



# Mietspiegel Eberbach 2017



# **Mietspiegel Eberbach 2017**





# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>Allgemeine Hinweise</b> .....	<b>7</b>
Funktion und Anwendung des Mietspiegels .....	7
Einfacher Mietspiegel .....	7
Ortsübliche Vergleichsmiete .....	7
Geltungsbereich .....	7
Gültigkeitszeitraum .....	8
Mietpreisspannen .....	8
Beratung und Methodik .....	9
<b>Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete</b> .....	<b>11</b>
Rechenschema .....	11
Basismiete .....	12
Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage) .....	14
Gebietsabgrenzung .....	16
<b>Weiterführende Hinweise</b> .....	<b>17</b>
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	17
Kappungsgrenze .....	17
Prüfung auf Mietüberhöhung .....	17
<b>Definitionen</b> .....	<b>19</b>
Baujahr .....	19
Wohnfläche .....	19
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten .....	19
<b>Straßenverzeichnis</b> .....	<b>20</b>





## Vorwort

### Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen den ersten Mietspiegel für die Stadt Eberbach mit Ortsteilen präsentieren zu dürfen. Dieser soll den Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über den Eberbacher Wohnungsmarkt bieten.

Der Mietspiegel beruht auf einer Auswertung von Daten zum Mietmarkt in Eberbach, die von einem Experten vorgenommen wurde. Im „Projektbeirat Mietspiegel“ wurde der Mietspiegel mit Vertretern vom Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V., von Haus & Grund Eberbach e.V., weiteren Immobilien-fachleuten und städtischen Mitarbeitern diskutiert. Mein besonderer Dank geht an die Mitglieder des Beirates, welche das Projekt mit ihrer fachlichen Kompetenz und Unterstützung sehr bereichert haben.

Dieser Mietspiegel informiert zuverlässig und transparent über die „ortsübliche“ Vergleichsmiete in Eberbach und trägt so dazu bei, dass die Mietparteien sich leichter auf eine angemessene Miethöhe in einem bestehenden Mietverhältnis einigen können.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Reichert

Bürgermeister





# Allgemeine Hinweise

## Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Eberbach für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen („freien“) Wohnungsmarkt transparent zu machen und Auseinandersetzungen über Mietpreise zu versachlichen.

Anwendung findet der Mietspiegel im Rahmen

- einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)
- der Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

(zu weiterführenden Informationen siehe S. 17)

## Einfacher Mietspiegel

Der Mietspiegel Eberbach wurde als einfacher Mietspiegel gemäß 558c BGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Eberbach am 28.9.2017 beschlossen. Eine Arbeitsgruppe aus Interessenvertretern und Wohnungsmarktextperten hat das Projekt fachlich begleitet.

Darin vertreten waren:

- Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.,
- Haus- und Grundbesitzervereinigung Eberbach e.V.,
- SKD-Immobilien-Gesellschaft mbH,
- Neckartal-Immobilien GmbH,
- Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG,
- Gutachterausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus Daten von Wohnungsanzeigen abgeleitet. Für die Festlegung des Mietspiegelpreinsniveaus erfolgten statistisch gestützte Preisabstandsmessungen zwischen Eberbach und Städten mit „qualifizierten“ Mietspiegeln, für deren Aufstellung eigens Datenerhebungen erfolgen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen sind somit statistisch fundiert. Die statistischen Auswertungen wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart durchgeführt.

## Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum wird im „freien“ Wohnungsmarkt in Eberbach von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB) im Mietspiegel ausgewiesen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete für Wohnungen, bei denen die Mietzahlung in den letzten vier Jahren vor der Mietspiegelaufstellung angepasst oder neu vereinbart wurde.

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Zahlung, die rein für die Überlassung der Wohnung geleistet wird. Neben-, Betriebskosten, Stellplatz- oder Küchenmieten oder Zuschläge für die Möblierung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Sind solche Kosten und Zuschläge in der Mietzahlung enthalten, muss zur Anwendung des Mietspiegels die Nettokaltmiete für die Wohnung ermittelt werden (siehe hierzu auch S. 19).

## Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis zum 30. September 2017 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

- Dienst- und Werkswohnungen
- Wohnungen in Heimen/Internaten
- Ferienwohnungen/zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Öffentlich geförderte Wohnungen in der Bindungsfrist.

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Eberbach und lokalen Besonderheiten wird die ortsübliche Vergleichsmiete nicht ausgewiesen für:

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 oder 160 m<sup>2</sup> und mehr
- das Wochenendhausgebiet Breitenstein
- und Gebiete, für die der Gutachterausschuss keinen Bodenrichtwert beschlossen hat.

Bei (unter-)vermieteten Zimmern oder Wohnräumen ohne baulich getrennten und abschließbaren Zugang handelt es sich um keine „Wohnungen“ im Sinne des Mietspiegels. Für diese Vertragsverhältnisse ist der Mietspiegel nicht anwendbar.

## Gültigkeitszeitraum

Der Mietspiegel 2017 gilt vom 01.10.2017 bis zum 30.09.2019. Der Mietspiegel wird nach diesem Zeitraum der Marktentwicklung angepasst werden.

## Mietpreisspannen

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert.

Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs- / Gebäudemerkmale, ein im Mietmarkt seltener Gebäude- / Wohnungstyp oder eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze in der Wohnlagenkarte.

Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Die Spanngrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Es ergibt sich so eine Spanne um den Spannmittelwert von Plusminus 11%. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden.



