem Merkmal „Unvollständige Beheizung“ angesetzt werden)	+ 1,00

	Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, die über eine Fußbodenheizung verfügt.	
Sanitärbereich	(alle Merkmale können nebeneinander angesetzt werden) Besondere Zusatzausstattung im Bad vorhanden: Es muss zusätzlich zur Badewanne eine separate Dusche und ein zweites Waschbecken (beziehungsweise Doppelwaschbecken) und/oder ein Bidet vorhanden sein.	+ 0,62
	Handtuchheizkörper (nicht mit Strom betrieben) vorhanden:	+ 0,62
	Separate bodengleiche Dusche:	+ 0,62
	Fläche des (größten) Bades beträgt mindestens 6 m² und/oder zweites ausgestattetes Bad vorhanden: Ein ausgestattetes Bad ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Dusche.	+ 0,62
	Modernisiertes Bad: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, bei der 2019 oder später das Bad modernisiert beziehungsweise instandgesetzt wurde. Die Modernisierung beziehungsweise Instandsetzung muss mindestens Badewanne und/oder Dusche sowie Wand- und Bodenbeläge umfassen.	+ 0,62
Küche	(die Merkmale „Offene Küche“ und „Küchengrundausstattung“ können nebeneinander angesetzt werden) Hinweis: Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Kochnische, Wohnküche, separate Küche als auch offene Küche.	
	Offene Küche: Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche (Funktion: Kochen, Essen, Wohnen. Der Küchenbereich ist optisch und funktional vom Ess-/Wohnbereich eindeutig unterscheidbar.). Die Ausstattung der Küche spielt dabei keine Rolle. Eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal „Offene Küche“.	+ 0,55
	Küchenausstattung: Zuschläge für die nachfolgenden Elektrogeräte dürfen nur vergeben werden, wenn die*der Vermieter*in als Grundausstattung eine Spülmöglichkeit und Einbauschränke zur Verfügung gestellt hat. Die Einbauschränke können auch in Form einer Kücheninsel/eines Küchenblocks zur Verfügung gestellt werden. Folgende Elektrogeräte können berücksichtigt werden:	
	a) Glaskeramik-Kochmulde (Ceranfeld) oder Induktionskochfeld:	+ 0,53
	b) Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination:	+ 0,53
	c) Geschirrspülmaschine:	+ 0,53
	Die Zuschläge a), b) und c) dürfen beim Vorliegen der Voraussetzungen nebeneinander angesetzt werden.	

Fußboden	Hinweise: Es werden nur Wohnräume betrachtet. Der Fußbodenbelag in Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche wird nicht berücksichtigt. Bei Wohnungen mit mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend.	
	Ohne Fußbodenbelag: Die Wohnung besitzt mindestens einen Wohnraum ohne einen von der*dem Vermieter*in gestellten Fußbodenbelag.	- 1,54
	Einfacher Boden: Die Wohnung besitzt in allen Wohnräumen einen von der*dem Vermieter*in gestellten Fußbodenbelag und in mehr als der Hälfte der Wohnräume entweder einen Teppich- oder PVC-/Vinylboden.	- 1,12
	Guter Boden: Die Wohnung besitzt in jedem Wohnraum einen von der*dem Vermieter*in gestellten Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden.	+ 1,37
	Weder „Ohne Fußbodenbelag“ noch „Einfacher Boden“ beziehungsweise „Guter Boden“: Es ist weder die Definition des Merkmals „Ohne Fußbodenbelag“ noch die des Merkmals „Einfacher Boden“ beziehungsweise des Merkmals „Guter Boden“ erfüllt. Hinweise: Genau eines der vier vorstehenden Merkmale muss gewählt werden. Zusätzliche Begründungen sind in Tabelle 5 Ziffer 5 möglich.	+/- 0,00
	Modernisierter Boden: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 2019, bei der in allen Wohnräumen der Fußbodenbelag 2019 oder später von der*dem Vermieter*in modernisiert oder instandgesetzt worden ist. Hinweis: Der Zuschlag ist unabhängig von der Art des Fußbodenbelags.	+ 1,86
Terrasse/Dachterrasse beziehungsweise Balkon/Loggia	Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, die über mindestens eine Terrasse beziehungsweise Dachterrasse oder mindestens einen Balkon beziehungsweise eine Loggia verfügt und deren jeweilige Fläche mindestens 1m ² beträgt.	+ 0,55
Weitere Merkmale	Besondere Ausstattung: Wohnung in einem Gebäude mit mindestens einem der folgenden von der*dem Vermieter*in gestellten Ausstattungsmerkmale: • Mindestens ein elektrisch betriebener Rollladen beziehungsweise eine elektrisch betriebene Jalousie. • Videogegegensprechanlage.	+0,77
	Modernisierte Fenster: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, bei der alle Fenster 1995 oder später eingebaut wurden und 2019 oder später mindestens die Hälfte der Fenster von der*dem Vermieter*in modernisiert beziehungsweise instandgesetzt wurden.	+2,10

