# Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV)[1]

Vom 16. Dezember 2025
(GVBl. S. 718)
BayRS 400-6-J

Vollzitat nach RedR: Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 16. Dezember 2025 (GVBl. S. 718, BayRS 400-6-J), die durch Verordnung vom 16. Juni 2026 (GVBl. S. 334) geändert worden ist

Auf Grund des § 556d Abs. 2 Satz 1, des § 558 Abs. 3 Satz 3 und des § 577a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist, verordnet die Bayerische Staatsregierung:

---

[1] Die Begründung der Verordnung ist im Bayerischen Ministerialblatt vom 17. Dezember 2025 (BayMBl. 2025 Nr. 558) und vom 1. Juli 2026 (BayMBl. 2026 Nr. 263) bekannt gemacht.

## § 1 Anwendungsbereich bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften

[1]Die in der Anlage aufgeführten Gemeinden werden als Gebiete bestimmt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 556d Abs. 2 Satz 2, des § 558 Abs. 3 Satz 2 und des § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) besonders gefährdet ist. [2]Die Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 577a Abs. 1 und 1a BGB beträgt zehn Jahre.

## § 2 Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft.

München, den 16. Dezember 2025

**Der Bayerische Ministerpräsident**

Dr. Markus Söder

Anlage (zu § 1)

### Örtlicher Anwendungsbereich der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften § 556d, § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB

| Nr. | Gemeinde |
|---|---|
| 1. | Regierungsbezirk Oberbayern |
| | |
| 1.1 | Kreisfreie Städte |
| 1.1.1 | Ingolstadt |
| 1.1.2 | München |
| 1.1.3 | Rosenheim |
| | |

| Nr. | Gemeinde |
|---|---|
| **1.2** | **Landkreis Altötting** |
| 1.2.1 | Burghausen |
| 1.2.2 | Kirchweidach |
| 1.2.3 | Stammham |
| | |
| **1.3** | **Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen** |
| 1.3.1 | Bad Heilbrunn |
| 1.3.2 | Bad Tölz |
| 1.3.3 | Benediktbeuern |
| 1.3.4 | Bichl |
| 1.3.5 | Dietramszell |
| 1.3.6 | Egling |
| 1.3.7 | Gaißach |
| 1.3.8 | Geretsried |
| 1.3.9 | Greiling |
| 1.3.10 | Icking |
| 1.3.11 | Jachenau |
| 1.3.12 | Kochel a. See |
| 1.3.13 | Lenggries |
| 1.3.14 | Münsing |
| 1.3.15 | Reichersbeuern |
| 1.3.16 | Sachsenkam |
| 1.3.17 | Wackersberg |
| 1.3.18 | Wolfratshausen |
| | |
| **1.4** | **Landkreis Berchtesgadener Land** |
| 1.4.1 | Ainring |
| 1.4.2 | Bad Reichenhall |
| 1.4.3 | Freilassing |
| | |
| **1.5** | **Landkreis Dachau** |
| 1.5.1 | Bergkirchen |
| 1.5.2 | Dachau |
| 1.5.3 | Haimhausen |
| 1.5.4 | Hebertshausen |
| 1.5.5 | Karlsfeld |
| 1.5.6 | Markt Indersdorf |
| 1.5.7 | Odelzhausen |
| 1.5.8 | Petershausen |
| 1.5.9 | Pfaffenhofen a.d. Glonn |
| 1.5.10 | Röhrmoos |
| 1.5.11 | Sulzemoos |
| 1.5.12 | Vierkirchen |
| | |

| Nr. | Gemeinde |
|---|---|
| **1.6** | **Landkreis Ebersberg** |
| 1.6.1 | Anzing |
| 1.6.2 | Aßling |
| 1.6.3 | Baiern |
| 1.6.4 | Bruck |
| 1.6.5 | Ebersberg |
| 1.6.6 | Egmating |
| 1.6.7 | Emmering |
| 1.6.8 | Forstinning |
| 1.6.9 | Frauenneuharting |
| 1.6.10 | Glonn |
| 1.6.11 | Grafing b. München |
| 1.6.12 | Hohenlinden |
| 1.6.13 | Kirchseeon |
| 1.6.14 | Markt Schwaben |
| 1.6.15 | Moosach |
| 1.6.16 | Oberpframmern |
| 1.6.17 | Pliening |
| 1.6.18 | Poing |
| 1.6.19 | Steinhöring |
| 1.6.20 | Vaterstetten |
| 1.6.21 | Zorneding |
| | |
| **1.7** | **Landkreis Erding** |
| 1.7.1 | Berglern |
| 1.7.2 | Buch a. Buchrain |
| 1.7.3 | Dorfen |
| 1.7.4 | Eitting |
| 1.7.5 | Erding |
| 1.7.6 | Finsing |
| 1.7.7 | Forstern |
| 1.7.8 | Langenpreising |
| 1.7.9 | Lengdorf |
| 1.7.10 | Oberding |
| 1.7.11 | Ottenhofen |
| 1.7.12 | Pastetten |
| 1.7.13 | Taufkirchen (Vils) |
| | |
| **1.8** | **Landkreis Freising** |
| 1.8.1 | Allershausen |
| 1.8.2 | Au i.d. Hallertau |
| 1.8.3 | Eching |
| 1.8.4 | Fahrenzhausen |
| 1.8.5 | Freising |