## Beratung und Methodik

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

<b>Haus &amp; Grund Eberbach e.V.</b>	<b>Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.</b>
<p>Friedrich-Ebert-Straße 21 69412 Eberbach</p> <p>Telefon: 06271-4915 Mail: kontakt@ra-dexheimer.de</p>	<p>Poststraße 46 69115 Heidelberg</p> <p>Telefon: 06221-20473 Mail: beratung@mieterverein-heidelberg.de</p> <p><b>Beratungsstelle Eberbach:</b> Friedrich-Ebert-Str. 6, 1. OG, Zimmer 1 An jedem 1. und 3. Montagnachmittag eines Monats, nach Anmeldung in der Geschäftsstelle in Heidelberg</p>

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

<b>Stadt Eberbach</b>	<b>Sprechzeiten</b>
<p>Leopoldsplatz 1 69412 Eberbach</p> <p>Telefon: 06271-87-266 Mail: bauamt@eberbach.de</p>	<p>Montag - Freitag: 8 bis 12 Uhr, Mittwoch: 14 bis 18 Uhr</p>

Der Mietspiegel liegt im Rathaus zur Einsichtnahme aus und ist dort kostenlos erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter [www.mietspiegel-eberbach.de](http://www.mietspiegel-eberbach.de) im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden.

### Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

**Schritt 1:** Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

**Schritt 2:** Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste ein Punktwert für die Wohnung errechnet. Positive Punktwerte führen zu Zuschlägen auf die Basismiete, negative Punktwerte zu Abschlägen.

**Schritt 3:** Ermittlung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.

**Schritt 4:** Ermittlung der Mietpreisspanne.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet unter [www.mietspiegel-eberbach.de](http://www.mietspiegel-eberbach.de).

# Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

## Rechenschema

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Schema:

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:					
Wohnfläche der Wohnung:					
Baujahr der Wohnung:					
<b>Schritt 1:</b> Entnehmen Sie der Tabelle 1 (S. 12 u. 13) die Basismiete.					
Basismiete gemäß der Tabelle 1:		€/m <sup>2</sup>	←	<b>A</b>	
<b>Schritt 2:</b> Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2 (S. 14 u. 15)					
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2:		Punkte	←	<b>B</b>	
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:			←	<b>C</b>	
<b>Schritt 3:</b> Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:					
Berechnen Sie:	<b>A</b> x <b>C</b> / 100		←	<b>D</b>	
<b>Schritt 4:</b> Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:					
<i>Spannen-Untergrenze</i>					
Berechnen Sie:	<b>D</b> x 0,89		←	<b>E</b>	
<i>Spannen-Obergrenze</i>					
Berechnen Sie:	<b>D</b> x 1,11		←	<b>F</b>	

<b>Ergebnis-Zusammenfassung:</b>		
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m <sup>2</sup> pro Monat (netto, kalt):		
<input type="text"/> <b>E</b>	<input type="text"/> <b>D</b>	<input type="text"/> <b>F</b>
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze
Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € pro Monat (netto, kalt) von:		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

## Tabelle 1: Basismiete

Entnehmen Sie der folgenden Tabelle bitte die Basismiete für die Wohnung und tragen Sie diese im Rechenschema unter **A** ein.

Bitte wählen Sie das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohnfläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und in der Spaltenüberschrift die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

Tabelle 1.1: Basismieten für Baujahre bis 2006 in €/m<sup>2</sup> pro Monat

Wohnfläche* in m <sup>2</sup>	Baujahre*						
	bis 1978	1979 - 1986	1987 - 1990	1991 - 1994	1995 - 1998	1999 - 2002	2003 - 2006
30 - 30,9	6,27	6,29	6,35	6,41	6,49	6,56	6,62
31 - 31,9	6,16	6,18	6,23	6,30	6,38	6,45	6,51
32 - 32,9	6,05	6,07	6,13	6,19	6,27	6,34	6,40
33 - 33,9	5,95	5,97	6,02	6,09	6,17	6,24	6,30
34 - 34,9	5,85	5,87	5,93	5,99	6,07	6,15	6,20
35 - 35,9	5,76	5,78	5,84	5,90	5,98	6,06	6,11
36 - 36,9	5,68	5,70	5,75	5,81	5,90	5,97	6,02
37 - 37,9	5,60	5,62	5,67	5,74	5,82	5,89	5,95
38 - 38,9	5,52	5,54	5,60	5,66	5,74	5,82	5,87
39 - 39,9	5,45	5,48	5,53	5,59	5,68	5,75	5,80
40 - 44,9	5,29	5,32	5,37	5,43	5,52	5,59	5,64
45 - 49,9	5,16	5,18	5,24	5,30	5,38	5,46	5,51
50 - 54,9	5,07	5,09	5,15	5,21	5,29	5,37	5,42
55 - 59,9	4,97	4,99	5,05	5,11	5,20	5,27	5,32
60 - 69,9	4,86	4,88	4,94	5,00	5,08	5,16	5,21
70 - 79,9	4,74	4,76	4,81	4,88	4,96	5,03	5,09
80 - 99,9	4,62	4,64	4,70	4,76	4,84	4,91	4,97
100 - 119,9	4,48	4,51	4,56	4,62	4,71	4,78	4,83
120 - 159,9	4,43	4,46	4,51	4,57	4,66	4,73	4,78

\* Als Baujahr gilt im Zweifel das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Wenn vertraglich nicht abweichend geregelt, wird die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt (siehe dazu S. 19)