Anlage 2: Liste der möglichen begründeten Abweichungen beim Mietspiegel für München 2025

Quelle: Broschüre zum Mietspiegel für München 2025

	Betrag
1.) Unterschiedliche oder unvollständige Warmwasserversorgung: (für einen Ansatz muss eines der beiden Merkmale zutreffen) a) Unterschiedliche Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung ist in Küche und Bad von der*dem Vermieter*in gestellt und erfolgt auf unterschiedliche Arten, zum Beispiel durch einen Boiler in der Küche und einer Warmwasserversorgung über die Gebäude-Zentralheizung im Badezimmer. b) Unvollständige Warmwasserversorgung: Eine von der*dem Vermieter*in gestellte Warmwasserversorgung ist entweder in Küche oder Bad, aber nicht in beiden Räumen vorhanden.	bis zu -0,70
2.) Rückgebäude: Wohnung in einem Rückgebäude mit einem Baujahr nach 1948. Hinweis: Ein Rückgebäude ist ein eigenständiges Gebäude mit eigenem Eingang. Die Erschließung erfolgt über das Hauptgebäude (Durchgang / Durchfahrt / seitlich am Hauptgebäude vorbei). Das Rückgebäude muss nicht zwingend freistehend sein. Es kann daher direkt an das Hauptgebäude, aber auch an ein anderes Gebäude angrenzen.	bis zu +0,70
3.) Wärmedämmung der Außenwände: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1999, bei dem seit 2019 eine Wärmedämmung einzelner oder aller Außenwände erfolgte. Hinweis: Es kommt nicht darauf an, ob es sich um Modernisierungen oder Instandsetzungen handelt.	bis zu +0,90
4.) Besonders gestaltete Fassade: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, das a) über eine besonders gestaltete Fassade (zum Beispiel Stilfassade) verfügt:	bis zu +0,40
b) nicht über eine besonders gestaltete Fassade (zum Beispiel Stilfassade) verfügt:	bis zu -0,25

Adressdaten:

Gotthardstr. 8, München-Laim

Berechnungsergebnisse:

	Euro/m ² /Mon	Euro/Monat
Durchschnittliche ortsübliche Miete	24,44	648,64
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spanne nach unten	21,63	574,06
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spanne nach oben	27,21	722,15
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründeten Abweichungen	24,44	648,64

Details:

Art der Kosten	Euro/m ² /Monat	Euro/Monat
Grundpreis	17,28	458,61
Summe Zuschläge	7,16	190,03
Summe Abschläge	0,00	0,00
Summe durchschnittliche ortsübliche Miete	24,44	648,64
Schwankungsbreite		
-nach unten	-2,81	-74,58
-nach oben	2,77	73,52
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spanne nach unten	21,63	574,06
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spanne nach oben	27,21	722,15
Begründete Abweichungen	0,00	0,00
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründeten Abweichungen	24,44	648,64

Mietspiegel für München 2025

Benutzereingaben:

