

400-6-J

**Verordnung
zur Festlegung des
Anwendungsbereichs
bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften
(Mieterschutzverordnung – MiSchuV)**

vom 16. Dezember 2025

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

**Anwendungsbereich
bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften**

¹Die 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. ²Die 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

Die Begründung der Verordnung ist im Bayerischen Ministerialblatt vom 17. Dezember 2025 (BayMBI. 2025 Nr. 558) bekannt gemacht.

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
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

Nr.	Gemeinde
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
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	Oberpfarrern
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	Dorf
1.7.4	Eitting
1.7.5	Erding
1.7.6	Finsing

Nr.	Gemeinde
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
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

Nr.	Gemeinde
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
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	Brannthal

Nr.	Gemeinde
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
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

Nr.	Gemeinde
1.17.12	Neubeuern
1.17.13	Oberaudorf
1.17.14	Prien a.Ciemsee
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
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

Nr.	Gemeinde
2.1.1	Landshut
2.2	Landkreis Kehlheim
2.2.1	Mainburg
2.3	Landkreis Landshut
2.3.1	Altdorf
2.3.2	Ergolding
2.4	Landkreis Rottal-Inn
2.4.1	Reut
3.	Regierungsbezirk Oberpfalz
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

Nr.	Gemeinde
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
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

Nr.	Gemeinde
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
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

Nr.	Gemeinde
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