Tabelle 1.2: Basismieten für Baujahre ab 2007 in €/m<sup>2</sup> pro Monat

Wohnfläche* in m <sup>2</sup>	Baujahre*						
	2007 - 2008	2009 - 2010	2011 - 2012	2013	2014	2015	'16 - Juni '17
30 - 30,9	6,67	6,74	6,83	6,91	6,96	7,01	7,03
31 - 31,9	6,56	6,63	6,72	6,79	6,84	6,89	6,92
32 - 32,9	6,45	6,52	6,61	6,69	6,74	6,79	6,81
33 - 33,9	6,35	6,42	6,51	6,58	6,63	6,68	6,71
34 - 34,9	6,26	6,32	6,41	6,49	6,54	6,59	6,61
35 - 35,9	6,17	6,23	6,32	6,40	6,45	6,50	6,52
36 - 36,9	6,08	6,15	6,24	6,31	6,36	6,41	6,44
37 - 37,9	6,00	6,07	6,16	6,23	6,28	6,33	6,36
38 - 38,9	5,93	6,00	6,08	6,16	6,21	6,26	6,29
39 - 39,9	5,86	5,93	6,01	6,09	6,14	6,19	6,22
40 - 44,9	5,70	5,77	5,86	5,93	5,98	6,03	6,06
45 - 49,9	5,57	5,63	5,72	5,80	5,85	5,90	5,92
50 - 54,9	5,48	5,55	5,63	5,71	5,76	5,81	5,83
55 - 59,9	5,38	5,45	5,53	5,61	5,66	5,71	5,74
60 - 69,9	5,27	5,33	5,42	5,50	5,55	5,60	5,62
70 - 79,9	5,14	5,21	5,30	5,37	5,42	5,47	5,50
80 - 99,9	5,03	5,09	5,18	5,26	5,31	5,36	5,38
100 - 119,9	4,89	4,96	5,05	5,12	5,17	5,22	5,25
120 - 159,9	4,84	4,91	5,00	5,07	5,12	5,17	5,20

\* Als Baujahr gilt im Zweifel das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Wenn vertraglich nicht abweichend geregelt, wird die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt (siehe dazu S. 19)

## Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietenkende Effekte haben.

Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Zählen Sie alle Punktzahlen für Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen und tragen Sie die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema ein. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Bitte achten Sie darauf, dass **nur von Vermieterinnen / Vermietern gestellte Ausstattungselemente** für die Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden können.

Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002, bzw. 2006 berücksichtigt werden. Die Modernität/der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

		mietenkend: ↘	mietsteigernd: ↗	Punkte
<b>Hauptsächliche Heizungsart</b>				
Einzelöfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt		↘		-3
Elektrospeicherheizung		↘		-3
Etagenheizung		→		0
Zentralheizung		↗		2
Fußbodenheizung		↗		7
<b>Überwiegender Bodenbelag</b>				
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt		↘		-2
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden		→		0
Laminat, Vinyl		↗		1
Parkett, Natursteinboden		↗		2
Fußboden wurde 1998 oder früher verlegt		↘		-2
Fußboden wurde 2007 oder später modernisiert*		↗		1
<b>Sanitärausstattung im Hauptbad</b>				
Einfache Sanitärausstattung		↘		-2
Standardausstattung		→		0
Gehobene Sanitärausstattung		↗		2
Tageslichtbad (Badezimmer hat Fenster)		↗		1
Sanitärausstattung wurde 2007 oder später modernisiert*		↗		2
Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung</li> <li>• 5 bis 6 Ausstattungselemente: Standardausstattung</li> <li>• 7 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung</li> </ul>				
Badewanne (getrennte) Dusche ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)	Einhandmischer (Mischbatterie) Bidet (Sitzwaschbecken) Urinal Handtuchwärmer	Fußbodenheizung im Bad gefliefter Fußboden geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)		
Ein WC ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.				



		Übertrag:	
		Punkte	
		mietsenkend: ↘	mietsteigernd: ↗
<b>Küchenraum</b>			
Kochnische (für die Unterbringung einer Kleinküche vorgesehene Nische)	↘	-3	
„Üblicher“ Küchenraum	→	0	
Offene Küche mit gefliestem / hochwertigen Bodenbelag	↗	3	
<b>Sonstige Merkmale</b>			
Leitungen (Strom, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	↘	-8	
Einfachverglasung/Verbund- oder Kastenfenster	↘	-5	
Wohnungseingang liegt unter der Straßenebene/Tiefparterre	↘	-3	
Wohnung liegt im Erdgeschoss/auf Straßenebene (Merkmal ist nicht anwendbar für Wohnungen in Einfamilienhäusern)	↘	-3	
Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse	↘	-2	
Keine Gegensprechanlage	↘	-1	
Aufzug im Gebäude	↗	1	
Waschküche im Gebäude	↗	1	
Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder/Fahrradgarage	↗	1	
Gästebad/zweites Bad in der Wohnung	↗	2	
Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert**	↗	2	
<b>Energetische Sanierungen</b>			
Nachträgl. energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 2003 oder später**	↗	3	
Modernisierung der Heizungsanlage 2003 oder später**	↗	1	
<b>Verkehrsbelastung</b>			
Keine/niedrige bis mittlere Verkehrsbelastung im Wohnumfeld	→	0	
Starke/sehr starke Verkehrsbelastung im Umfeld der Wohnung	↘	-6	
<b>Gebiet (siehe hierzu auch die Gebietsabgrenzung auf Seite [X] und das Straßenverzeichnis auf Seite [Y])</b>			
<b>Zone A</b>	→	0	
Badisch Schöllnbach, Brombach, Friedrichsdorf, Gaimühle, Gebiet Böser Berg / Gretengrund, Industriegebiete im Ortsteil Eberbach (Neuer Weg / Güterbahnhofstraße), Schleuse, Unterdielbach			
<b>Zone B</b>	↗	3	
Badisch Iglersbach, Gebiet „Alte Dielbacher Straße hinterer Teil / Holdergrund“, Lindach, Rockenau, Pleutersbach			
<b>Zone C</b>	↗	7	
Gebiet „Alte Dielbacher Straße, mittlerer Teil“, Neckarwimmersbach ohne das in Zone D genannte Gebiet.			
<b>Zone D</b>	↗	10	
Ortsteil Eberbach ohne die in Zone A, B, C oder E genannten Gebiete, Gebiet „Beckstr., Pleutersbacher Str., Richard-Schirrmann-Str., Schwanheimer Str.“ in Neckarwimmersbach			
<b>Zone E</b>	↗	13	
Gebiete „Burghalde“, „Hohenstaufen- / König-Heinrich-Straße“, „Karlstalweg / Parallelweg“, „Scheuerberg mit Breitensteinweg (hinterer Teil)“			
<b>Zone X</b> (Mietspiegel ist nicht anwendbar)		.	
Wochenendhausgebiet Breitenstein und Adressen, die keinem Bodenrichtwertgebiet in Eberbach zugeordnet sind.			
<b>Gesamtpunktzahl</b> (bitte in das Rechenschema bei <b>B</b> eintragen)			

\* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2006 möglich.

