

# Aktuelle Fragen bei der Mietspiegelerstellung - Tabellenmietspiegel - Vortrag anlässlich der Tagung „Der energetische Mietspiegel“ Hannover 2014

28. März 2014

Dr. Michael Clar

F+B Forschung und Beratung  
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

## Inhaltsübersicht

- + Zur Person, F+B Kurzvorstellung
- + Aktuelle Entwicklungen bei der Erstellung energetischer Mietspiegel
- + Auswirkungen der Mietrechtsreform zum 1. Mai 2013 auf die Mietspiegelerstellung
- + Mietenspannen in Mietspiegeln – der Begriff der „Üblichkeit“ (I)
- + Anwendungsbereiche von Mietspiegeln – der Begriff der „Üblichkeit“ (II)
- + Auswirkungen des BGH-Urteils vom 21.11.2012 (Az. VIII ZR 46/12) auf die Mietspiegelerstellung

## Zur Person

- ✚ Dr. Michael Clar
  - ✚ geschäftsführender Gesellschafter von F+B
  - ✚ Studium Stadtsoziologie und Methoden empirischer Sozialforschung
  - ✚ seit 20 Jahren Projektleiter in einer Vielzahl von Mietspiegelprojekten (zuletzt u.a. in der Region Hannover, Berlin, Kiel, Jena und Dessau-Roßlau)
  - ✚ viele Jahre lang Sachverständiger für Mieten für Hamburger Gerichte
  - ✚ Koautor des Buches Börstinghaus/Clar: Mietspiegel. 2. Auflage Beck 2013

## F+B Kurzvorstellung

- ✚ Inhabergeführtes immobilien- und wohnungswirtschaftliches Forschungsinstitut, gegründet 1992
- ✚ Derzeit rd. 20 feste und freie Mitarbeiter mit breitem Erfahrungshintergrund als Volkswirte, Geografen, Soziologen, Stadtplaner u.ä.
- ✚ aktuelle Projekte im Bereich Mietspiegel und Kosten der Unterkunft
  - ✚ Berliner Mietspiegels 2011, 2013, Mietspiegel Mainz 2011, Kieler Mietspiegel 2008, 2010, 2012, 2014, Mietspiegels Halle/Saale 2010, Jenaer Mietspiegels 2013, Mietspiegels 2014 für Dessau-Roßlau, Erstellung von 21 Mietspiegeln für die Region Hannover mit Ableitung der Höchstbeträge für die Kosten der Unterkunft
  - ✚ Mietniveauerhebungen im Rahmen des SGB II und XII für die Landkreise Oberhavel, Nordwestmecklenburg, Ostprignitz-Ruppin, Lüneburg, Celle, Hameln-Pyrmont, Güttersloh
  - ✚ diverse permanent laufende Untersuchungen zu Mieten und Wohnungsmärkten, u. a.
    - ✚ F+B-Mietspiegelindex seit 1995

## Aktuelle Entwicklungen bei der Erstellung energetischer Mietspiegel

- ✚ Modellvorhaben zur Erstellung energetischer Mietspiegel im Rahmen des ExWoSt-Programms des BBSR
- ✚ Ergebnisse in den Modellkommunen
- ✚ Broschüre „Hinweise zur Erstellung energetischer Mietspiegel“

## Erstellung energetischer Mietspiegel - Förderung durch BBSR im Rahmen des ExWoSt-Programms

- ✚ Vergabe des aktuellen Forschungsprojekts „Umsetzung und Evaluierung von energetisch differenzierten Mietspiegeln in Modellkommunen“ in 2011 an F+B und IWU
- ✚ Projektziele
  - ✚ Fachliche Unterstützung und Begleitung des Mietspiegelerstellers (Kommune etc.) bei der Einführung energetischer Differenzierungsmerkmale im Mietspiegel
  - ✚ Förderung eines Erfahrungsaustausches zwischen den Modellkommunen (es beteiligen sich 7 Modellkommunen)
  - ✚ zielorientierte Dokumentation des Vorgehens zugunsten einer abstrahierenden Übertragung auf andere Mietspiegel
- ✚ Erstellung einer ergänzenden Broschüre zu den bestehenden Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln

## Vorläufige Ergebnisse

- ✚ Broschüre „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ erschienen im Oktober 2013, Herausgeber BMVBS
- ✚ Erhebung des energetischen Gebäudezustands aufwendig; oftmals sind die Daten bei den Vermietern nicht verfügbar, deshalb hohe Zahl von Ausfällen bzw. Antwortverweigerungen; bei Mieterinterviews sind zusätzliche Vermieterbefragungen notwendig, weil die Mieter gegenwärtig noch keine Faktenkenntnis haben -> Zusatzaufwand
- ✚ Egal, ob Messung über Energiepasskennwerte oder energetische Gebäudestandards – entscheidend ist, ob für energetisch besseren Standard mehr Miete bezahlt wird
- ✚ Dies ist gegenwärtig stark von der örtlichen Situation abhängig:
  - ✚ Beeinflussung der Miethöhen durch Stadtentwicklungspolitik/ Vorgaben der kommunalen Eigentümer
  - ✚ Quersubventionierung der energetischen Sanierung im eigenen Wohnungsbestand, u.a. aufgrund sozialer Verantwortung, verhindert realistische Mietpreisgestaltung
  - ✚ Dadurch ergeben sich zum Teil nur geringe oder sogar unplausible Effekte auf die Miethöhen

## Ausblick

- ✚ Datenerhebungssituation wird sich hoffentlich in den nächsten Jahren verbessern
  - ✚ falls die Mieter Kopien der Energiepässe bekommen müssen
  - ✚ wenn sich Erhebungen der energetischen Gebäudequalität als Standard durchsetzen, werden die großen Vermieter entsprechende Daten in ihre elektronischen Datenbanken übernehmen
- ✚ Trotz derzeit eher geringer Auswirkungen der energetischen Gebäudequalität auf die Miethöhe sollte bei zukünftigen Mietspiegelgestaltungen darauf geachtet werden, dass Wohnungen mit einer Fertigstellung ab/ nach 2002 (wg. ENEV 2002) nicht mit älteren Baujahren zusammengefasst werden, da ab 2002 die höheren Baukosten die Mieten beeinflussen



## Auswirkungen der Mietrechtsreform zum 1. Mai 2013 auf die Mietspiegelerstellung

- ✚ Energetische Ausstattung und Beschaffenheit ist zu berücksichtigen
- ✚ In welcher Form kann dieses geschehen?
- ✚ Folgen für bestehende Mietspiegel?
- ✚ Folgen für die Indexfortschreibung von Mietspiegeln?

## Mietrechtsänderung zum 1. Mai 2013

- ✚ § 558 BGB: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten... für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit...“  
(Unterstreichung = Ergänzung per 1.5.13)
- ✚ Jede Änderung in der Definition des Vergleichsmietenbegriffs macht bestehende Mietspiegel ungültig, da sie dann nicht mehr dem aktuellen gesetzlichen Vergleichbarkeitsgebot des § 558 BGB entsprechen
- ✚ Ist die textliche Ergänzung per 1. Mai 2013 eine Änderung des Vergleichsmietenbegriffs? Ist ein sechstes Wohnwertmerkmal hinzugekommen? Nein, es handelt sich lediglich um eine „Klarstellung“!