Fragen	Benutzerantworten	Euro/m ² /Monat	Euro/Monat
Wohnfläche	26.54 m ²		
Baujahr	1967-1977		
Wohnlage	Durchschnittliche Lage (im Stadtplan hellblau markiert)	0,00	0,00
Gebäudetypen	Anderer Gebäudetyp	0,00	0,00
Haustypen	Anderer Haustyp	0,00	0,00
Unvollständige Beheizung	Nein	0,00	0,00
Fußbodenheizung	Nein	0,00	0,00
Sanitärbereich	Handtuchheizkörper	0,62	16,45
	Modernisiertes Bad	0,62	16,45
Offene Küche	Zum Ess-/Wohnraum offene Küche	0,55	14,60
Küchengrundausrüstung	Ja		
Elektrogeräte (Küche)	Glaskeramik-Kochmulde (Ceranfeld) oder Induktionskochfeld	0,53	14,07
	Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination	0,53	14,07
	Geschirrspülmaschine	0,53	14,07
Fußboden	Guter Boden	1,37	36,36
Modernisierter Boden	Ja	1,86	49,36
Terrasse/Dachterrasse/Balkon/Loggia	Ja	0,55	14,60
Besondere Ausstattung	Nein	0,00	0,00
Modernisierte Fenster	Nein	0,00	0,00
Summe Zuschläge		7,16	190,03
Summe Abschläge		0,00	0,00

Benutzerangaben zu den Abweichungen	Euro/m ² /Monat	Euro/Monat
Unterschiedliche oder unvollständige Warmwasserversorgung	0,00	0,00
Rückgebäude	0,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	0,00	0,00
Besonders gestaltete Fassade	0,00	0,00
Zusätzliche Begründungen	0,00	0,00
Summe der begründeten Abweichungen	0,00	0,00

Anlage 1: Liste der möglichen Zu- und Abschläge beim Mietspiegel für München 2025

Quelle: Broschüre zum Mietspiegel für München 2025

Beschreibung	Merkmale	Betrag
Wohnlage	Durchschnittliche Lage (im Stadtplan hellblau markiert)	+/- 0,00
	Gute Lage (im Stadtplan gelb markiert)	+ 0,43
	Beste Lage (im Stadtplan hellrot markiert)	+ 2,10
	Zentrale durchschnittliche Lage (im Stadtplan dunkelblau markiert)	+ 0,80
	Zentrale gute Lage (im Stadtplan orange markiert)	+ 2,29
	Zentrale beste Lage (im Stadtplan dunkelrot markiert)	+ 2,70
Gebäudetypen	(höchstens eines der Merkmale kann zutreffen) Hinweis: Ein mindestens teilweise ausgebauter Speicher/Dachboden zählt als Stockwerk.	
	Hochhaus oder höheres Gebäude: Nach 1948 und vor 1999 fertiggestelltes Gebäude mit mindestens sechs Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+6). Das Gebäude ist freistehend oder grenzt mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude gleicher Bauart an (dies muss nicht zwingend ein Hochhaus oder ein höheres Gebäude sein).	- 0,96
	Wohnblock a) Freistehender Wohnblock: Freistehendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Gebäude gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als zwei Hausnummern und höchstens 5 Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+5). b) Zusammenhängender Wohnblock: Mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude gleicher Bauart angrenzendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Gebäude gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als fünf Wohnungen (hier ist die Hausnummer des Gebäudes gemeint, in der sich die Wohnung befindet) und höchstens 5 Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+5).	- 1,13
Haustypen	Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen (genau einer der fünf Haustypen muss gewählt werden) Zur Beurteilung der Frage, ob ein vorhandener Speicher/Dachboden zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebaut wurde, kommt es auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz nicht an. Hinweise zur Einordnung von Altbauten: Im Zweifel ist für die Raumhöhe die höchste Stelle des größten Wohnraums maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche bleiben außer Betracht). Dachschrägen werden nicht berücksichtigt. Stuck ist vorhanden, wenn die Wohnung an mindestens einer Stelle über Stuck an Wand oder Decke verfügt.	

