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