## Varianten der Berücksichtigung der gesetzlichen Wohnwertmerkmale in Mietspiegeln

- ✚ durch explizite Datenerhebung und Aufnahme in die Mietspiegeltabelle, z.B. als Tabellenrastermerkmal
- ✚ durch definitorische Begrenzung des Mietspiegels auf eine Kategorie eines Wohnwertmerkmals (z.B. gelten Mietspiegel oftmals nur für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern = Beschränkung des Wohnwertmerkmals „Art“)
- ✚ durch Nicht-Berücksichtigung eines gesetzlichen Wohnwertmerkmals nach Feststellung seiner Wirkungslosigkeit auf dem örtlichen Mietwohnungsmarkt
  - ✚ aufgrund einer empirischen Untersuchung ( aposteriori)
  - ✚ aufgrund der Kenntnisse der örtlichen Wohnungsmarktexterten (apriori)
  - ✚ Z.B. gibt es in einer Vielzahl von Mietspiegeln keine Wohnlagedifferenzierung, entweder weil die Städte zu klein sind oder sich (noch) keine Lagedifferenzierung herausgebildet hat (z.B. ostdeutsche Städte); in den entsprechenden Mietspiegeln wird zumeist darauf hingewiesen, dass derartige Untersuchungen erfolgt sind und die Unwirksamkeit des Lagemerkmals festgestellt wurde

## Folgerungen für die Berücksichtigung der energetischen Beschaffenheit in Mietspiegeln

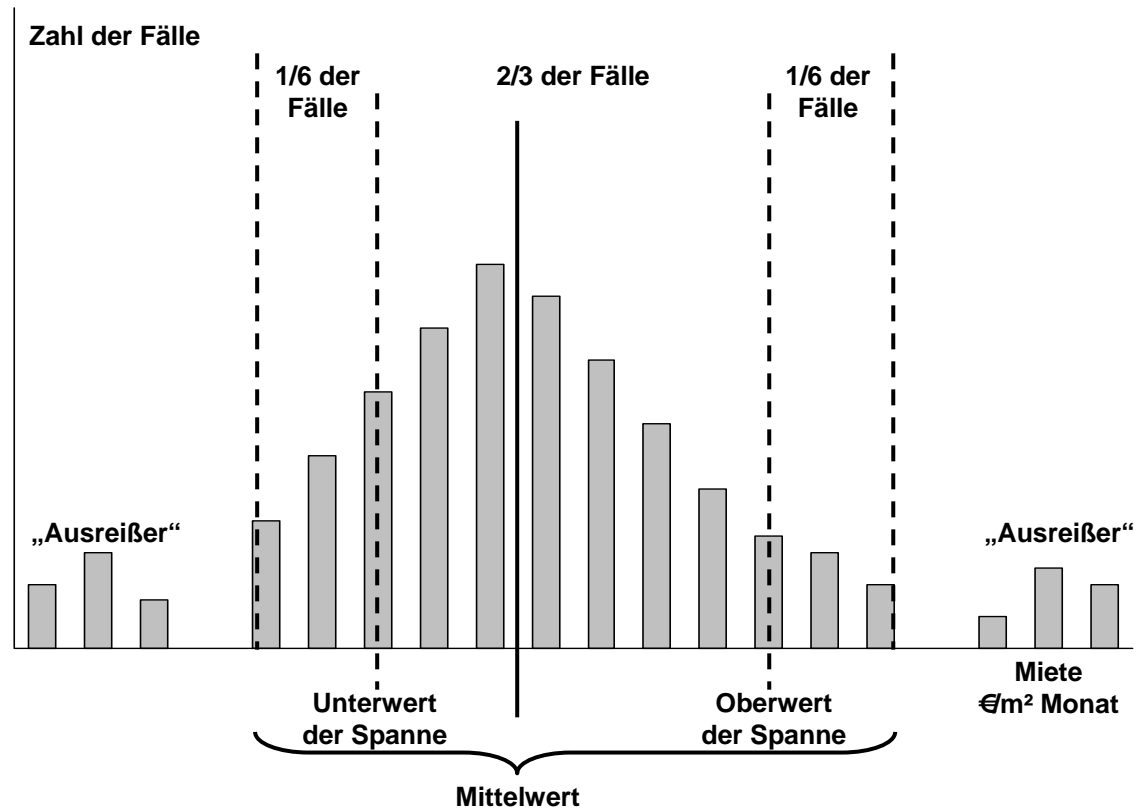
- ✚ Energetische Beschaffenheit ist kein sechstes Wohnwertmerkmal
- ✚ Andererseits ist eine (zusätzliche) Merkmalsdimension der Ausstattung/ Beschaffenheit explizit als zu beachten bei der Vergleichsmietenermittlung rechtlich definiert worden
- ✚ Diese explizite Beachtung und ihr Ergebnis ist in Mietspiegelbroschüren zu dokumentieren, die nach dem 1. Mai 2013 herausgegeben werden, entweder
  - ✚ durch Berücksichtigung empirischer Effekte im Mietspiegel durch den expliziten Hinweis, dass die Wirkung der energetischen Beschaffenheit a priori oder a posteriori untersucht wurde und (zur Zeit) noch kein Effekt festgestellt werden kann

