



Mieterbündnis-Braunschweig

Wendenstraße 51

38100 Braunschweig

E-Mail: novonovia-bs@gmx.de

Web: www.mieterbündnis-braunschweig.info

Tel. 015755575013

Offener Brief zur möglichen fehlerhaften Ermessensausübung und zur rechtssicheren Durchsetzung der Mietpreisbremse in Verbindung mit dem Mietspiegel der Stadt Braunschweig

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Kornblum,

als Sprecher des Mieterbündnisses Braunschweig sehe ich mich veranlasst, mich mit diesem offenen Brief an Sie zu wenden, da die derzeitige Verwaltungspraxis der Stadt Braunschweig der Durchsetzung der Mietpreisbremse zuwiderläuft. In einem Schreiben der Stadt Braunschweig vom 28. November 2025 wird ausgeführt, dass Verstöße gegen die Mietpreisbremse durch die Stadt weder geprüft noch verfolgt werden könnten. Angeblich fehle es an einer zuständigen Aufsichtsbehörde sowie an bußgeldbewehrten Tatbeständen. Dies wirft erhebliche rechtliche Zweifel auf und verwaltungsrechtlich relevante Fragestellungen.

Besondere Besorgnis hat dabei ausgelöst, dass Herr Stadtbaurat Gerold Leppa, Leiter des Dezernates für Stadtplanung, Verkehr, Bau und Wirtschaft, in der Ratssitzung vom 10. Februar 2026 im Rahmen der Beantwortung einer Einwohneranfrage diese Rechtsauffassung erneut kompromisslos vertreten hat.

Vor dem Hintergrund der erheblichen sozialpolitischen Tragweite dieser Thematik stellt sich die Frage, ob die vertretene Position mit den gesetzlichen Verpflichtungen der Kommune zur Wahrnehmung ordnungsrechtlicher Aufgaben sowie zur pflichtgemäßen Ermessensausübung vereinbar ist.

Zweifel an der bisherigen Rechtsauffassung der Stadt Braunschweig

Diese Auffassung der Stadt Braunschweig, sie hätte keine Möglichkeit die Mietpreisbremse in Verbindung mit dem Mietspiegel wirksam durchzusetzen erscheint rechtlich zumindest unvollständig.

Die geltenden gesetzlichen Regelungen enthalten mehrere Normen, die kommunale Prüf- und Eingriffsmöglichkeiten eröffnen:

- Die §§ 556d bis 556g BGB normieren verbindliche Begrenzungen zulässiger Miethöhen bei Wiedervermietung in angespannten Wohnungsmärkten.
- § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) stellt die vorsätzliche oder leichtfertige Ausnutzung eines Mangels an vergleichbarem Wohnraum zur Erzielung unangemessen hoher Entgelte ausdrücklich als bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit unter Sanktion.
- Nach den Grundsätzen des Ordnungswidrigkeitenrechts sowie des allgemeinen Gefahrenabwehrrechts sind zuständige Behörden verpflichtet, bei Vorliegen zureichender tatsächlicher Anhaltspunkte Ermittlungen aufzunehmen und ihr Ermessen pflichtgemäß auszuüben.

Mögliche verwaltungsrechtliche Problemfelder

Ein genereller oder struktureller Verzicht auf Prüf- und Ermittlungsmaßnahmen ist verwaltungsrechtlich problematisch. Dadurch werden gesetzliche Schutzvorschriften faktisch außer Vollzug gesetzt.

In diesem Zusammenhang stellen sich insbesondere folgende rechtliche Fragestellungen:

- Ob ein pauschaler Ausschluss ordnungsbehördlicher Prüfungen mit dem Grundsatz der Gesetzesbindung der Verwaltung vereinbar ist
- Ob eine derartige Verwaltungspraxis eine unzulässige Ermessensreduzierung auf null darstellen könnte
- Ob bei Vorliegen struktureller Marktauffälligkeiten eine Verpflichtung zur Einzelfallprüfung bestehen kann
- Ob eine dauerhafte Nichtbefassung mit möglichen Ordnungswidrigkeiten den Anforderungen an eine pflichtgemäße Aufgabenerfüllung kommunaler Behörden genügt

Sollte eine strukturelle Nichtanwendung einschlägiger Schutzvorschriften vorliegen, könnte dies unter Umständen auch Fragen einer möglichen Amtspflichtverletzung berühren. Eine abschließende Bewertung obliegt selbstverständlich den zuständigen Prüf- und Aufsichtsinstanzen.