| Nr. | Gemeinde |
|---|---|
| 1.8.6 | Haag a.d. Amper |
| 1.8.7 | Hallbergmoos |
| 1.8.8 | Langenbach |
| 1.8.9 | Marzling |
| 1.8.10 | Moosburg a.d. Isar |
| 1.8.11 | Neufahrn b. Freising |
| 1.8.12 | Paunzhausen |
| 1.8.13 | Zolling |
| | |
| **1.9** | **Landkreis Fürstenfeldbruck** |
| 1.9.1 | Adelshofen |
| 1.9.2 | Alling |
| 1.9.3 | Egenhofen |
| 1.9.4 | Eichenau |
| 1.9.5 | Emmering |
| 1.9.6 | Fürstenfeldbruck |
| 1.9.7 | Germering |
| 1.9.8 | Grafrath |
| 1.9.9 | Gröbenzell |
| 1.9.10 | Hattenhofen |
| 1.9.11 | Jesenwang |
| 1.9.12 | Kottgeisering |
| 1.9.13 | Landsberied |
| 1.9.14 | Maisach |
| 1.9.15 | Mammendorf |
| 1.9.16 | Moorenweis |
| 1.9.17 | Oberschweinbach |
| 1.9.18 | Olching |
| 1.9.19 | Puchheim |
| 1.9.20 | Schöngeising |
| 1.9.21 | Türkenfeld |
| | |
| **1.10** | **Landkreis Garmisch-Partenkirchen** |
| 1.10.1 | Ettal |
| 1.10.2 | Farchant |
| 1.10.3 | Garmisch-Partenkirchen |
| 1.10.4 | Mittenwald |
| 1.10.5 | Murnau a. Staffelsee |
| 1.10.6 | Oberammergau |
| 1.10.7 | Seehausen a. Staffelsee |
| 1.10.8 | Uffing a. Staffelsee |
| 1.10.9 | Unterammergau |
| | |
| **1.11** | **Landkreis Landsberg am Lech** |

| Nr. | Gemeinde |
|---|---|
| 1.11.1 | Dießen am Ammersee |
| 1.11.2 | Eching am Ammersee |
| 1.11.3 | Eresing |
| 1.11.4 | Greifenberg |
| 1.11.5 | Kaufering |
| 1.11.6 | Landsberg am Lech |
| 1.11.7 | Penzing |
| 1.11.8 | Schondorf am Ammersee |
| | |
| **1.12** | **Landkreis Miesbach** |
| 1.12.1 | Fischbachau |
| 1.12.2 | Gmund a. Tegernsee |
| 1.12.3 | Hausham |
| 1.12.4 | Holzkirchen |
| 1.12.5 | Irschenberg |
| 1.12.6 | Kreuth |
| 1.12.7 | Miesbach |
| 1.12.8 | Otterfing |
| 1.12.9 | Tegernsee |
| 1.12.10 | Valley |
| 1.12.11 | Waakirchen |
| 1.12.12 | Warngau |
| 1.12.13 | Weyarn |
| | |
| **1.13** | **Landkreis Mühldorf a. Inn** |
| 1.13.1 | Mühldorf a. Inn |
| | |
| **1.14** | **Landkreis München** |
| 1.14.1 | Aschheim |
| 1.14.2 | Aying |
| 1.14.3 | Baierbrunn |
| 1.14.4 | Brunnthal |
| 1.14.5 | Feldkirchen |
| 1.14.6 | Garching b. München |
| 1.14.7 | Gräfelfing |
| 1.14.8 | Grasbrunn |
| 1.14.9 | Grünwald |
| 1.14.10 | Haar |
| 1.14.11 | Höhenkirchen-Siegertsbrunn |
| 1.14.12 | Hohenbrunn |
| 1.14.13 | Ismaning |
| 1.14.14 | Kirchheim b. München |
| 1.14.15 | Neubiberg |
| 1.14.16 | Neuried |

