

**Stadtverwaltung Eberbach
-Hauptamt-**

Öffentliche Bekanntmachung

Einladung

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Gemeinderats**
am **Donnerstag, 28.09.2017, 17:30 Uhr**
im **Ratssaal, Rathaus, Leopoldsplatz 1**, ein.

Tagesordnung:

- TOP 1 Fragestunde der Einwohner und der ihnen gleichgestellten Personen und
Personenvereinigungen
- TOP 2 Bekanntgabe der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats
vom 22.06.2017, Nr. 10/2017 und vom 27.07.2017, Nr. 11/2017
- TOP 3 Annahme von Spenden
- TOP 4 Jahresabschluss 2016 der Stadtwerke Eberbach
- TOP 5 Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses, Abteilung Eberbach-Stadt
hier: Beschluss zur Vergabe der Architektenleistungen
- TOP 6 Ausbau Heinrich-Heine-Weg
hier: Auftragsvergabe der Bauleistungen
- TOP 7 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brunnengarten-Heuacker"
Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf
Beschlussfassung über die Offenlage des Planentwurfes gemäß den §§ 3 u. 4
Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)
- TOP 8 Erstellung eines einfachen Mietspiegels
- TOP 9 Unterrichtung des Gemeinderates über die Abschlussbestätigung der
Rechtsaufsichtsbehörde zum Prüfungsbericht der allgemeinen Finanzprüfung
der Stadt Eberbach und der Stadtwerke Eberbach für die Jahre 2009 - 2013
- TOP 10 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
-ohne Beschlussvorlage-
Information
- TOP 11 Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister


Peter Reichert

Fachamt: Stadtkasse

Vorlage-Nr.: 2017-192

Datum: 13.09.2017

Beschlussvorlage

Annahme von Spenden

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	28.09.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der Spenden zu.

Sachverhalt / Begründung:

Gemäß § 78 Abs. 4 GemO für Baden-Württemberg in Verbindung mit der Dienstanweisung über die Annahme und Behandlung von Spenden der Stadt Eberbach vom 17.02.2017 müssen Spenden vom Gemeinderat angenommen werden.

Der Stadt Eberbach wurden Spenden lt. beigefügter Liste zugewendet.

Spender, die der Veröffentlichung Ihrer personenbezogenen Daten nicht zugestimmt haben, werden dem Gemeinderat im nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung bekanntgegeben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Spendenliste zur Drucksache

Spendenliste zur Gemeinderatsdrucksache Nr.2017-192

Datum	Spender	Betrag	Spendensache / Verwendungszweck
27.06.2017	Gelita AG, Uferstr.7, 69412 Eberbach	1836,17 € Geldspende	Erwerb von Software - Anschaffung von Microsoft Office Lizenz für das HSG
11.07.2017	Volksbank Neckartal, Bahnhofstr. 36a, 69412 Ebb. Aus Mitteln des Gewinnspareverein e.V.	339,00 € Geldspende	Erwerb von Ganzschriften für die Schulbücherei Dr.-Weiß-Grundschule
11.07.2017	Volksbank Neckartal, Bahnhofstr. 36a, 69412 Ebb. Aus Mitteln des Gewinnspareverein e.V.	250,00 € Geldspende	Aufbau einer Schulbücherei Dr.-Weiß-Schule SBBZ
26.07.2017	Spender möchte keine Veröffentlichung seiner Daten	40,00 € Geldspende	Freiwillige Feuerwehr
30.06.2017	Spender möchte keine Veröffentlichung seiner Daten – Diverse Spender	356,50 € Sachspende	Bücher, CD's und sonstige Medien Spendenliste Stadtbücherei 2. Quartal 2017

Fachamt: Stadtwerke

Vorlage-Nr.: 2017-183

Datum: 29.08.2017

Beschlussvorlage

Jahresabschluss 2016 der Stadtwerke Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Werksausschuss	14.09.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.09.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Lagebericht der Werkleitung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stellt, vorbehaltlich der Unterzeichnung des Jahresabschlusses durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, den Jahresabschluss in der von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Stuttgart, geprüften und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Fassung fest.
3. Verwendung des Jahresgewinns
Der Jahresgewinn in Höhe von + 570.455,18 Euro wird mit Verlustvorträgen aus Vorjahren verrechnet.
4. Der Werkleitung wird die Entlastung erteilt.
5. Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie der Lagebericht ist an sieben Tagen öffentlich auszulegen.
6. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 wird von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG durchgeführt.

Sachverhalt / Begründung:**HINWEIS:**

Bei den nachfolgend zu fassenden Beschlüssen handelt es sich um Vorbehaltsbeschlüsse. Teil des Jahresabschlusses sind die Tätigkeitsabschlüsse gemäß § 6b Abs. 3 EnWG für die Elektrizitäts- und Gasverteilung. Diese werden zurzeit von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG geprüft.