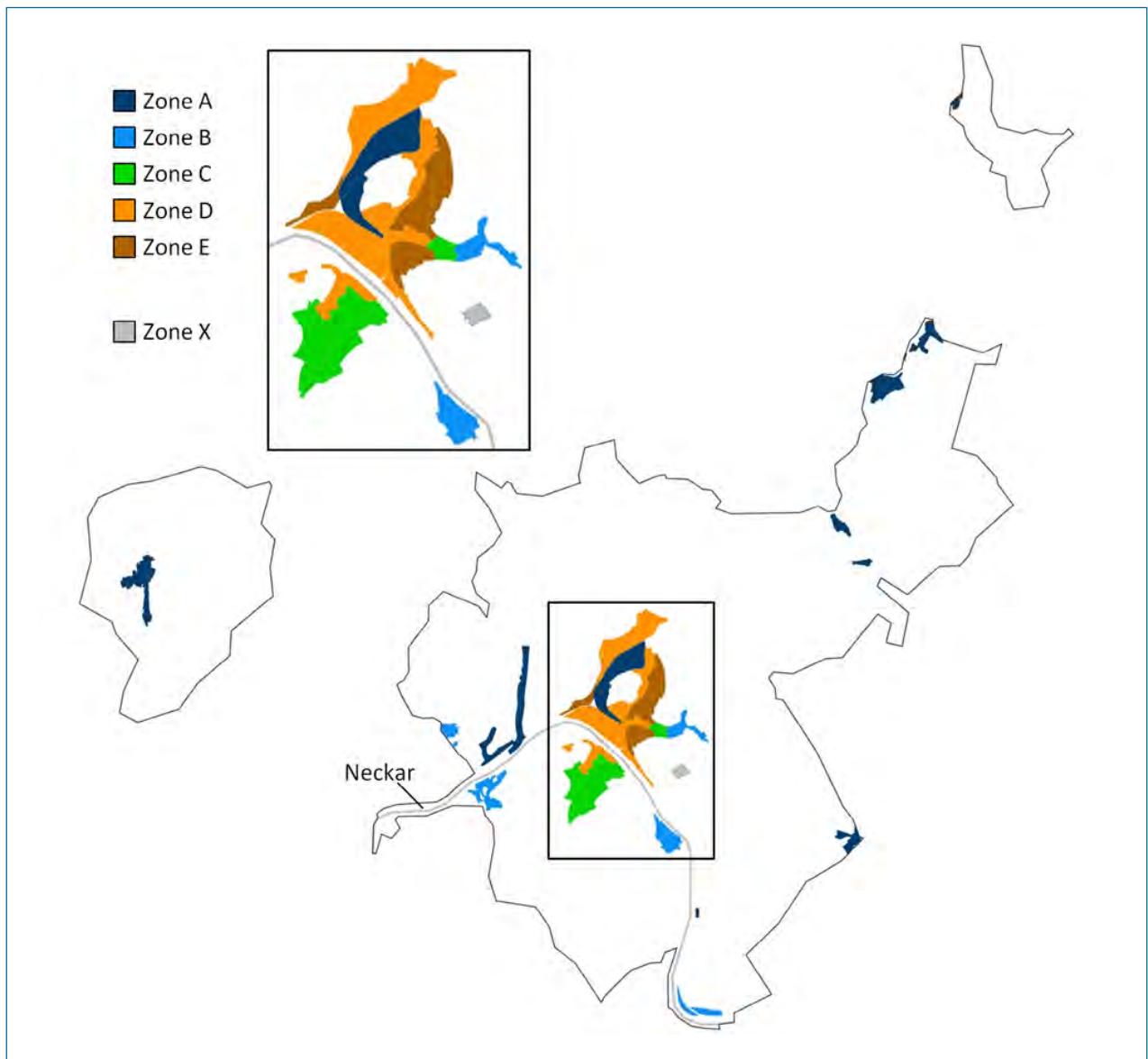
\*\* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002 möglich.

## Gebietsabgrenzung

Als Grundlage für die Mietspiegelzonen im Mietspiegel dienen die in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn vorgenommenen Gebietsabgrenzungen. Diese Gebiete wurden im Mietspiegel entsprechend dem dort festgestellten Mietniveau zu Mietspiegelzonen zusammenfasst.

Unterschiede im Mietniveau zwischen den Gebieten sind auf vielfältige Einflüsse zurückzuführen, z.B. die Entfernung zum Stadtzentrum oder einem größeren Arbeitsplatzzentrum, die Dichte der Bebauung oder die örtliche Infrastruktur-Ausstattung.

Eine adressgenaue Zuordnung des Wohngebiets ist mit Hilfe des Straßenverzeichnisses ab Seite 20 möglich.



# Weiterführende Hinweise

## Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB).

Bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietspiegel müssen neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete auch die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Merkmale der Wohnung genannt werden.

Der Mietspiegel muss dem Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden. Ein Hinweis darauf, wo er eingesehen werden kann, genügt. Die Stadt Eberbach gestattet als Herausgeberin des Mietspiegels ausdrücklich das Kopieren / Ausdrucken des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen / Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen / Mieter. Auch kann der Mietspiegel im Internet unter <http://www.mietspiegel-eberbach.de> abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Rathaus (Leopoldplatz 1) zur kostenlosen Einsichtnahme aus.

Ein „einfacher“ Mietspiegel wird in einem gerichtlichen Verfahren als Indiz für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung gewertet. Dadurch kann in Gerichtsverfahren die Einholung von Sachverständigengutachten vermieden werden.