| Nr. | Gemeinde |
|---|---|
| 1.14.17 | Oberhaching |
| 1.14.18 | Oberschleißheim |
| 1.14.19 | Ottobrunn |
| 1.14.20 | Planegg |
| 1.14.21 | Pullach i. Isartal |
| 1.14.22 | Putzbrunn |
| 1.14.23 | Sauerlach |
| 1.14.24 | Schäftlarn |
| 1.14.25 | Straßlach-Dingharting |
| 1.14.26 | Taufkirchen |
| 1.14.27 | Unterföhring |
| 1.14.28 | Unterhaching |
| 1.14.29 | Unterschleißheim |
| | |
| **1.15** | **Landkreis Neuburg-Schrobenhausen** |
| 1.15.1 | Neuburg a.d. Donau |
| | |
| **1.16** | **Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm** |
| 1.16.1 | Manching |
| 1.16.2 | Pfaffenhofen a.d. Ilm |
| | |
| **1.17** | **Landkreis Rosenheim** |
| 1.17.1 | Bad Aibling |
| 1.17.2 | Bad Endorf |
| 1.17.3 | Bad Feilnbach |
| 1.17.4 | Bernau a. Chiemsee |
| 1.17.5 | Brannenburg |
| 1.17.6 | Bruckmühl |
| 1.17.7 | Feldkirchen-Westerham |
| 1.17.8 | Großkarolinenfeld |
| 1.17.9 | Halfing |
| 1.17.10 | Kiefersfelden |
| 1.17.11 | Kolbermoor |
| 1.17.12 | Neubeuern |
| 1.17.13 | Oberaudorf |
| 1.17.14 | Prien a. Chiemsee |
| 1.17.15 | Prutting |
| 1.17.16 | Raubling |
| 1.17.17 | Riedering |
| 1.17.18 | Rimsting |
| 1.17.19 | Rohrdorf |
| 1.17.20 | Samerberg |
| 1.17.21 | Schonstett |
| 1.17.22 | Stephanskirchen |

| Nr. | Gemeinde |
|---|---|
| 1.17.23 | Tuntenhausen |
| 1.17.24 | Wasserburg a. Inn |
| | |
| **1.18** | **Landkreis Starnberg** |
| 1.18.1 | Andechs |
| 1.18.2 | Berg |
| 1.18.3 | Feldafing |
| 1.18.4 | Gauting |
| 1.18.5 | Gilching |
| 1.18.6 | Herrsching a. Ammersee |
| 1.18.7 | Inning a. Ammersee |
| 1.18.8 | Krailling |
| 1.18.9 | Pöcking |
| 1.18.10 | Seefeld |
| 1.18.11 | Starnberg |
| 1.18.12 | Tutzing |
| 1.18.13 | Weßling |
| 1.18.14 | Wörthsee |
| | |
| **1.19** | **Landkreis Traunstein** |
| 1.19.1 | Traunreut |
| 1.19.2 | Traunstein |
| 1.19.3 | Trostberg |
| | |
| **1.20** | **Landkreis Weilheim-Schongau** |
| 1.20.1 | Bernried |
| 1.20.2 | Penzberg |
| 1.20.3 | Weilheim i. OB |
| | |
| | |
| **2.** | **Regierungsbezirk Niederbayern** |
| | |
| **2.1** | **Kreisfreie Stadt** |
| 2.1.1 | Landshut |
| | |
| **2.2** | **Landkreis Kehlheim** |
| 2.2.1 | Mainburg |
| | |
| **2.3** | **Landkreis Landshut** |
| 2.3.1 | Altdorf |
| 2.3.2 | Ergolding |
| | |
| | |
| **3.** | **Regierungsbezirk Oberpfalz** |

