



Bayerisches Ministerialblatt

BayMBI. 2026 Nr. 263

1. Juli 2026

400-6-J

Begründung der Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung vom 16. Juni 2026

Die Begründung der Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung vom 16. Juni 2026 (GVBl. Nr. 13/2026, BayRS 400-6-J) wird im Hinblick auf § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB bekannt gemacht.

A. Allgemeiner Teil

I. Einführung

Für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sieht das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) mehrere besondere Maßnahmen zum Schutz der Mieter vor: die Begrenzung der zulässigen Anfangsmiete auf höchstens 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), die Herabsetzung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 % (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB) und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung vermieteter Wohnungen in Wohnungseigentum von drei auf bis zu zehn Jahre (§ 577a Abs. 2 Satz 1 BGB).

Die Regelungen sind jeweils nur in Gebieten anwendbar, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB, § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB und § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt worden sind. Dabei liegt ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 556d Abs. 2 Satz 2 BGB, § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB, § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB).

Die Staatsregierung hat zuletzt mit der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 16. Dezember 2025 (GVBl. S. 718, BayRS 400-6-J) von allen drei Verordnungsermächtigungen Gebrauch gemacht. Hierdurch wurden die zuvor mit Verordnung vom 14. Dezember 2021 (GVBl. S. 674, 552, BayRS 400-6-J) festgesetzten Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt vollständig neu bestimmt.

Wie bei den vorangegangenen Verordnungen wurde für die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ein zweistufiges Verfahren durchgeführt:

- Auf der ersten Stufe wurde für alle bayerischen Städte und Gemeinden (im Folgenden: Gemeinden) gutachterlich untersucht, ob sie nach statistischen Wohnungsmarktindikatoren eine Anspannungslage aufweisen. Statistische Grundlage der MiSchuV vom 16. Dezember 2025 ist insoweit die durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) erstellte Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern vom 3. September 2025 (im Folgenden: Fortschreibung).
- Auf der zweiten Stufe wurden mit Schreiben des Staatsministeriums der Justiz vom 10. September 2025 Gemeinden, kommunale Spitzenverbände sowie Mieter- und Eigentümerverbände zu den Ergebnissen der Fortschreibung angehört. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gutachter ausgewertet und darauf überprüft, inwieweit aufgrund der mitgeteilten örtlichen Erkenntnisse zu den Wohnungsmärkten eine von der statistischen Indikation abweichende Einstufung vorzunehmen ist. Auf dieser Grundlage wurden die Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt abschließend bestimmt.

Hinsichtlich der Einzelheiten zu den Rechtsgrundlagen, zum Verfahren und zu der vom Gutachter verwendeten Methodik, insbesondere den zugrunde gelegten Teilbedingungen, Schwellenwerten, Auswahlmethoden und dem Maßstab für die Einbeziehung der Gemeinde- und Verbandsstellungen, sowie zu den Abhilfemaßnahmen der Staatsregierung wird auf die Begründung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften vom 16. Dezember 2025 (BayMBl. 2025 Nr. 558) vollumfänglich Bezug genommen.

Nach dem Ergebnis der Fortschreibung wurde unter anderem bei der Gemeinde Reut im Landkreis Rottal-Inn eine statistische Indikation für einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt. In der Gemeinde- und Verbandsanhörung erstellte die Gemeinde Reut unter dem 6. Oktober 2025 eine Stellungnahme, in der Einwände gegen das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts erhoben wurden. Durch ein Versehen beim E-Mail-Versand erreichte die Stellungnahme das Staatsministerium der Justiz jedoch nicht und konnte in der gutachterlichen Auswertung der Gemeinde- und Verbandsstellungen nicht berücksichtigt werden. In der Folge wurde die Gemeinde Reut in der neuen MiSchuV unter Nr. 2.4.1 der Anlage als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt festgesetzt.

Nach Auswertung des Gutachters ist es aufgrund der in der Stellungnahme vorgebrachten örtlichen Erkenntnisse zum Wohnungsmarkt gerechtfertigt, die Gemeinde Reut abweichend vom statistischen Ergebnis der Fortschreibung nicht als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt einzustufen. Die Stellungnahme, die lediglich durch ein Versendungsversehen unberücksichtigt geblieben ist, soll daher nachträglich in die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt einbezogen und die Gebietskulisse hinsichtlich der Aufnahme der Gemeinde Reut korrigiert werden.

II. Berücksichtigung der Stellungnahme der Gemeinde Reut

1. Ergebnis nach der Fortschreibung

Für die Gemeinde Reut kam die Fortschreibung zu folgendem Ergebnis:

AGS	Gemeindename	Fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte	Mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote (MBQ) 2022 (%)	Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	Mittlere Mietpreiserhöhung p.a. 2020 – 2024 (%)	Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	Teilbedingung 4 geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	Teilbedingung 5 niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	Teilbedingung 2 hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	Teilbedingung 1 hohe Mietpreiserhöhung erfüllt (mittlere Mietpreiserhöhung p. a. von 7,0 % oder mehr)	Teilbedingung 3 erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 Bedarfshaushalte oder weniger)	Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung erfüllt
9277140	Reut	3,2	108,1	25,7	2,4	7,5	-7,5	ja			ja	ja	ja	

2. Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde ist in ihrer Stellungnahme vom 6. Oktober 2025 dem Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts entgegengetreten und hat hierfür im Wesentlichen folgende Gründe angeführt:

Die Gemeinde sei in Bezug auf die Einwohnerzahl relativ klein; zudem sei die Einwohnerzahl laut den Daten des Zensus rückläufig.