Im Fall der Indexfortschreibung des Mietspiegels: rechtskonform ist nur der Weg, zunächst a priori oder a posteriori die Wirkung der energetischen Beschaffenheit zu untersuchen und erst im Fall von keinen oder geringen Effekten die Indexfortschreibung vorzunehmen, ansonsten wäre der Mietspiegel empirisch neu zu erstellen

## Mietenspannen in Tabellenmietspiegeln - Der Begriff der „Üblichkeit“ (I) -

- ⊕ Extremwertbereinigung, nach welchem Modell? In welchem Ausmaß?
- ⊕ Größe der Mietenspannen

# Schemaskizze Extremwertbereinigung und 2/3-Mietenspanne



## Erläuterungen in den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln der Bundesregierung

- ✚ Diese Schemaskizze gibt es in ihrer Grundform seit den ersten Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln 1977
- ✚ Was sind eigentlich „Extremwerte“?
  - ✚ Datenerhebungsfehler
  - ✚ Statistisch seltene Ereignisse
  - ✚ Generell die Mieten an den Verteilungsenden?
  - ✚ Müssen diese Werte grundsätzlich entfernt werden?
- ✚ Ergänzend kam in den Hinweisen 2002 hinzu, dass die Extremwertbereinigung auf wissenschaftlicher Grundlage zu erfolgen habe. Leider gibt es kein angemessenen statistisches Verfahren!
- ✚ Wie groß muss/ darf die Mietenspanne sein, um die Ortsüblichkeit abzubilden?

## Beispiel eines Tabellenfelds mit Extremwertbereinigung und Spannenberechnung

<b>Mietenverteilung vor Extremwertbereinigung</b>	
Fallzahl	54
kleinster erhobener Wert	5,95 €/m <sup>2</sup>
größter erhobener Wert	13,34 €/m <sup>2</sup>
arithmetisches Mittel	8,41 €/m <sup>2</sup>
untere Grenze der Extremwertbereinigung	4,58 €/m <sup>2</sup>
obere Grenze der Extremwertbereinigung	12,58 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietenverteilung nach Extremwertbereinigung</b>	
Fallzahl	52
kleinster verbliebener Wert	5,95 €/m <sup>2</sup>
größter verbliebener Wert	11,69 €/m <sup>2</sup>
arithmetisches Mittel der verbliebenen Werte	8,13 €/m <sup>2</sup>
<b>Endgültige Kennwerte des Mietspiegelfeldes</b>	
Fallzahl	52
Median	7,89 €/m <sup>2</sup>
unterer Wert der 2/3-Spanne	6,95 €/m <sup>2</sup>
oberer Wert der 2/3-Spanne	9,51 €/m <sup>2</sup>