§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

## Kappungsgrenze

Der Mietanstieg für eine Wohnung in Eberbach darf innerhalb eines vor dem Monat der Mieterhöhung liegenden Zeitraums von 3 Jahren 20 Prozent nicht übersteigen.

§ Rechtsquelle: § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB.

## Prüfung auf Mietüberhöhung

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete liefert auch den Vergleichsmaßstab für die Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Eine Mietüberhöhung liegt vor, wenn eine Vermieterin / ein Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen auf dem Markt ausnutzt und ursächlich deshalb eine Nettokaltmiete von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt.



# Definitionen

## Baujahr

Als Baujahr der Wohnung gilt im Zweifel das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Auch für nachträgliche Aus- und Anbauten in oder an bestehenden Gebäuden gilt als Baujahr der Wohnung das Jahr der Bezugfertigkeit.

## Wohnfläche

Wenn im Mietvertrag nichts anderes vorgesehen ist, ist die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 zu ermitteln. Berücksichtigt werden dabei die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung. Nicht berücksichtigt werden die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Bei der Flächenmessung werden die Entfernungen zwischen (unverputzten) Maueroberflächen ermittelt („lichte“ Entfernungen). Ist die lichte Höhe eines Raums oder Raumteils zwei Meter oder höher, wird die Fläche darunter in vollem Umfang zur Wohnfläche gezählt. Bei Raumteilen mit lichten Höhen von einem bis unter zwei Metern (z.B. bei Flächen unter einer Dachschräge), werden Flächen nur zur Hälfte angerechnet. Die Flächen unter Raumteilen mit einer lichten Höhe von unter einem Meter werden bei der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten werden in der Regel zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet. Bei besonderer Qualität können diese Grundflächen auch mit bis zu 50 Prozent in die Berechnung eingehen. Wenn ein Wintergarten oder ein Raum mit einem Schwimmbad beheizbar sind, wird ihre gesamte Grundfläche zur Wohnfläche gezählt. Ansonsten nur zur Hälfte.

Daneben gibt es noch Sonderregelungen für Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler und Säulen, Treppen, Treppenabsätze, Türnischen, Fenster- und Wandnischen, auf die an dieser Stelle aber nicht näher eingegangen wird.

§ Rechtsquelle: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003.

## Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Werden mit der Mietzahlung Neben-/Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möblierungszuschläge abgerechnet, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt werden.

Für den Abzug der Betriebskosten von der Mietzahlung müssen die tatsächlichen Kosten aus Belegen ermittelt werden. Ein Gesamtüberblick über die Arten von Betriebskosten ist der Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu entnehmen. An dieser Stelle sind zur Orientierung die Höhen für ausgewählte Betriebs- und Nebenkosten und Stellplatzmieten aufgeführt, von denen in Eberbach näherungsweise auszugehen ist:

Für ...	je m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich ... €/ m <sup>2</sup>
Heizung/Warmwasser	1,01
Wasser/Abwasser	0,18
Müllabfuhr	0,12
Hausmeister	0,22
Pflege Außenanlagen	0,02
Hausreinigung	0,17
Versicherungen	0,16
Grundsteuer	0,20
Aufzug	0,25
Allgemeinstrom	0,03
Für ...	als Fixbetrag monatlich ... €
Garagenplatz, je nach Verfügbarkeit von Parkplätzen im Wohnumfeld	30 bis 50
Autostellplatz	25
Kabelfernsehen/Antenne/Satellitenschüssel	6

Die Höhe der Zuschläge für die Überlassung von Küchenausstattung und die Möblierung müssen dem Einzelfall angemessen ermittelt werden.

§ Rechtsquellen: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003, Urteil des BGH v. 12.07.2006 - VIII ZR 215105 (Ansatz der tatsächlich anfallenden Betriebskosten).

# Straßenverzeichnis

Im folgenden Adressverzeichnis erfolgt die Zuordnung der Mietspiegelzone bei Straßen, die mehrfach aufgelistet sind, nach geraden und ungeraden Hausnummern getrennt.

Die Abschnitte der Straße mit ungeraden Hausnummern sind vor denen mit geraden Nummern einsortiert.