| Nr. | Gemeinde |
|---|---|
| | |
| **3.1** | **Kreisfreie Stadt** |
| 3.1.1 | Regensburg |
| **3.2** | **Landkreis Neumarkt i.d. OPf.** |
| 3.2.1 | Neumarkt i.d. OPf. |
| | |
| **3.3** | **Landkreis Regensburg** |
| 3.3.1 | Neutraubling |
| | |
| | |
| **4.** | **Regierungsbezirk Oberfranken** |
| | |
| **4.1** | **Kreisfreie Städte** |
| 4.1.1 | Bamberg |
| 4.1.2 | Bayreuth |
| | |
| | |
| **5.** | **Regierungsbezirk Mittelfranken** |
| | |
| **5.1** | **Kreisfreie Städte** |
| 5.1.1 | Erlangen |
| 5.1.2 | Fürth |
| 5.1.3 | Nürnberg |
| 5.1.4 | Schwabach |
| | |
| **5.2** | **Landkreis Ansbach** |
| 5.2.1 | Weidenbach |
| | |
| **5.3** | **Landkreis Erlangen-Höchstadt** |
| 5.3.1 | Adelsdorf |
| 5.3.2 | Baiersdorf |
| 5.3.3 | Bubenreuth |
| 5.3.4 | Buckenhof |
| 5.3.5 | Eckenthal |
| 5.3.6 | Hemhofen |
| 5.3.7 | Herzogenaurach |
| 5.3.8 | Heßdorf |
| 5.3.9 | Möhrendorf |
| 5.3.10 | Röttenbach |
| 5.3.11 | Uttenreuth |
| | |
| **5.4** | **Landkreis Fürth** |
| 5.4.1 | Oberasbach |
| 5.4.2 | Stein |

| Nr. | Gemeinde |
|---|---|
| 5.4.3 | Zirndorf |
| | |
| **5.5** | **Landkreis Neustadt a.d. Aisch/Bad Windsheim** |
| 5.5.1 | Weigenheim |
| | |
| **5.6** | **Landkreis Nürnberger Land** |
| 5.6.1 | Feucht |
| 5.6.2 | Röthenbach a.d. Pegnitz |
| 5.6.3 | Schwaig b. Nürnberg |
| | |
| **5.7** | **Landkreis Roth** |
| 5.7.1 | Wendelstein |
| | |
| | |
| **6.** | **Regierungsbezirk Unterfranken** |
| | |
| **6.1** | **Kreisfreie Städte** |
| 6.1.1 | Aschaffenburg |
| 6.1.2 | Würzburg |
| | |
| **6.2** | **Landkreis Aschaffenburg** |
| 6.2.1 | Kahl a. Main |
| 6.2.2 | Kleinostheim |
| 6.2.3 | Stockstadt a. Main |
| | |
| | |
| **7.** | **Regierungsbezirk Schwaben** |
| | |
| **7.1** | **Kreisfreie Städte** |
| 7.1.1 | Augsburg |
| 7.1.2 | Kempten (Allgäu) |
| 7.1.3 | Memmingen |
| | |
| **7.2** | **Landkreis Aichach-Friedberg** |
| 7.2.1 | Aichach |
| 7.2.2 | Friedberg |
| 7.2.3 | Kissing |
| 7.2.4 | Mering |
| | |
| **7.3** | **Landkreis Augsburg** |
| 7.3.1 | Diedorf |
| 7.3.2 | Kleinaitingen |
| 7.3.3 | Klosterlechfeld |
| 7.3.4 | Königsbrunn |

| Nr. | Gemeinde |
|---|---|
| 7.3.5 | Neusäß |
| 7.3.6 | Stadtbergen |
| | |
| **7.4** | **Landkreis Dillingen a.d. Donau** |
| 7.4.1 | Zusamaltheim |
| | |
| **7.5** | **Landkreis Günzburg** |
| 7.5.1 | Günzburg |
| 7.5.2 | Leipheim |
| | |
| **7.6** | **Landkreis Lindau (Bodensee)** |
| 7.6.1 | Bodolz |
| 7.6.2 | Lindau (Bodensee) |
| 7.6.3 | Nonnenhorn |
| 7.6.4 | Wasserburg (Bodensee) |
| 7.6.5 | Weißensberg |
| | |
| **7.7** | **Landkreis Neu-Ulm** |
| 7.7.1 | Neu-Ulm |
| 7.7.2 | Senden |
| 7.7.3 | Vöhringen |
| | |
| **7.8** | **Landkreis Oberallgäu** |
| 7.8.1 | Bolsterlang |
| 7.8.2 | Immenstadt i. Allgäu |
| 7.8.3 | Sonthofen |
| | |
| **7.9** | **Landkreis Ostallgäu** |
| 7.9.1 | Füssen |
| 7.9.2 | Buchloe |
| | |
| **7.10** | **Landkreis Unterallgäu** |
| 7.10.1 | Memmingerberg |
| 7.10.2 | Mindelheim |
| 7.10.3 | Trunkelsberg |