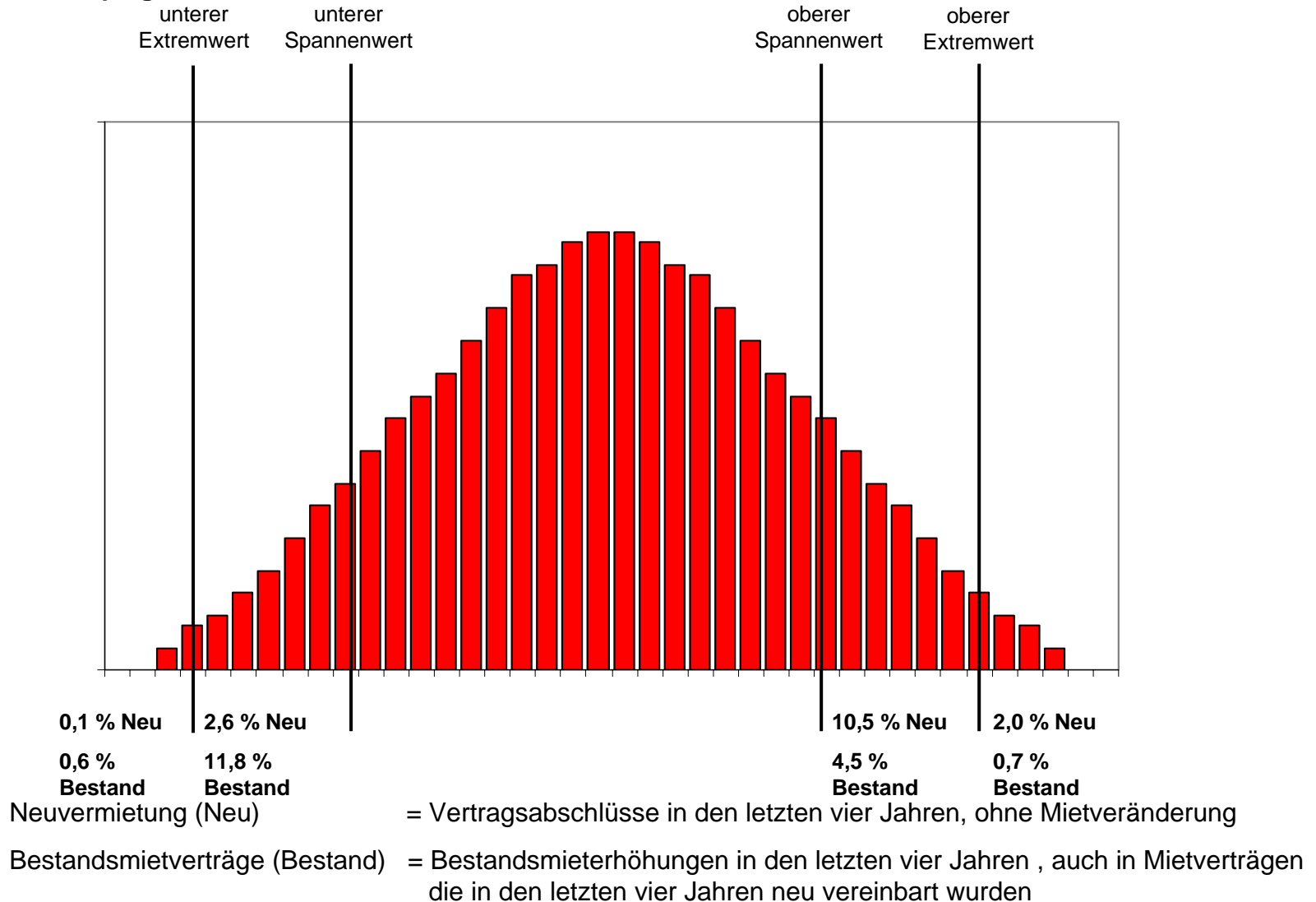
## Die Hintergründe der gerichtlichen Auseinandersetzung

- ✚ Ein Vermieter wollte eine Mieterhöhung auf rd. 12,00 € nettokalt aufgrund der besonderen Wohnwertqualitäten seines Vermietungsobjekts; in der Stadt gibt es einen qualifizierten Mietspiegel
- ✚ Durch Extremwertbereinigung und Spannenberechnung ließ das Mietspiegelfeld aber nur einen Oberwert von 9,51 € zu
- ✚ Der Vermieter bestritt die ordnungsgemäße Mietspiegelerstellung, es wurde vom Gericht ein statistisches Sachverständigengutachten beauftragt
- ✚ Im Rahmen der vertiefenden Datenanalysen wurde bestätigt, dass die vom Vermieter geforderten Mieten in der Erhebung enthalten waren, aber durch den Prozess der Extremwertbereinigung und Spannenbildung eliminiert wurden
- ✚ Der statistische Gutachter bestätigte die ordnungsgemäße Erstellung des Mietspiegels, er regte aber zukünftig eine Vergrößerung der Spanne an, um die Mietenrealität besser abbilden zu können
- ✚ Das Gericht wies die Klage des Vermieters ab