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
<b>A</b>		
Adalbert-Stifter-Straße	Nr. 1 bis 39	C
Adalbert-Stifter-Straße	Nr. 39/A	X
Adalbert-Stifter-Straße	Nr. 2 bis 30	C
Adalbert-Stifter-Straße	Nr. 30/A	X
Adolf-Eiermann-Straße	alle Nr.	E
Adolf-Knecht-Straße	alle Nr.	D
Ahornweg	alle Nr.	A
Akazienstraße	alle Nr.	C
Allemühler Straße	alle Nr.	B
Allensteiner Straße	alle Nr.	D
Allmendweg	alle Nr.	B
Alte Dielbacher Straße	Nr. 1 bis 45	D
Alte Dielbacher Straße	Nr. 47 bis 67	C
Alte Dielbacher Straße	Nr. 79 bis 95	B
Alte Dielbacher Straße	Nr. 2 bis 40/3	D
Alte Dielbacher Straße	Nr. 54 bis 60	C
Alte Dielbacher Straße	Nr. 62 bis 66	B
Alte Eberbacher Straße	alle Nr.	A
Alte Pleutersbacher Straße	gerade Nr.	X
Alte Pleutersbacher Straße	ungerade Nr.	D
Alte Steige	alle Nr.	A
Alter Markt	alle Nr.	D
Am Bahnhof	alle Nr.	A
Am Bannholz	alle Nr.	A
Am Dornbuckel	alle Nr.	A
Am Häuselsacker	alle Nr.	D
Am Itterberg	alle Nr.	E
Am Ledigsberg	alle Nr.	C
Am Lindenstein	alle Nr.	B
Am Linkbrunnen	Nr. 9 bis 49	E
Am Linkbrunnen	Nr. 51 bis 73	D
Am Linkbrunnen	Nr. 16 bis 38/1	E
Am Linkbrunnen	Nr. 42 bis 60	D
Am Schlüsselacker	Nr. 1 bis 5	E
Am Schlüsselacker	Nr. 9 bis 31	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Am Schlüsselacker	Nr. 2 bis 4	E
Am Schlüsselacker	Nr. 6 bis 36	D
Am Schneidersacker	alle Nr.	B
Am Spitalweg	alle Nr.	D
Am Steinbusch	Nr. 1 bis 25	B
Am Steinbusch	Nr. 31	X
Amorbacher Straße	gerade Nr.	A
Amorbacher Straße	Nr. 1 bis 9	A
Amorbacher Straße	Nr. 11 bis 13	X
Amorbacher Straße	Nr. 15 bis 43/1	A
Amselweg	alle Nr.	B
An der Itter	alle Nr.	A
An der Itterbrücke	alle Nr.	D
Asternweg	alle Nr.	C
Auweg	alle Nr.	C
<b>B</b>		
Backgasse	alle Nr.	D
Badener Weg	alle Nr.	E
Bahnhofplatz	alle Nr.	D
Bahnhofstraße	alle Nr.	D
Bartelsweg	alle Nr.	A
Baumannstraße	alle Nr.	A
Beckstraße	alle Nr.	D
Begonienweg	alle Nr.	C
Bergheckenweg	alle Nr.	C
Bergweg	alle Nr.	D
Berliner Straße	alle Nr.	D
<b>Bienengartenstraße</b>	<b>alle Nr.</b>	<b>B</b>
Binnetzgasse	alle Nr.	D
Birkenweg	alle Nr.	B
Blumenstraße	alle Nr.	B
Böser Berg	alle Nr.	A
Breitenstein A	alle Nr.	X
Breitenstein C	alle Nr.	X
Breitenstein D	alle Nr.	X
Breitensteinweg	ungerade Nr.	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Breitensteinweg	Nr. 2 bis 28	D
Breitensteinweg	Nr. 28/A bis 32	E
Breitensteinweg	Nr. 34	X
Breslauer Straße	alle Nr.	D
Brombacher Straße	Nr. 1 bis 11/1	A
Brombacher Straße	Nr. 11/2	X
Brombacher Straße	Nr. 13 bis 79	A
Brombacher Straße	Nr. 2 bis 60	A
Brombacher Straße	Nr. 60/1	X
Brombacher Straße	Nr. 60/2 bis 74/1	A
Brückenstraße	alle Nr.	D
Brühlstraße	alle Nr.	D
Brundellenweg	alle Nr.	A
Brunnengasse	alle Nr.	D
Brunnenweg	alle Nr.	B
Burghalde	alle Nr.	E
Burgstraße	alle Nr.	E
Burgweg	alle Nr.	E
Bussemerstraße	alle Nr.	D
<b>C</b>		
Carl-Benz-Straße	alle Nr.	D
<b>D</b>		
Dahlienweg	alle Nr.	C
Danziger Straße	alle Nr.	D
Dr.-Mantel-Weg	alle Nr.	C
Dr.-Schumacher-Straße	alle Nr.	E
Dr.-Weiß-Straße	Nr. 1 bis 5	D
Dr.-Weiß-Straße	Nr. 7 bis 37	C
Dr.-Weiß-Straße	Nr. 4 bis 8	D
Dr.-Weiß-Straße	Nr. 10 bis 44	C
<b>E</b>		
Eberbacher Straße	ungerade Nr.	B
Eberbacher Straße	Nr. 2 bis 22/A	B
Eberbacher Straße	Nr. 24	X
Eberbacher Straße	Nr. 30 bis 32	B
Eduard-Mörike-Straße	alle Nr.	C
Eichendorffweg	alle Nr.	C
Eichenweg	alle Nr.	C
Elmele	alle Nr.	C

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Erlenweg	alle Nr.	C
Ersheimer Straße	alle Nr.	B
<b>F</b>		
Feuergrabengasse	alle Nr.	D
Finkenweg	alle Nr.	D
Fischergasse	alle Nr.	D
Friedhofweg	alle Nr.	A
Friedrich-Ebert-Straße	alle Nr.	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 3 bis 49	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 61 bis 71	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 73/1 bis 81	X
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 2 bis 10/A	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 10/B	X
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 12 bis 14	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 16	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 18 bis 50	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 54 bis 62	A
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 64	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 90	X
<b>Friedrichstraße</b>	<b>alle Nr.</b>	<b>D</b>
Frieseneck	alle Nr.	X
<b>G</b>		
Gammelsbacher Straße	alle Nr.	A
Gartenstraße	alle Nr.	D
Gässel	alle Nr.	D
Geisbergweg	alle Nr.	A
Geisgasse	alle Nr.	D
Geranienweg	alle Nr.	C
Gerhart-Hauptmann-Straße	alle Nr.	C
Goethestraße	alle Nr.	C
Graudenzler Weg	alle Nr.	D
Grazert	alle Nr.	D
Grenzweg	alle Nr.	A
Gretengrund	ungerade Nr.	A
Gretengrund	Nr. 2 bis 16	A
Gretengrund	Nr. 20	X
Gretengrund	Nr. 28	A
Grundfeldweg	alle Nr.	A
Güterbahnhofstraße	Nr. 1 bis 9	D
Güterbahnhofstraße	Nr. 11 bis 15/8	A

