This page was exported from - Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V.
Export date: Thu Nov 5 0:15:07 2026 / +0000 GMT

Der Mietendeckel und seine Folgen

Die zurzeit noch ungeklärte Rechtslage und die Ungewissheit über den Zeitpunkt der Wirksamkeit des Mietendeckels führen zu einer erheblichen Verunsicherung der Betroffenen. Selbst die damit beschäftigten Juristen haben ihre Schwierigkeiten im Umgang mit den laufenden Vorbereitungen eines Gesetzesentwurfs und dessen Inhalt.

In einem uns vorliegenden Fall hat der Vermieter bereits im Jahr 2018 die Miete zum
1. Oktober erhöht. Das würde bedeuten, dass die nächste Mieterhöhung erst zum 1. Januar 2020 (nach 15 Monaten) möglich wäre. Dabei ist zusätzlich die Kappungsgrenze von 15 % innerhalb von 3 Jahren zu berücksichtigen.

Die Hausverwaltung hätte demnach die Möglichkeit, im Oktober eine Mieterhöhung mit Berücksichtigung der Kappungsgrenze anzukündigen. Allerdings kam hier der Senatsbeschluss vom 18. Juni 2019 den Vermietern in die Quere. Der besagte Vermieter hat daher kurz entschlossen die Mieterhöhung zum 1. Januar 2020 schon jetzt angekündigt. Genauer gesagt, fünf Tage vor der Festsetzung, in der Hoffnung auf Rechtswirksamkeit. Die lange Ankündigungszeit gibt dem Fachjuristen einiges zum Nachdenken auf.

Der Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz teilt die Auffassung der Vermieter nicht und betrachtet den Senatsbeschluss als ein bindendes und zuverlässiges Instrument zur Begrenzung. Es ist dringend notwendig, den Mietendeckel so anzuwenden, dass sich die Wirksamkeit aus dem tatsächlichen Beginn der Mieterhöhung und der damit verbundenen Zustimmung des Mieters ergibt.

Sollte sich diese Sichtweisen, die zweifelsohne die richtige ist, durchsetzen, so wären alle Mieterhöhungsverlangen, die kurz vor dem Senatsbeschluss und Mietendeckel ausgesprochen wurden, als unwirksam zu betrachten.

Der Senatsbeschluss, Mietendeckel ist für die Betroffenen von entscheidender Bedeutung und spiegelt sich in einem Zitat von Carl Friedrich von Weizsäcker wider:
?Demokratie heißt Entscheidung durch die Betroffenen.?