## Fragen und Folgerungen

- ✚ In einem Mietspiegelfeld sind die Wohnungen nicht wohnwerthomogen, sondern –heterogen. Theoretisch müßten sich wohnwertniedrige Wohnungen am unteren Mietenende befinden, wohnwerthohe am oberen
- ✚ Bedingt durch die gesetzliche Konstruktion der Vergleichsmiete überlagern sich veränderte Bestandsmieten (die sich grundsätzlich nach den Regeln der ortsüblichen Vergleichsmiete bilden) und Neuvertragsmieten (die gegenwärtig noch frei vereinbart werden können) in einer Vergleichsmietenverteilung in systematischer Weise (s. Beispiel nächste Folie)
- ✚ Dass Eliminieren von besonders hohen oder niedrigen Mieten kann zum Ausschluss realer, berechtigter Mieten führen
- ✚ Die Spannenbildung schränkt das Mietenspektrum noch weiter ein

### Überlagerung von Neuvertragsmieten und veränderten Bestandsmieten in einem Mietspiegel



## Anwendungsbereiche von Mietspiegeln - Der Begriff der „Üblichkeit“ (II) -

- ✚ Für welche Mietwohnungsbestände gilt eigentlich ein Mietspiegel, wichtiger noch: für welche Mietwohnungsbestände gilt ein Mietspiegel NICHT
  - ✚ explizit?
  - ✚ implizit?
- ✚ Gibt es hierbei eine „Grauzone“, wo liegt diese?
- ✚ Folgerungen für die geplante „Neuvermietungsbremse“

## Üblichkeit (I)

- ✚ Ausschluß von Mietwohnungen aus dem Anwendungsbereich von Mietspiegeln
  - ✚ aus rechtlichen Gründen, inbes. Whg. mit Mietpreisbindung
  - ✚ aus praktischen Gründen, z.B. Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern -> Ausschluss aus erhebungsökonomischen Gründen
- ✚ diese Ausschlüsse sind definierbar und stehen üblicherweise präzise beschrieben am Anfang einer Mietspiegelbroschüre („Dieser Mietspiegel gilt nicht...“)
- ✚ Gelten Mietspiegel somit für alle übrigen Mietwohnungen??
- ✚ Die Antwort lautet: NEIN ! – Warum nicht?

## Üblichkeit (II)

- ✚ Mietspiegel beschränken sich bei der Datenerhebung aus Kostengründen auf den Großteil des Mietwohnungsmarktes, Sonderfälle, seltene oder spezielle Wohnwertkombinationen werden durch das stichprobenartige Vorgehen gar nicht erhoben (der Erhebungsumfang des größten deutschen Mietspiegels – Berlin – stellt eine 1 % Stichprobe dar!)
- ✚ durch die doppelte Eingrenzung des Erhebungsmaterials (Extremwertbereinigung und Kappung auf Mietenspannen) werden am Markt vorhandene Mieten nicht im Mietspiegel abgebildet
  - ✚ diese nicht abgebildeten Mieten können „verzerrte“ Neuvertragsmieten sein, aber auch sachgerechte ortsübliche Vergleichsmieten
- ✚ es ist aus erhebungs- und auswertungstechnischer Sicht praktisch unmöglich, die durch den Stichprobenansatz sowie die Extremwertbereinigung und Spannenbildung nicht berücksichtigten Wohnungen durch ihre Wohnwertmerkmale zu beschreiben, da hierfür eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen zu erheben wären (z.B. Penthouse, Staffelgeschoss, Kamin, Sauna etc.)