Vergleich mit kommunaler Praxis anderer Großstädte

Mehrere deutsche Großstädte haben Verwaltungsstrukturen etabliert, die eine Marktbeobachtung sowie die Prüfung möglicher Verstöße gegen mietrechtliche Schutzvorschriften ermöglichen. Diese Praxis zeigt, dass eine aktive Rolle der Kommune mit der bestehenden Rechtsordnung vereinbar sein kann.

Auswirkungen auf den Braunschweiger Wohnungsmarkt

Die derzeitige Verwaltungspraxis trägt dazu bei, dass:

- gesetzliche Mietpreisbegrenzungen praktisch kaum überprüft werden,
- individuelle Rechtsdurchsetzung für Mieter erheblich erschwert wird,
- strukturelle Marktverzerrungen entstehen oder verstärkt werden,

- das Vertrauen in die Wirksamkeit gesetzlicher Mieterschutzinstrumente geschwächt wird.

Besonders kritisch erscheint, dass Mietspiegel ihre gesetzlich vorgesehene Steuerungsfunktion nur dann wirksam entfalten können, wenn ihre Anwendung zumindest punktuell überprüft wird.

Notwendigkeit eines Betriebskostenspiegels

Darüber hinaus halten wir die Einführung eines kommunalen Betriebskostenspiegels für rechtlich und wohnungspolitisch geboten, um mögliche Umgehungsstrategien über überhöhte umlagefähige Betriebskosten einzudämmen.

Ein Betriebskostenspiegel würde:

- Markttransparenz herstellen
- Vergleichswerte für angemessene Nebenkosten schaffen
- Mieter sowie Gerichte bei der Bewertung von Abrechnungen unterstützen
- Präventiv gegen missbräuchliche Kostenverlagerungen wirken

Unsere Forderungen

Vor diesem Hintergrund fordern wir die Stadt Braunschweig auf:

Kurzfristige Maßnahmen

1. Umfassende rechtliche Neubewertung der bisherigen Verwaltungspraxis
2. Prüfung der Einrichtung spezialisierter Verwaltungsstrukturen zur Marktbeobachtung
3. Aufbau systematischer und öffentlich zugängliche Dokumentations- und Auswertungssysteme mit Niederschweligen Zugang
4. Prüfung ordnungsrechtlicher Verfahren bei hinreichenden Verdachtsmomenten gemäß § 5 WiStG
5. Aufnahme der Arbeiten zur Erstellung eines Betriebskostenspiegels mit Ziel einer Veröffentlichung bis spätestens Ende 2026

Strukturelle Maßnahmen

- Einrichtung eines institutionalisierten Runden Tisches zur Mietpreisentwicklung
- Regelmäßige öffentliche Berichterstattung über Marktentwicklungen und Kontrollmaßnahmen
- Einrichtung einer Beschwerde- und Beratungsstelle für Mietpreisfragen
- Intensivierte Kooperation mit Mieterorganisationen, Verbraucherverbänden und wissenschaftlichen Einrichtungen

Erwartung einer Stellungnahme

Wir bitten um eine öffentliche Stellungnahme zu den dargestellten rechtlichen Fragestellungen sowie um Mitteilung eines konkreten Zeitplans zur Prüfung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen. Eine Rückmeldung innerhalb von vier Wochen nach Zugang dieses Schreibens erscheint angemessen.

Sollte eine erneute rechtliche Prüfung sowie eine Anpassung der Verwaltungspraxis ausbleiben, behalten wir uns ausdrücklich vor, weitere verwaltungsrechtliche, kommunalaufsichtsrechtliche sowie politische Schritte zu prüfen, einschließlich der Anrufung zuständiger Aufsichtsbehörden zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Verwaltungspraxis.

Unser Ziel ist eine rechtsstaatlich belastbare, transparente und sozial ausgewogene Wohnraumpolitik in Braunschweig. Für konstruktive Gespräche stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Mit nachdrücklichen Grüßen im Namen vieler betroffener Mieterinnen und Mieter

Jost Messerschmidt
Sprecher des Mieterbündnis-Braunschweig

Kopie dieses Schreibens an:

- Ratsfraktionen der Stadt Braunschweig
- Regionale und überregionale Medien
- Niedersächsischer Mieterbund
- Deutscher Mieterbund
- Mieterorganisationen in Niedersachsen