WICHTIG:

Die Zahlen des Jahresabschlusses 2016 sind endgültige Ergebnisse. Die Tätigkeitsabschlüsse haben keine Auswirkungen auf den eigentlichen Jahresabschluss.

- Die Stadtwerke Eberbach als vertikal integriertes Unternehmen gewährleisten für ihre Kunden eine sichere und nachhaltige Energieversorgung und stellen im Nahverkehr und mit den Bädern die Daseinsvorsorge sicher.
Das Jahresergebnis der Stadtwerke Eberbach weist im dritten Folgejahr seit 2014 einen Jahresgewinn aus. Mit einem Gewinn von + 570 T€ konnte das geplante Ergebnis von + 57 T€ und der Vorjahresgewinn in Höhe von 318 T€ deutlich übertroffen werden.

Die Stadtwerke Eberbach erwirtschafteten somit alle Aufwendungen (Zinsaufwendungen, Personalkosten, u. a.) und den realisierten Jahresgewinn im Wettbewerbsmarkt. Des Weiteren gewährleistet das Unternehmen einen qualitativ hochwertigen Personennahverkehr sowie den Betrieb des Badezentrums. Die hohe Wertschöpfung kommt somit den Bürgern der Stadt Eberbach zugute.

Der Plan/Ist-Vergleich 2016 der Geschäftsfelder stellt sich wie folgt dar:

T€	Ist	Plan	Veränderung in %
Strom	1.095	1.101	-0,5
Gas	536	424	20,9
Wasser	344	37	> 100
Dienstleistungen (inkl. Wärme)	-51	-32	-37,3
Verkehr	-473	-597	26,2
Hafen und Fähre	-51	-55	7,8
Bäder	-830	-821	-1,1
Gesamt	570	57	

2. Die wesentlichen Kennzahlen aus dem Jahresabschluss 2016 stellen sich wie folgt dar:

(in T €)	2016	2015	Veränderungen in %
Bilanzsumme	22.403	21.071	6,32
Eigenkapital	1.383	646	> 100
Umsatzerlöse	16.701	16.373	2,00
Jahresgewinn	570	318	79,25
Konzessionsabgabe	620	621	-0,16
Finanzergebnis	-457	-493	7,30
Gesamt Cash Flow	2.457	296	> 100
Eigenkapitalquote in (%)	6,1	3,1	96,77

3. Die wesentlichen Geschäftsfelderergebnisse 2016 im 3-Jahresvergleich:

(in T €)	2016	2015	2014
Stromversorgung	1.095	1064	731
Gasversorgung	536	555	650
Wasserversorgung	344	-53	-88
<i>gesamt (Strom, Gas und Wasser)</i>	<i>1.975</i>	<i>1.566</i>	<i>1.293</i>
Verkehrsbetriebe	-473	-447	-449
Bäderbetriebe	-830	-709	-771
<i>gesamt (Verkehr und Bäder)</i>	<i>-1.303</i>	<i>-1.156</i>	<i>-1.220</i>
Gesamt	672	410	73

4. Für das Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresgewinn in Höhe von 57 T€ geplant. Realisiert wurde ein Jahresgewinn von 570 T€.

Verantwortlich für die deutliche Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahr und dem Plan 2016 sind die überdurchschnittlich guten Ergebnisse der Sparten Strom- und Gasversorgung. In der Stromversorgung konnte der sehr ambitionierte Plan aufgrund einer weiterhin erfolgreichen Strombeschaffungsstrategie umgesetzt werden. Durch die sehr guten Gasbeschaffungsergebnisse hat die Sparte Gasversorgung ihren Gewinn gegenüber Plan gesteigert, obwohl durch Preissenkungen der Umsatz rückläufig war.

Aufgrund der Systematik der Wassergebührenkalkulation aus dem Jahr 2015 weist die Sparte Wasserversorgung einen Gewinn in Höhe von 344 T€ aus. Der Kalkulationszeitraum wurde von 2015 - 2020 festgelegt. Die in diesem Zeitraum anfallenden Kosten für das Projekt Wasser 2025 wurden für die Kalkulation gemittelt. Durch die zusätzliche Verschiebung des Projektes entstand dieser hohe Gewinn. Die

finanziellen Mittel sind im Finanzmanagement zu sichern (z.B. durch ein Geldmarktkonto) und ausschließlich für das Projekt Wasser 2025 zu verwenden.

Der Verlust des Geschäftsfeldes Dienstleistungen resultiert im Wesentlichen aus den verrechneten Umlagen aus Overheadkosten, Verwaltung, Hilfsbetrieben und Betriebswerkstatt.

5. Der Gesamt Cash Flow stellt sich im 3-Jahres-Vergleich wie folgt dar:

T€	2016	2015	2014
Gesamt Cash Flow	+2.457	+296	+867

Auch der Gesamt Cash Flow ist im dritten Jahr hintereinander überdurchschnittlich hoch.