	Sehr einfacher Altbau: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden. Die Wohnung verfügt nicht über Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe der Wohnräume ist höchstens 2,90m und der größte Wohnraum hat eine Fläche von höchstens 20m ² .	- 2,58
	Einfacher Altbau: a) Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden. Die Wohnung verfügt über mindestens eines der drei Merkmale: Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe des größten Wohnraums ist über 2,90m oder die Fläche des größten Wohnraums ist größer als 20m ² . b) Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, bei dem ein vorhandener Speicher/Dachboden vollständig ausgebaut oder kein Speicher/Dachboden vorhanden ist. Die Wohnung verfügt nicht über Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe der Wohnräume ist höchstens 2,90m und der größte Wohnraum hat eine Fläche von höchstens 20m ² .	- 1,21
	Guter Altbau: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, bei dem ein vorhandener Speicher/Dachboden vollständig ausgebaut oder kein Speicher/Dachboden vorhanden ist. Die Wohnung verfügt über mindestens eines der drei Merkmale: Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe des größten Wohnraums ist über 2,90m oder die Fläche des größten Wohnraums ist größer als 20m ² .	+ 0,36
	Einfacher Nachkriegsbau: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1978 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden.	- 1,14
	Anderer Haustyp: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948, welche nicht unter das Merkmal „Einfacher Nachkriegsbau“ fällt.	+/- 0,00
Heizung	Hinweis: Wohnungen, die über keine von der*dem Vermieter*in gestellten Beheizungsmöglichkeiten verfügen, fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2025.	
	Unvollständige Beheizung: In mindestens einem Wohnraum gibt es keine von der*dem Vermieter*in gestellte Beheizungsmöglichkeit. Für eine Anwendung der „Unvollständigen Beheizung“ sind nur die Wohnräume zu betrachten. Die Beheizungsmöglichkeit in Bad, WC, Flur und (Wohn-) Küche wird nicht berücksichtigt. Bei mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend.	- 2,21
	Fußbodenheizung: (das Merkmal „Fußbodenheizung“ kann neben dem Merkmal „Unvollständige Beheizung“ angesetzt werden)	+ 1,00

	Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, die über eine Fußbodenheizung verfügt.	
Sanitärbereich	(alle Merkmale können nebeneinander angesetzt werden) Besondere Zusatzausstattung im Bad vorhanden: Es muss zusätzlich zur Badewanne eine separate Dusche und ein zweites Waschbecken (beziehungsweise Doppelwaschbecken) und/oder ein Bidet vorhanden sein.	+ 0,62
	Handtuchheizkörper (nicht mit Strom betrieben) vorhanden:	+ 0,62
	Separate bodengleiche Dusche:	+ 0,62
	Fläche des (größten) Bades beträgt mindestens 6 m² und/oder zweites ausgestattetes Bad vorhanden: Ein ausgestattetes Bad ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Dusche.	+ 0,62
	Modernisiertes Bad: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, bei der 2019 oder später das Bad modernisiert beziehungsweise instandgesetzt wurde. Die Modernisierung beziehungsweise Instandsetzung muss mindestens Badewanne und/oder Dusche sowie Wand- und Bodenbeläge umfassen.	+ 0,62
Küche	(die Merkmale „Offene Küche“ und „Küchengrundausstattung“ können nebeneinander angesetzt werden) Hinweis: Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Kochnische, Wohnküche, separate Küche als auch offene Küche.	
	Offene Küche: Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche (Funktion: Kochen, Essen, Wohnen. Der Küchenbereich ist optisch und funktional vom Ess-/Wohnbereich eindeutig unterscheidbar.). Die Ausstattung der Küche spielt dabei keine Rolle. Eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal „Offene Küche“.	+ 0,55
	Küchenausstattung: Zuschläge für die nachfolgenden Elektrogeräte dürfen nur vergeben werden, wenn die*der Vermieter*in als Grundausstattung eine Spülmöglichkeit und Einbauschränke zur Verfügung gestellt hat. Die Einbauschränke können auch in Form einer Kücheninsel/eines Küchenblocks zur Verfügung gestellt werden. Folgende Elektrogeräte können berücksichtigt werden:	
	a) Glaskeramik-Kochmulde (Ceranfeld) oder Induktionskochfeld:	+ 0,53
	b) Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination:	+ 0,53
	c) Geschirrspülmaschine:	+ 0,53
	Die Zuschläge a), b) und c) dürfen beim Vorliegen der Voraussetzungen nebeneinander angesetzt werden.	