## Üblichkeit (III)

- ✚ Es steht deshalb außer Frage, dass ein qualifizierter Mietspiegel nicht 100 % des örtlichen Mietwohnungsmarktes abbildet. Zumeist gibt es hierfür wirtschaftliche Gründe: Das Erforschen der letzten 5 bis 10 % des Mietwohnungsmarktes ist überproportional aufwendig, d.h. teuer. Also beschränken sich Mietspiegel regelmäßig auf die Abbildung des „üblichen“ Marktes
  - ✚ durch Einschränkungen bei der Erhebung
  - ✚ durch „Kappung“ auf das „Übliche“
- ✚ Was aber ist „unüblich“ und wie teilt man das dem Anwender des Mietspiegels mit?
- ✚ Brauchen Mietspiegel eine Art „Öffnungsklausel“, damit Vermieter oder Mieter nicht den ganzen Mietspiegel in Frage stellen müssen, wenn sie der Meinung sind, dass die betreffende Wohnung außerhalb der Mietenspanne im Mietspiegel liegt, ...
- ✚ oder muss die Mietenspanne auch das „Unübliche“ enthalten?

## Üblichkeit (IV)

- ✚ Im Grundsatz ist dieses Problem in Mietspiegeln immer vorhanden gewesen, aber bislang nur wenig zum Tragen gekommen, weil Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen kompliziert sind und deshalb die meisten Vermieter hier nicht das Maximum versuchen herauszuholen
- ✚ Durch die geplante „Neuvermietungsbremse“ ändert sich diese Sachlage aber fundamental:
  - ✚ nunmehr muss bereits beim Abschluss des Neuvertrags die ortsübliche Miete bekannt sein
  - ✚ wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, hat er die Vermutungswirkung der Richtigkeit (§ 558d Abs. 3 BGB)
  - ✚ was passiert aber in den Fällen, wo die Mieten durch Extremwertbereinigung oder durch die Beschränkung auf das „Übliche“ durch Spannenbildung aus der Auswertung herausgefallen sind
  - ✚ Wie eng darf die Beschränkung auf das Übliche sein (2/3-Spanne, 3/4-Spanne oder noch mehr)
  - ✚ wie ist mit den „unüblichen“ Fällen bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels umzugehen?



## Üblichkeit (V) - Fazit

- ✚ Kein Mietspiegel umfasst 100 % aller Mietwohnungen
  - ✚ neben formal gut definierten Ausschlüssen gibt es aus erhebungstechnischen Gründen und Auswertungsgründen weitere, begrifflich schwer fassbare Ausnahme/ Sonderfälle, für die der Mietspiegel nicht gilt
- ✚ Es ist unbefriedigend, den Mietspiegel an sich in Frage stellen zu müssen, wenn man nur einige Sonderfälle außerhalb des Mietspiegels regeln möchte
- ✚ Vorschlag 1: Wenn man in Mietspiegeln diese Sonderfälle nicht definieren kann, sollte zumindest die Spannweite des Üblichen (2/3-Spanne) weiter gefasst werden als bisher, um eine größere Menge des realen Mietwohnungsmarkts abbilden zu können
- ✚ Vorschlag 2: Wenn man dieses nicht möchte, ist eine Rückkehr zum einfachen Mietspiegel zu empfehlen
- ✚ Vorschlag 3: Wenn man dieses auch nicht möchte, muss es Formulierungen für Öffnungsklauseln geben (z.B. „Bei Wohnungen mit selten auftretenden Wohnwertmerkmalen besteht die Vermutung, dass ihre örtliche Vergleichsmiete nicht angemessen im MSP abgebildet wird.“), um die Mietspiegel vor einer permanenten grundsätzlichen Infragestellung zu schützen, denn -> für die Mehrzahl der Fälle sind Mietspiegel korrekt und anwendbar!!