Trotz der gesunkenen Einwohnerzahl sei der Wohnungsbestand angestiegen, was überwiegend auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen sei.

Aufgrund der Nähe zum Chemiestandort Burghausen seien die Einkommensverhältnisse der berufstätigen Bevölkerung sehr gut. Mietwohnungen dienten häufig nur als Übergangslösung bis zum Erwerb von Wohneigentum.

Das Mietniveau in der Gemeinde liege mit 5 bis 10 € pro m² deutlich unter dem Niveau von anderen eingestufteten Gemeinden oder umliegenden Ballungsräumen.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Stellungnahme der Gemeinde sowie die Zusammenfassung in der Auswertung des IWU vom 14. April 2026, jeweils veröffentlicht auf der Homepage des Staatsministeriums der Justiz (<https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/>), Bezug genommen.

3. Auswertung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wurde durch das IWU mit Stellungnahme vom 14. April 2026 (s. o.) ausgewertet. Die wesentlichen, zusammenfassenden Erwägungen des Gutachters werden nachfolgend wiedergegeben. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Auswertung Bezug genommen.

Zwischen 2017 und 2022 wuchs die rechnerische Zahl der Haushalte stärker als der Wohnungsbestand, wodurch die rechnerische Wohnversorgungsquote abnahm. Da die Bevölkerungszahl im selben Zeitraum nicht gestiegen ist, resultiert diese Entwicklung primär aus einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und nicht aus einem akuten Wohnungsmangel. Die niedrige Überbelegungsquote (2,4 %), die hohe Eigentümerquote (81,4 %) sowie die moderate Mietbelastung (25,7 %) stützen die Argumentation der Gemeinde, dass die lokalen Wohnverhältnisse nicht von starker Anspannung betroffen sind. Zwar erfüllt Reut die formalen Kriterien knapp, dies ist jedoch vermutlich auf die genannten Haushaltsverkleinerungen und ein absolut betrachtet niedriges Ausgangsmietniveau (weniger als 7 € pro m² Medianangebotsmiete bis 2021) zurückzuführen. Weiterhin gelten direkte Nachbargemeinden nicht als angespannt. Damit ist die Gemeinde als atypischer Grenzfall einzustufen. Es bestehen somit ausreichende sachliche Anhaltspunkte, der Einschätzung der Gemeinde zu folgen und sie nicht als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt einzustufen.

4. Bestimmung der Staatsregierung

Den vorstehenden Ausführungen des Gutachters, die vollständig auf der bewährten Methodik der Fortschreibung und der Auswertung des IWU zu den Gemeinde- und Verbandsstimmungen vom 5. November 2025 beruhen, schließt sich die Staatsregierung an und macht sie sich zu eigen. Auf die auch insoweit zutreffenden Ausführungen in der Begründung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften vom 16. Dezember 2025 (BayMBl. 2025 Nr. 558), S. 41 ff. wird Bezug genommen.

B. Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung

Die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des Mietrechts hat gemäß den §§ 556d Abs. 2 Satz 1, 558 Abs. 3 Satz 3 und 577a Abs. 2 Satz 2 BGB zwingend durch Landesrechtsverordnung zu erfolgen.

C. Besonderer Teil

Zu § 1

Durch § 1 wird die Festsetzung der Gemeinde Reut als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nr. 2.4.1 der Anlage zur MiSchuV aufgehoben. Ebenso wird die Nennung des Landkreises Rottal-Inn in Nr. 2.4 aufgehoben. Die Gemeinde Reut war die einzige Gemeinde dieses Landkreises in der Anlage.

Zu § 2

§ 2 regelt das Inkrafttreten.

Impressum**Herausgeber:**

Bayerische Staatskanzlei, Franz-Josef-Strauß-Ring 1, 80539 München

Postanschrift: Postfach 220011, 80535 München

Telefon: +49 (0)89 2165-0, E-Mail: direkt@bayern.de

Technische Umsetzung:

Bayerische Staatsbibliothek, Ludwigstraße 16, 80539 München

Druck:

Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech, Hindenburgring 12, 86899 Landsberg am Lech

Telefon: +49 (0)8191 126-725, Telefax: +49 (0)8191 126-855, E-Mail: druckerei.ii@jv.bayern.de

ISSN 2627-3411**Erscheinungshinweis / Bezugsbedingungen:**

Das Bayerische Ministerialblatt (BayMBl.) erscheint nach Bedarf, regelmäßiger Tag der Veröffentlichung ist Mittwoch. Es wird im Internet auf der Verkündungsplattform Bayern www.verkuendung.bayern.de veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF/A-Dokument ist die amtlich verkündete Fassung. Die Verkündungsplattform Bayern ist für jedermann kostenfrei verfügbar.

Ein Ausdruck der verkündeten Amtsblätter kann bei der Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech gegen Entgelt bestellt werden. Nähere Angaben zu den Bezugsbedingungen können der Verkündungsplattform Bayern entnommen werden.