Zu der Erhöhung trägt insbesondere der operative Cashflow („verdientes Geld“) in Höhe von 2,85 Mio. Euro (Vorjahr 0,36 Mio. Euro) und die Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten für das UW Scheuerberg in Höhe von 995 T€ (Vorjahr 692 T€) bei.

Die Stadtwerke werden ihr Liquiditätsmanagement weiter ausbauen.

6. Auszuweisende Kennzahlen gem. Eigenbetriebsgesetz und Eigenbetriebsverordnung.

6.1.) Bilanzsumme: 22.403 T€

Anlagevermögen	17.035 T€	empfangene Ertragszuschüsse	2.055 T€
Umlaufvermögen	5.069 T€	Rückstellungen	797 T€
		Verbindlichkeiten	18.136 T€

6.2. Jahresgewinn

Summe der Erträge	17.102 T€
Summe der Aufwendungen	16.062 T€

6.3. Die Stadtwerke Eberbach führen keine Finanzierungsmittel (gem. § 14 Abs. 3 EigBG) an die Gemeinde ab

7. Eine detaillierte Analyse der WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Stuttgart, zum Jahresabschluss 2016 wird im Werksausschuss als Präsentation von den Wirtschaftsprüfern vorgestellt.

8. Der Jahresabschluss 2016 wird dem Werksausschuss in der Sitzung am 14.09.2017 und dem Gemeinderat am 28.09.2017 zur Kenntnis gebracht.

Nach beendeter Prüfungshandlung der Tätigkeitsabschlüsse durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG wird der gesamte Prüfungsbericht 2016 den Mitgliedern der Gremien zur Verfügung gestellt.

Der Gemeinderat soll den Jahresabschluss innerhalb eines Jahres nach Ende des Wirtschaftsjahres feststellen. Zugleich beschließt er über die Entlastung der Werkleitung; versagt er die Entlastung, hat er dafür Gründe anzugeben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Fachamt: Hochbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2017-172

Datum: 09.08.2017

Beschlussvorlage

Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses, Abteilung Eberbach-Stadt
hier: Beschluss zur Vergabe der Architektenleistungen

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	nicht öffentlich
Verwaltungs- und Finanzausschuss	18.09.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.09.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Zuschlag für die erforderlichen Architektenleistungen und die Bauüberwachung für die Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses der Abteilung Eberbach-Stadt wird an das Architekturbüro Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB Darmstadt erteilt.
2. Die Auswahl des Architekten erfolgte gemäß § 74 der Vergabeverordnung (VgV) in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 17 VgV.
3. Die Beauftragung des Architekten erfolgt stufenweise.
4. Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 12600000060. Hier stehen für die geplanten Maßnahmen ausreichend Mittel zur Verfügung.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Verwiesen wird hier auf die Beschlussvorlage 2017-081/1.

- a. Gemäß den gesetzlichen Anforderungen wurde zwischenzeitlich das Vergabeverfahren durchgeführt. Mit Datum 28.04.2017 wurde die öffentliche Bekanntmachung an das Portal für europäische Ausschreibungen übersandt und dort am 03.05.2017 bekannt gemacht. Durchgeführt wurde ein zweistufiges Verfahren mit Teilnahmewettbewerb und anschließendem Bewertungsverfahren.

2. Ausschreibung

- a. Aufgrund der Ausschreibung gingen bis zum 29.05.2017, 14:00 Uhr sechs Bewerbungen ein. Alle Umschläge waren unversehrt und wurden um 14:00 Uhr geöffnet. Die anschließende Bewertung der abgefragten Eignungskriterien ergab bei möglichen 100 Punkten ein Ergebnis zwischen 73,25 bis 100 Punkten.

Bewertung nach Eignungskriterien

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB, Darmstadt	100	Punkte
Bewerber 2	100	Punkte
Bewerber 3	97,5	Punkte
Bewerber 4	97,5	Punkte
Bewerber 5	85	Punkte
Bewerber 6	73,25	Punkte

- b. Entsprechend den Vorgaben in der Ausschreibung wurden die 5 bestplatzierten Architekturbüros aufgefordert bis zum 04.07.2017 ein Honorarangebot abzugeben. Alle Büros sind dieser Aufforderung nachgekommen.
- c. Am 24./25. 07.2017 erfolgten die Bietergespräche unter der Beteiligung eines Bewertungsgremiums, gebildet aus jeweils ein Vertreter jeder Fraktion des Gemeinderates und vier Vertretern der Verwaltung.

Hier wurde jedem Bieter die Gelegenheit gegeben, sein Büro und seine Erfahrungen über maximal 90 Minuten vorzustellen. Allen Bietern wurden anschließend die gleichen Fragen, welche im Vorfeld festgelegt wurden, gestellt. Anschließend war noch Zeit für Fragen beiderseits. Jedem Bieter wurden insgesamt maximal 120 Minuten zugeteilt.