Auswirkungen des BGH-Urteils vom 21.11.2012 (Az. VIII ZR 46/12) auf die Mietspiegelerstellung – ähnlich BGH-Urteil vom 6.11.2013 (Az. VIII ZR 346/12)

- + Was ist qualifiziert an qualifizierten Mietspiegel?
- + Sind alle Bestandteile eines qualifizierten Mietspiegels durch Dritte überprüfbar?

## Hintergrund und Kernaussagen des BGH-Urteils

- ✚ In Berlin hatte eine Vermieterin den Berliner qualifizierten Mietspiegel angegriffen mit dem Argument, dass er unqualifiziert sei, weil lediglich drei Wohnlagen ausgewiesen werden (einfach, mittel und gut) und nicht wie z. B. im Münchner Mietspiegel eine vierte, als „beste“ bezeichnete Wohnlage
- ✚ Leitsatz des BGH-Urteils: Auf „...die Prüfung, ob ein Mietspiegel den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB genügt [also ein qualifizierter Mietspiegel ist, Anmerkung des Autors] (kann) nicht schon deswegen verzichtet werden..., weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt worden ist...“
- ✚ Der BGH führt im Anschluss an den zitierten Leitsatz aus, dass das erkennende Gericht über das Vorliegen der Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegel trotz seiner ordnungsgemäßen Anerkennung in letzter Konsequenz Beweis erheben muss, entweder durch Einholung amtlicher Auskünfte zur konkreten Erstellungsmethodik des angegriffenen Mietspiegels oder durch ein Sachverständigen-gutachten

## Mögliche Folgen des BGH-Urteils (I)

- ✚ Grundfragen nach dem Urteil:
  - ✚ Was ist qualifiziert an qualifizierten Mietspiegel? Welche Bedeutung hat die gesetzeskonforme Mietspiegelanerkennung noch?
  - ✚ Sind alle Bestandteile eines qualifizierten Mietspiegels durch Dritte (Sachverständige) überprüfbar?
- ✚ Viele Aspekte einer Mietspiegelerstellung sind praktisch nicht durch Dritte überprüfbar, z.B.
  - ✚ wer soll beurteilen, ob eine Stadt zwei, drei oder mehr Wohnlagen braucht? Wie soll er das machen?
  - ✚ die Wahl der Breite der Mietenspannen (2/3-Spanne oder mehr?)
  - ✚ die Wahl zwischen Tabellen- und Regressionsmietspiegel
  - ✚ die Wahl zwischen arithmetischem Mittel und Median als Mittelwert
- ✚ Es gibt nicht hinterfragbare Grundentscheidungen bei Mietspiegelerstellungen; diese Grundentscheidungen werden von den dazu gesetzlich legitimierten Entscheidern getroffen und können nicht von Sachverständigen überprüft werden

## Mögliche Folgen des BGH-Urteils (II)

- ✚ Jeder Mietspiegel kann durch einen „besseren“ ersetzt werden, wenn bei der Mietspiegelerstellung mehr Aufwand betrieben wird; mehr Aufwand bedeutet aber höhere Kosten
- ✚ Sind Mindeststandards erforderlich? Die Hinweise zur Mietspiegelerstellung der Bundesregierung sind dafür zu ungenau. Zur Zeit gibt es vor allem den Wettlauf um den niedrigsten Preis mit negativen Folgen für die Qualität der Mietspiegelerstellung!
- ✚ Sollen die Standards für eine Mietspiegelerstellung so hoch sein, dass Mietspiegel praktisch unbezahlbar sind oder will man die Verbreitung von Mietspiegeln fördern durch preiswerte Methoden?
- ✚ Es wäre wünschenswert, wenn sich die Rechtsprechung vor Ort vermehrt in den Prozess der Mietspiegelerstellung mit ihrem Sachverstand und ihren Anforderungen einbringen würde

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Michael Clar

F+B Forschung und Beratung für  
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH  
Adenauerallee 28  
20097 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 280810-0  
Fax.: +49 (0)40 280810-20  
E-Mail: [service@f-und-b.de](mailto:service@f-und-b.de)  
[www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)