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Güterbahnhofstraße	Nr. 2 bis 8	D
Güterbahnhofstraße	Nr. 10 bis 14	A
Gütschowstraße	alle Nr.	A
<b>H</b>		
Hafenstraße	alle Nr.	D
Hainbrunner Weg	alle Nr.	A
Hallgasse	alle Nr.	D
Hardweg	alle Nr.	A
Haspelgasse	alle Nr.	A
<b>Hauptstraße</b>	<b>alle Nr.</b>	<b>D</b>
Hauweg	alle Nr.	C
Hebrotsweg	alle Nr.	B
Hebstahler Straße	alle Nr.	A
Heimstweg	alle Nr.	A
Heiner-Knaub-Weg	ungerade Nr.	E
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 2 bis 6	E
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 6/1	X
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 10 bis 12	E
Heinrich-Heine-Weg	alle Nr.	C
Heinrich-Weihrauch-Straße	alle Nr.	D
Hesselbacher Weg	alle Nr.	A
Heumarkt	alle Nr.	D
Hirschhorner Landstraße	alle Nr.	D
Hirtenweg	alle Nr.	A
Hohenstufenstraße	alle Nr.	E
Höhenstraße	alle Nr.	B
Höfeldstraße	gerade Nr.	A
Höfeldstraße	Nr. 1 bis 29	A
Höfeldstraße	Nr. 39	X
Holdergrund	Nr. 3	D
Holdergrund	Nr. 5 bis 7/B	C
Holdergrund	Nr. 9 bis 49/A	B
Holdergrund	Nr. 4	D
Holdergrund	Nr. 6 bis 8/A	C
Holdergrund	Nr. 10 bis 50	B
Höllgrundstraße	alle Nr.	A
<b>I</b>		
Im Äußer Feld	alle Nr.	A
Im Gereut	alle Nr.	X
Im Halben Morgen	alle Nr.	B
Im Heckenacker	alle Nr.	C
Im Heuacker	alle Nr.	C
Im Hirschacker	alle Nr.	C
Im Hochfeld	alle Nr.	A
Im Hohenend	alle Nr.	X
Im Ittertäl	alle Nr.	X

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Im kleinen Bruch	alle Nr.	A
Im Klingnacker	alle Nr.	B
Im Mühlgrund	alle Nr.	A
Im Oberdorf	alle Nr.	A
Im Ringnacker	alle Nr.	B
Im Rot	alle Nr.	B
Im Ruhbaum	alle Nr.	D
Im Sand	alle Nr.	B
Im Teich	alle Nr.	B
Im Weidenhag	alle Nr.	C
Im Wiesental	alle Nr.	B
Im Wolfsacker	alle Nr.	D
In der Au	alle Nr.	X
Itterstraße	alle Nr.	D
<b>J</b>		
Jahnplatz	alle Nr.	D
<b>K</b>		
Karlstalweg	Nr. 1	D
Karlstalweg	Nr. 1/1 bis 15	E
Karlstalweg	Nr. 17 bis 23	D
Karlstalweg	Nr. 2	E
Karlstalweg	Nr. 2/1	D
Karlstalweg	Nr. 4 bis 28	E
Kastanienstraße	alle Nr.	B
Kellereistraße	alle Nr.	D
Kerfenwiesen	alle Nr.	D
Kirchenweg	ungerade Nr.	C
Kirchenweg	Nr. 6 bis 36	C
Kirchenweg	Nr. 38	D
Klausenweg	alle Nr.	B
Klingenweg	alle Nr.	C
König-Heinrich-Straße	alle Nr.	E
Königsberger Straße	gerade Nr.	D
Königsberger Straße	Nr. 1 bis 35	D
Königsberger Straße	Nr. 37 bis 37/3	X
Königsberger Straße	Nr. 39 bis 53	D
Kornmarkt	alle Nr.	D
Krämergasse	alle Nr.	D
Krehwaldweg	alle Nr.	A
Krösselbachweg	alle Nr.	X
Kuckucksweg	alle Nr.	C
Kühler Waldweg	alle Nr.	B
Kurfürstenweg	alle Nr.	E
Kurpfalzstraße	alle Nr.	E



Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
<b>L</b>		
Lärchenweg	alle Nr.	C
Ledelsweg	ungerade Nr.	B
Ledelsweg	Nr. 2/1 bis 12	B
Ledelsweg	Nr. 24	X
Leininger Straße	gerade Nr.	D
Leininger Straße	ungerade Nr.	E
Leopoldsplatz	alle Nr.	D
Lichtgutstraße	alle Nr.	D
Lindenplatz	alle Nr.	D
Lindenstraße	alle Nr.	B
Lindenweg	alle Nr.	D
Louis-Störzbach-Straße	alle Nr.	E
Ludwig-Uhland-Straße	alle Nr.	C
Luisenstraße	alle Nr.	D
<b>M</b>		
Mainzer Weg	gerade Nr.	A
Mainzer Weg	Nr. 1 bis 7	A
Mainzer Weg	Nr. 25	X
Markgrafenstraße	alle Nr.	E
Martin-Luther-Straße	alle Nr.	D
Martinsweg	alle Nr.	C
Memelstraße	alle Nr.	D
Mühlbergstraße	ungerade Nr.	B
Mühlbergstraße	Nr. 2 bis 36	B
Mühlbergstraße	Nr. 46	X
Mühlenweg	alle Nr.	D
Mühlgasse	alle Nr.	B
<b>N</b>		
Neckaranlage	alle Nr.	D
Neckarelzer Landstraße	Nr. 1 bis 13	X
Neckarelzer Landstraße	Nr. 15 bis 29	A
Neckarelzer Landstraße	Nr. 35 bis 37	X
Neckargasse	alle Nr.	B
Neckarhölde	Nr. 1 bis 31	D
Neckarhölde	Nr. 33 bis 35	X
Neckarhölde	Nr. 2 bis 30	D
Neckarhölde	Nr. 32 bis 36	X
Neckarrain	alle Nr.	B
Neckarstraße	alle Nr.	D
Neue Dielbacher Straße	alle Nr.	X
Neuer Markt	alle Nr.	D
Neuer Weg	gerade Nr.	A
Neuer Weg	Nr. 1 bis 5	A
Neuer Weg	Nr. 7	X