Fußboden	Hinweise: Es werden nur Wohnräume betrachtet. Der Fußbodenbelag in Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche wird nicht berücksichtigt. Bei Wohnungen mit mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend.	
	Ohne Fußbodenbelag: Die Wohnung besitzt mindestens einen Wohnraum ohne einen von der*dem Vermieter*in gestellten Fußbodenbelag.	- 1,54
	Einfacher Boden: Die Wohnung besitzt in allen Wohnräumen einen von der*dem Vermieter*in gestellten Fußbodenbelag und in mehr als der Hälfte der Wohnräume entweder einen Teppich- oder PVC-/Vinylboden.	- 1,12
	Guter Boden: Die Wohnung besitzt in jedem Wohnraum einen von der*dem Vermieter*in gestellten Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden.	+ 1,37
	Weder „Ohne Fußbodenbelag“ noch „Einfacher Boden“ beziehungsweise „Guter Boden“: Es ist weder die Definition des Merkmals „Ohne Fußbodenbelag“ noch die des Merkmals „Einfacher Boden“ beziehungsweise des Merkmals „Guter Boden“ erfüllt. Hinweise: Genau eines der vier vorstehenden Merkmale muss gewählt werden. Zusätzliche Begründungen sind in Tabelle 5 Ziffer 5 möglich.	+/- 0,00
	Modernisierter Boden: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 2019, bei der in allen Wohnräumen der Fußbodenbelag 2019 oder später von der*dem Vermieter*in modernisiert oder instandgesetzt worden ist. Hinweis: Der Zuschlag ist unabhängig von der Art des Fußbodenbelags.	+ 1,86
Terrasse/Dachterrasse beziehungsweise Balkon/Loggia	Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, die über mindestens eine Terrasse beziehungsweise Dachterrasse oder mindestens einen Balkon beziehungsweise eine Loggia verfügt und deren jeweilige Fläche mindestens 1m ² beträgt.	+ 0,55
Weitere Merkmale	Besondere Ausstattung: Wohnung in einem Gebäude mit mindestens einem der folgenden von der*dem Vermieter*in gestellten Ausstattungsmerkmale: • Mindestens ein elektrisch betriebener Rollladen beziehungsweise eine elektrisch betriebene Jalousie. • Videogegensprechanlage.	+0,77
	Modernisierte Fenster: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, bei der alle Fenster 1995 oder später eingebaut wurden und 2019 oder später mindestens die Hälfte der Fenster von der*dem Vermieter*in modernisiert beziehungsweise instandgesetzt wurden.	+2,10

Anlage 2: Liste der möglichen begründeten Abweichungen beim Mietspiegel für München 2025

Quelle: Broschüre zum Mietspiegel für München 2025

	Betrag
1.) Unterschiedliche oder unvollständige Warmwasserversorgung: (für einen Ansatz muss eines der beiden Merkmale zutreffen) a) Unterschiedliche Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung ist in Küche und Bad von der*dem Vermieter*in gestellt und erfolgt auf unterschiedliche Arten, zum Beispiel durch einen Boiler in der Küche und einer Warmwasserversorgung über die Gebäude-Zentralheizung im Badezimmer. b) Unvollständige Warmwasserversorgung: Eine von der*dem Vermieter*in gestellte Warmwasserversorgung ist entweder in Küche oder Bad, aber nicht in beiden Räumen vorhanden.	bis zu -0,70
2.) Rückgebäude: Wohnung in einem Rückgebäude mit einem Baujahr nach 1948. Hinweis: Ein Rückgebäude ist ein eigenständiges Gebäude mit eigenem Eingang. Die Erschließung erfolgt über das Hauptgebäude (Durchgang / Durchfahrt / seitlich am Hauptgebäude vorbei). Das Rückgebäude muss nicht zwingend freistehend sein. Es kann daher direkt an das Hauptgebäude, aber auch an ein anderes Gebäude angrenzen.	bis zu +0,70
3.) Wärmedämmung der Außenwände: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1999, bei dem seit 2019 eine Wärmedämmung einzelner oder aller Außenwände erfolgte. Hinweis: Es kommt nicht darauf an, ob es sich um Modernisierungen oder Instandsetzungen handelt.	bis zu +0,90
4.) Besonders gestaltete Fassade: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, das a) über eine besonders gestaltete Fassade (zum Beispiel Stilfassade) verfügt:	bis zu +0,40
b) nicht über eine besonders gestaltete Fassade (zum Beispiel Stilfassade) verfügt:	bis zu -0,25