Das Ergebnis der Bieterbewertung war mit einer Spannweite von 302,5 bis 493 von möglichen 500 Punkten eindeutig.

Bewertung nach Erfahrungskriterien

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB, Darmstadt	493	Punkte
Bewerber 2	351	Punkte
Bewerber 3	446	Punkte
Bewerber 4	341	Punkte
Bewerber 5	302,5	Punkte

Die beste Bewertung erhielt das Büro Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB, Darmstadt.

3. Auftragserteilung

Der Zuschlag wird nach Maßgabe von § 127 GWB auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt. Nach Prüfung und Wertung der Angebote unter der Berücksichtigung der durchgeführten Bewertung durch das Bewertungsgremium empfehlen wir das Büro Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB, Darmstadt mit der Ausführung der notwendigen Arbeiten zu beauftragen.

Wir empfehlen daher dem Beschlussantrag zuzustimmen, damit sobald als möglich das nach § 134 GWB vorgeschriebene Informationsschreiben an alle Bieter erfolgen kann. Nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen 15-tägigen Wartefrist wäre dann der Zuschlag an das Büro Lengfeld & Wilisch zu erteilen.

4. Förderung

Für die beschriebene Maßnahme am Feuerwehrgerätehaus der Abteilung Eberbach-Stadt wurde ein Antrag auf Fachförderung gestellt. Dem Antrag wurde mit dem Bewilligungsbescheid vom 28.06.2017 stattgegeben.

5. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag Nr. I 12600000060 „Hochbau FW-Haus Eberbach Planung“. Dort stehen 2017 ausreichend Mittel zur Verfügung. Die Finanzierung der Maßnahme ist damit gesichert.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2017-168

Datum: 20.07.2017

Beschlussvorlage

Ausbau Heinrich-Heine-Weg
hier: Auftragsvergabe der Bauleistungen

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.09.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Vergabe der Leistungen „Straßenbau und Kanalisation“ zum Ausbau des Heinrich-Heine-Wegs in Höhe von 243.350 €, erfolgt nach öffentlicher Ausschreibung gemäß VOB Teil A, an die Firma HLT Baugesellschaft mbH aus 69437 Neckargerach.
2. Die Finanzierung der Maßnahme in Höhe von ca. 306.398 € brutto, erfolgt über die Investitionsaufträge I54100005660 Verkehrsanlagen und I53801001960 Kanalisation. Hier sind Mittel im Haushalt 2017 in Höhe von 360.000 € und 15.000 € veranschlagt.
3. Die Vergabe der Leistungen „Wasser- und Gasversorgung“ zum Ausbau des Heinrich-Heine-Wegs in Höhe von 70.734,88 € netto, erfolgt durch die Stadtwerke, an die Firma HLT Baugesellschaft mbH aus 69437 Neckargerach.
4. Die Finanzierung der Maßnahme in Höhe von rd. 71.000 € netto, erfolgt über die Konten 0413.3000 Wasser - Heinrich-Heine-Weg und 0412.2000 Gas - Heinrich-Heine-Weg im Vermögensplan. Hier sind Mittel für den Haushalt 2017 in Höhe von 115.000 € angemeldet.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) In der Gemeinderatssitzung vom 13. Oktober 2016 wurde mit der Beschlussvorlage Nr. 2016-221 die Entwurfsplanung zum Ausbau des Heinrich-Heine-Wegs zur Öffentlichkeitsbeteiligung freigegeben.
- b) In der Gemeinderatssitzung vom 23. März 2017 wurden die Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Ausbau des Heinrich-Heine-Wegs mit der Beschlussvorlage Nr. 2017-015/1 abgewogen, beschieden und zur Ausschreibung freigegeben.

- c) Weiterhin wurde in der Gemeinderatsitzung vom 27. April 2017 Beschlussvorlage Nr. 2017-084 beschlossen, dass die Stichstraße des Heinrich-Heine-Wegs nicht im Zuge der Gesamtmaßnahme saniert werden soll.
- a) Die Bauleistungen „Straßenbau und Kanalisation“ wurden öffentlich nach VOB/A gemeinsam mit den Stadtwerkeleistungen Gas, Wasser und Strom und dem Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar ausgeschrieben und sollen nun vergeben werden.

2. Darstellung Submissionsergebnis

Die Bauleistungen wurden öffentlich nach VOB Teil A ausgeschrieben. Es wurden von 7 Firmen Ausschreibungsunterlagen angefordert. 4 Firmen haben sich am Wettbewerb beteiligt und ihre Angebot fristgerecht eingereicht.

Die Submission fand am 8. August 2017, 10:00 Uhr im Rathaus der Stadt Eberbach statt.

Nach sachlich und rechnerischer Prüfung, der Prüfung auf Vollständigkeit und Preisnachlässen, einschließlich der Nebenangebote konnte eine Preisspanne der vorliegenden Angebote von 341.278 € brutto bis 378.842 € brutto festgehalten werden.