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Neuer Weg	Nr. 9 bis 45	A
Neuer Weg-Nord	alle Nr.	A
Neugereuther Gässel	alle Nr.	D
<b>O</b>		
Obere Badstraße	alle Nr.	D
Oberer Fahrbachweg	alle Nr.	A
Odenwaldstraße	gerade Nr.	D
Odenwaldstraße	Nr. 1 bis 49	D
Odenwaldstraße	Nr. 53 bis 67/1	E
Ohrsbergweg	alle Nr.	A
Ortsstraße	alle Nr.	B
Ottohöhe	alle Nr.	X
<b>P</b>		
Panoramaweg	alle Nr.	D
Parallelweg	alle Nr.	E
Pestalozzistraße	alle Nr.	D
Pfarrgasse	alle Nr.	D
Pfarrhof	alle Nr.	D
Pleutersbacher Straße	gerade Nr.	D
Pleutersbacher Straße	ungerade Nr.	X
<b>Q</b>		
Quellenweg	alle Nr.	D
<b>R</b>		
Richard-Hemberger-Straße	alle Nr.	E
Richard-Schirrmann-Straße	alle Nr.	D
Ringstraße	alle Nr.	A
Rockenauer Straße	Nr. 1 bis 11	X
Rockenauer Straße	Nr. 51 bis 119	B
Rockenauer Straße	Nr. 2 bis 6	C
Rockenauer Straße	Nr. 54 bis 130	B
Rockenauer Straße	Nr. 180	X
Rosengasse	alle Nr.	D
Rothenbach	alle Nr.	X
Rudolf-Epp-Straße	Nr. 3	C
Rudolf-Epp-Straße	Nr. 5 bis 35/1	E
Rudolf-Epp-Straße	Nr. 2 bis 6	C
Rudolf-Epp-Straße	Nr. 6/1 bis 48	E
<b>S</b>		
Sandweg	alle Nr.	C
Schafbrunnenstraße	alle Nr.	E
Schafwiesenweg	alle Nr.	D
Scheffelstraße	Nr. 1 bis 27	C
Scheffelstraße	Nr. 29 bis 35	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Scheffelstraße	Nr. 4 bis 20	C
Scheffelstraße	Nr. 24 bis 36	D
Scheuerbergstraße	Nr. 1/2	D
Scheuerbergstraße	Nr. 3 bis 21	E
Scheuerbergstraße	Nr. 2	D
Scheuerbergstraße	Nr. 6 bis 16	E
Schillerstraße	alle Nr.	D
Schmalzgasse	alle Nr.	C
Schulstraße	alle Nr.	D
Schulweg	alle Nr.	B
Schützenhausweg	alle Nr.	C
Schwanheimer Straße	Nr. 3 bis 51	D
Schwanheimer Straße	Nr. 53 bis 131	C
Schwanheimer Straße	Nr. 2 bis 38/A	D
Schwanheimer Straße	Nr. 38/B bis 116	C
Schweizer Wehr	alle Nr.	X
Sommerrain	gerade Nr.	B
Sommerrain	Nr. 1 bis 13	B
Sommerrain	Nr. 13/1	X
Sommerrain	Nr. 15 bis 25	B
Sonnenweg	alle Nr.	B
Steigstraße	alle Nr.	D
Steiler Weg	alle Nr.	C
Steingartenweg	alle Nr.	C
Steingasse	alle Nr.	A
Stettiner Straße	alle Nr.	D
<b>T</b>		
Talstraße	alle Nr.	D
Tannenhalde	alle Nr.	B
Theodor-Bansbach-Straße	alle Nr.	B
Theodor-Frey-Straße	gerade Nr.	E
Theodor-Frey-Straße	Nr. 1	D
Theodor-Frey-Straße	Nr. 7 bis 31	E
Theodor-Frey-Straße	Nr. 31/1 bis 33	C
Tiefklingenweg	alle Nr.	A
Tilsiter Straße	alle Nr.	D
Triebweg	alle Nr.	B
Tulpenweg	alle Nr.	C
Turnplatz	alle Nr.	D
<b>U</b>		
Uferstraße	gerade Nr.	A
Uferstraße	Nr. 1	X
Uferstraße	Nr. 3 bis 9/1	A
Ulmenstraße	alle Nr.	C
Untere Badstraße	alle Nr.	D
Untere Talstraße	gerade Nr.	A

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Untere Talstraße	Nr. 1 bis 5/2	A
Untere Talstraße	Nr. 9 bis 37	D
Unterer Brunnenweg	alle Nr.	B
Unterer Fahrbachweg	alle Nr.	A
Unterm Bußkopf	alle Nr.	A
<b>V</b>		
von Göler Weg	alle Nr.	E
<b>W</b>		
Waldbrunner Straße	alle Nr.	A
Waldstraße	alle Nr.	D
Weidenstraße	alle Nr.	D
Wiesenstraße	alle Nr.	D
Wilhelm-Blos-Straße	alle Nr.	A
Wimmersbacher Weg	alle Nr.	C
Wolfsgrundweg	alle Nr.	X
Wormser Weg	alle Nr.	E
<b>Z</b>		
Zähringer Straße	gerade Nr.	E
Zähringer Straße	Nr. 3 bis 27/A	E
Zähringer Straße	Nr. 27/B	X
zu den Breitwiesen	alle Nr.	A
Zum Feldacker	alle Nr.	B
Zum Tannenkopf	ungerade Nr.	B
Zum Tannenkopf	Nr. 24 bis 58	B
Zum Tannenkopf	Nr. 80	X
Zwingerstraße	alle Nr.	D

### **Impressum**

Stadt Eberbach  
Bauamt  
Leopoldsplatz 1  
69412 Eberbach  
Tel: 06271-87-266  
Mail: [bauamt@eberbach.de](mailto:bauamt@eberbach.de)

### **Bildnachweis**

© Stadt Eberbach, Andreas Held,  
„Luftbild von Eberbach“  
© Stadt Eberbach, Andreas Held,  
„Rathaus Eberbach“  
© Ulrich Stein,  
„Blick auf St. Johannes Nepomuk“

### **Urheberrecht**

Copyright © 2017 Stadt Eberbach. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Eberbach. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.