

ZfIR 2022, A 3

Neue Mieterschutzverordnung/Mietpreisbremse gilt ab Januar 2022 in Bayern in 203 Städten und Gemeinden

Ab 1. 1. 2022 gilt in Bayern eine aktualisierte Neufassung der Ende des Jahres 2021 auslaufenden Mieterschutzverordnung. Deshalb hat die Staatsregierung eine aktualisierte Neufassung erlassen. Grundlage für die sog. Gebietskulisse ist ein neues, vom Justizministerium in Auftrag gegebenes Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU). Dieses identifiziert im Ergebnis 203 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten. Zuvor waren es noch 162. Während sich die Lage in 27 Gemeinden verbessert hat, wurden 68 neu in die Mieterschutzverordnung aufgenommen.

In den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten folgende Regelungen:

- **Mietpreisbremse:** Wenn Bestandswohnungen neu vermietet werden, darf die Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- **Abgesenkte Kappungsgrenze:** Die Miete darf bei bestehenden Mietverhältnissen binnen drei Jahren nicht um mehr als 15 % (statt 20 %) und nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöht werden.
- **Kündigungssperrfrist:** Bei der Umwandlung in Wohnungseigentum kann der Erwerber von vermietetem Wohnraum dem Mieter erst zehn Jahre (statt drei Jahre) nach der Veräußerung wegen Eigenbedarf kündigen. (Bay. Staatsministerium der Justiz, PM v. 14.12.2021)