Nach § 16 Abs. 6 VOB Teil A ist der Zuschlag auf das, unter Berücksichtigung aller Umstände, wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Der niedrigste Angebotspreis allein ist nicht entscheidend.

Unter Berücksichtigung aller für die Vergabe erforderlichen Gesichtspunkte erscheint das Angebot der Firma HLT Baugesellschaft mbH in Höhe von **341.278,73 € brutto** als das Wirtschaftlichste.

Die Kostensteigerung gegenüber der ursprünglichen Kostenberechnung, ist der allgemeinen Marktlage geschuldet, eine absehbare Besserung der Hochpreisphase ist kurzfristig nicht zu erwarten.

Die Aufteilung der Vergabesumme auf die verschiedenen Kostenträger stellen sich wie folgt dar:

Stadt Eberbach	243.350,38 € brutto
Stadtwerke Eberbach	84.174,51 € brutto
Zweckverband High-Speed-Netz	13.753,84 € brutto

In der Vergabesumme der Stadt Eberbach ist ein Anteil von 8.431,15 € brutto für die Sanierung der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen enthalten. Die Kosten für die Sanierung sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

3. Kosten

Der Kostenanschlag für die anstehende Maßnahme Straßenbau und Kanalisation kann der Anlage 1 entnommen werden.

4. Flächenerwerb

Im Zuge des Straßenausbaus des Heinrich-Heine-Wegs, ist es notwendig einen geringfügigen Flächenerwerb zu tätigen. Die Eigentümer der zu erwerbenden Fläche sind mit dem Verkauf der Fläche an die Stadt Eberbach einverstanden. Die Verwaltung wird alles Weitere zum Flächenerwerb veranlassen.

5. Breitbandinfrastruktur

Im Rahmen des Ausbaues wird Leerrohrinfrastruktur zur möglichen späteren Breitbandnutzung via Glasfaser mit eingebracht.
Die Abrechnung erfolgt über den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar.

6. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme in Höhe von ca. 306.398 € brutto, erfolgt über die Investitionsaufträge I54100005660 Verkehrsanlagen und I53801001960 Kanalisation.

Hier sind Mittel im Haushalt 2017 in Höhe von 360.000 € und 15.000 € veranschlagt.

Die Finanzierung ist damit gesichert.

7. Stadtwerke - Sachverhalt

Im Zuge des Straßenbaus und den Arbeiten an der Kanalisation, werden die Stadtwerke im Heinrich-Heine-Weg auf einer Länge von etwa 150 Metern die Wasser- und Gashauptleitungen, sowie die vorhandenen Hausanschlüsse im öffentlichen Bereich, erneuern.

8. Stadtwerke - Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme in Höhe von rd. 71.000 € netto, erfolgt über die Konten 0413.3000 Wasser - Heinrich-Heine-Weg und 0412.2000 Gas - Heinrich-Heine-Weg im Vermögensplan.

Hier sind Mittel für den Haushalt 2017 in Höhe von 115.000 € angemeldet.

Die Finanzierung ist damit gesichert.

9. Weitere Vorgehensweise

- a. Der Ausbau der Straße kann vom Unternehmer frei von Oktober 2017 bis April 2018 gewählt werden.
Vorgesehen ist eine Bauzeit von 6-8 Wochen, die Ausführung muss zusammenhängend getätigt werden.
- b. Nach der Auftragsvergabe wird ein Bauzeitenplan vom Unternehmer vorgelegt. Im Anschluss können die Anwohner über die geplante Ausführung informiert werden.
- c. Gemäß Beschluss GR vom 16.03.2017 (BV 2017-015/1) wird die Zustellung der Erschließungsbeitragsbescheide im letzten Jahr der gesetzlichen Festsetzungsfrist nach dem § 169 ff der Abgabenordnung (AO) erfolgen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

--- Anlage 1

Kostenfortschreibung Ausbau Heinrich Heine Weg - Hauptweg Verkehrsanlagen / Abwasserentsorgung Stand: August 2017

Zeilen Nr.	BA	Bereich	Haushaltsstelle	Kostenannahme	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Zusätzliche Leistungen / Nachträge	8	9	Kostenfeststellung
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Verkehrsanlagen									
2		Straßenbau		190.400 €	214.145 €					
3		Straßenbeleuchtung		10.000 €						
4		- Tiefbauarbeiten			5.100 €					
		- Leuchtenkörper			6.000 €					
5		Zwischensumme		200.400 €	225.245 €					
6		Baunebenkosten		34.068 €	35.000 €					
7		Zwischensumme		234.468 €	260.245 €					
8		Unvorhergesehenes		22.812 €	25.000 €					
9		Summe Verkehrsanlagen		257.280 €	285.245 €					
10										
11	Abwasserentsorgung									
12		Abwasserentsorgung		8.700,00 €	15.674 €					
13		Grundstücksanschlüsse			8.431 €					
14		Zwischensumme		8.700 €	24.105 €					
15		Baunebenkosten		1.479 €	1.479 €					
16		Zwischensumme		10.179 €	25.584 €					
17		Unvorhergesehenes		1.018 €	4.000 €					
18		Summe Abwasseranlagen		11.197 €	29.584 €					
19		abzgl. Grundstücksanschlüsse			-8.431 €					
20		Zwischensumme		11.197,00 €	21.153 €					
21										
22		Summe Verkehrsanlagen + Abwasseranlagen		268.477 €	306.398 €					

Zeichenerklärung zu Spalte 8: S = Schätzung des Aufwandes; A = Angebot vorgelegt, P = Prüfung durch Ing.-Büro erfolgt; V = Nachtragsvereinbarung von AG anerkannt bzw. geschlossen,
N = Nachtragsangebot nach Prüfung durch Ing.-Büro abgelehnt bzw. nicht beauftragt, B = zusätzliche Leistung beauftragt
Zeichenerklärung zu Spalte 11: ZL = Zusätzliche Leistung, NA = Nachtrag.
Rot gekennzeichnet Positionen sind neue Positionen gegenüber letztem Stand.

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-136/1

Datum: 10.08.2017

Beschlussvorlage

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brunnengarten-Heuacker"

Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf

Beschlussfassung über die Offenlage des Planentwurfes gemäß den §§ 3 u. 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.09.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des Verfahrens der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, siehe Anlage 1, wird beschlossen:

1. Die eingegangene Stellungnahme eines Grundstückseigentümers wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die aktuelle Rechtslage angepasst.
Die Grundstücke Flst.-Nrn. 12059 und 12060 der Gemarkung Eberbach bleiben wie bisher als Mischgebiet im Sinne der BauNVO bestehen.

2. Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ wird unter Berücksichtigung der sich unter Nr. 1 ergebenden Änderungen gebilligt.
3. Gemäß den in § 3 Abs. 2 BauGB enthaltenen Bestimmungen und unter Berücksichtigung des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Eberbach vom 15.11.1977 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit, in der die Ziele und Zwecke der 8. Änderung des genannten Bebauungsplanes dargelegt werden und die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Öffentlichkeit gegeben wird, während den Sprechzeiten des Bauamtes durchgeführt.
4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Gemäß der Beschlussvorlage 2017-039 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.03.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ gefasst.

Das Verfahren soll gemäß den §§ 13 und 13 a des BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2017 in der Eberbacher Zeitung sowie in der Rhein-Neckar-Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 20.04.2017 wurden die innerhalb des Plangebietes liegenden sowie die angrenzenden Grundstückseigentümer über die 8. Änderung des Bebauungsplanes informiert. Ihnen wurde bis zum 19.05.2017 die Möglichkeit gegeben, sich zu der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes zu äußern.

2. Stellungnahme eines Grundstückseigentümers

Mit Schreiben vom 16.05.2017 hat ein Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes eine Stellungnahme zur geplanten 8. Änderung abgegeben.

Aus Sicht des Grundstückseigentümers würden seine Planungen zur künftigen Nutzung des Baugrundstückes durch die Änderung des Bebauungsplanes stark beschnitten. Die Art der baulichen Nutzung sollte für das betreffende Grundstück als Mischgebiet im Sinne der BauNVO erhalten bleiben, um die geplanten Nutzungen dort zu ermöglichen. Des Weiteren wird um Prüfung gebeten, Pflanzstandorte von Bäumen im Kreuzungsbereich des Sandweg/Schwanheimer Straße anzuordnen, um den dortigen Bereich städtebaulich aufzuwerten.

Die Stellungnahme des Grundstückseigentümers wurde dem beauftragten Planungsbüro zur Prüfung und Einarbeitung in den Bebauungsplanentwurf vorgelegt. Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken, die beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 12059 und 12060 der Gemarkung Eberbach weiterhin als Mischgebiet im Sinne der BauNVO auszuweisen, um damit die vom Grundstückseigentümer angedachten Nutzungen künftig realisieren zu können.

Die Anregung zur städtebaulichen Aufwertung des Kreuzungsbereiches durch Baumpflanzungen innerhalb des Sichtwinkelbereiches soll geprüft werden. Die topographischen Verhältnisse sind hierbei zu berücksichtigen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes

Im Plangebiet sollen künftig 2 Gebietstypen im Sinne der BauNVO ausgewiesen werden, Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) und Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO).

Aufgrund des Hinweises eines Grundstückseigentümers soll, wie unter Punkt 2 beschrieben, nur eine Teilfläche des derzeit bestehenden Mischgebietes in Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung wurde am 13.09.1995 genehmigt. Seither erfolgten Änderungen der maßgebenden BauNVO 1990. Hiernach werden u.a. sowohl das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Berechnungsform zu Grund- und Geschossflächen neu geregelt. Diesbezüglich sollen die Festsetzungen zur Höhe der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl angepasst werden.

4. Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 a des BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im vorliegenden Fall sind die zu erwartenden Eingriffe in den Siedlungskörper als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden. Hierauf wurde bereits in der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 22.04.2017 hingewiesen.

Die Prüfung zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu den streng geschützten Arten im Sinne der §§ 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) muss immer durchgeführt werden. Eine Vorprüfung ist bereits durch das beauftragte Fachbüro erfolgt. Vom Büro wird derzeit ein Fachbeitrag Artenschutz für das Plangebiet erarbeitet, welcher bis zur Offenlage des Bebauungsplanes fertiggestellt und den Planunterlagen beizufügen ist.

5. Verfahrensschritt zur Offenlage des Bebauungsplanes

Das Verfahren wird gemäß den §§ 13 und 13 a des BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Gegensatz zum „regulären“ Bebauungsplanverfahren kann nach den gesetzlichen Vorgaben die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfallen. Um jedoch die von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern bereits frühzeitig am Verfahren zu beteiligen, hat die Verwaltung eine Betroffenenbeteiligung im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 20.04.2017 wurden alle Grundstückseigentümer innerhalb und die an das Plangebiet angrenzenden über das Bebauungsplanverfahren informiert. Bis zum 19.05.2017 wurde Ihnen Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Wie unter Punkt 2 der Beschlussvorlage dargestellt, hat im Rahmen dieser Beteiligung ein Grundstückseigentümer eine Stellungnahme abgegeben.

Aufgrund dieses vorgezogenen Beteiligungsschrittes würde die Verwaltung nun auf eine frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichten und daher umgehend eine Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchführen.

6. Weiteres Vorgehen

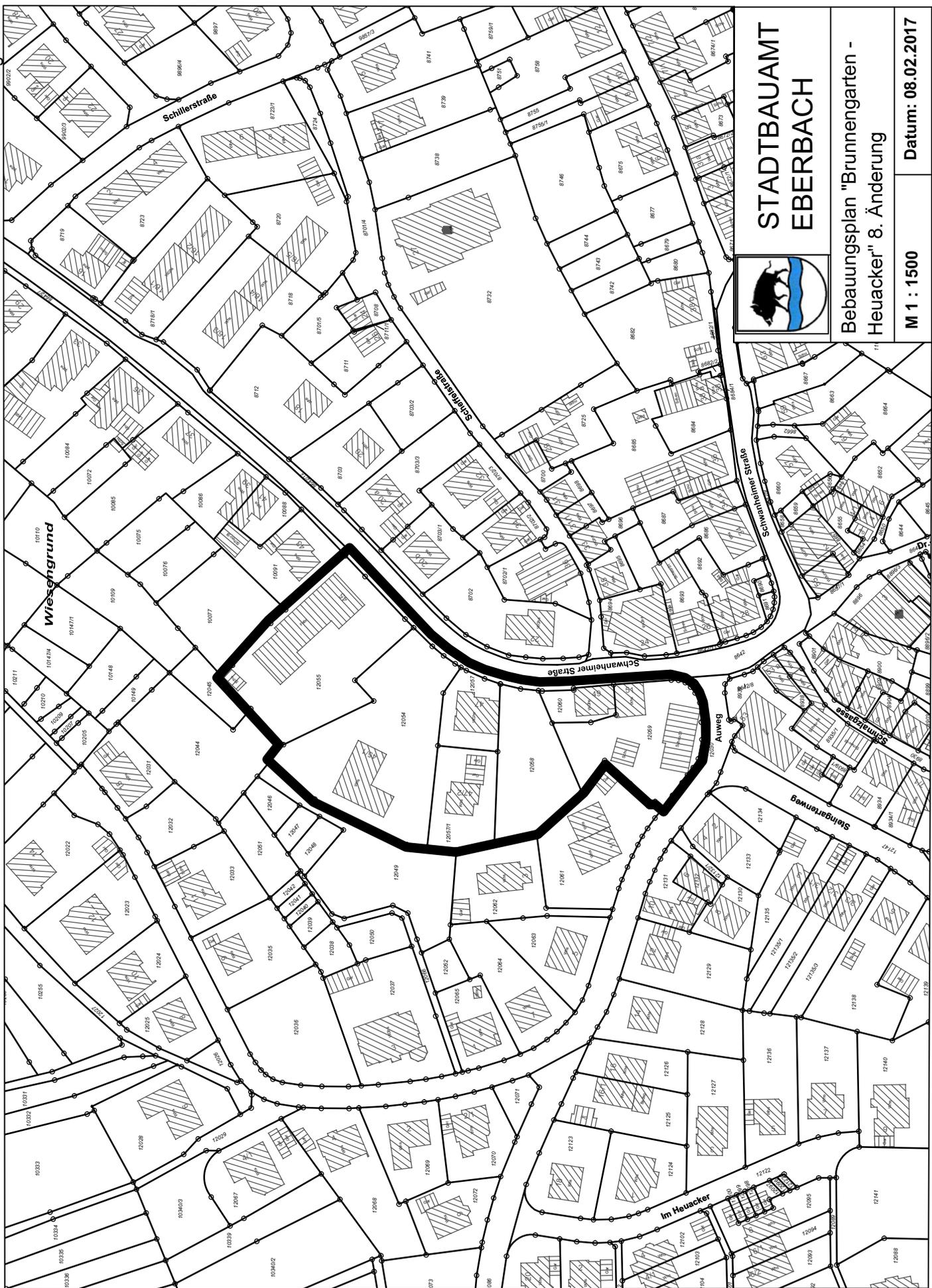
- Nach Billigung des Planentwurfes durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage nach dem BauGB.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nebst dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt.
- Die von der Planaufstellung betroffenen Grundstückseigentümer werden über die Offenlage des Bebauungsplanes informiert.

- Anschließend muss eine Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen mit Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat erfolgen.
- Als letzter Verfahrensschritt erfolgt die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet Bebauungsplan



**STADTBAUAMT
EBERBACH**

Bebauungsplan "Brunnengarten -
Heuacker" 8. Änderung

M 1 : 1500

Datum: 08.02.2017

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-171

Datum: 07.08.2017

Beschlussvorlage

Erstellung eines einfachen Mietspiegels

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	18.09.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.09.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Der als Anlage 1 beigefügte Entwurf zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmieten für Eberbach und den Ortsteilen wird zur Kenntnis genommen und als einfacher Mietspiegel beschlossen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 01.12.2016 die Erstellung eines einfachen Mietspiegels beschlossen, siehe Beschlussvorlage Nr. 2016-275/1.

Mit der Ausarbeitung des Mietspiegels wurde das Büro Stein Statistik, freier Statistiker, Stuttgart beauftragt, siehe Verwaltungsentscheidung Nr. 2017-093. Dieses Büro hat bereits bei anderen Städten und Gemeinden erfolgreich Mietspiegel erstellt.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat u. a. Hinweise zur Erstellung eines Mietspiegels veröffentlicht. Es wird dort dargestellt, dass es sich in der Praxis bewährt hat, Interessensverbände und Wohnungsmarktextperten an dem weiteren Erstellungsprozess zu beteiligen. Der Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass diese Beteiligung das Vertrauen in die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten erhöht. In der Regel handelt es sich bei dem angefragten Personenkreis um Personen bzw. Institutionen, welche Kenntnis über das örtliche Mietpreisgefüge verfügen, z. B. Vertreter der Wohnungswirtschaft oder Maklerorganisationen. Diese Beteiligung erfolgte in Eberbach in Form eines Projektbeirates.

Die Verwaltung hatte im Vorfeld mögliche Interessensverbände angeschrieben und die Mitwirkungsbereitschaft in dem Projektbeirat abgefragt. Die nachfolgend genannten Personen bzw. Interessensverbände haben sich zu einer Mitarbeit bereiterklärt:

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

Der Projektbeirat hat in 2 Sitzungen über den vom Büro Stein Statistik ausgearbeiteten Entwurf des Eberbacher Mietspiegels beraten.

2. Methodisches Vorgehen

Als Datengrundlage für den Mietspiegel wurden von der Internetplattform Immobilienscout 24 Daten erworben. Diese wurden vom Büro Stein ausgewertet. Mit den Ergebnissen der Auswertung konnte der Vorentwurf eines einfachen Mietspiegels für Eberbach, aufgeteilt nach Zonen, ausgearbeitet werden.

Dieser wurde den Mietgliedern des Projektbeirates zur Durchsicht und Überprüfung überlassen. Somit hatten alle Teilnehmer ausreichend die Möglichkeit sich mit der Vorlage zu befassen und mit dem eigens bekannten Mietpreisgefüge zu vergleichen.

Nach gemeinsamer Beratung des Entwurfes kommt der Projektbeirat zu dem Ergebnis, dass der als Anlage 1 beigefügte einfache Mietspiegel das derzeitige Mietpreisniveau Eberbachs widerspiegelt. Seitens des Projektbeirates wird daher empfohlen, den ausgearbeiteten Entwurf dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung mit Gültigkeit ab dem 01.10.2017 vorzulegen.

3. Weiteres Vorgehen

- Veröffentlichung des Beschlusses zum Eberbacher Mietspiegel in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung.
- Bereitstellung als Datei auf der Homepage der Stadt Eberbach (www.eberbach.de), sowie ausgedruckt in gebundener Form beim Stadtbauamt.
- Ausarbeitung eines Online-Tools zur Feststellung der ortsüblichen Miete.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Entwurf des einfachen Mietspiegels



Mietspiegel Eberbach 2017

Mietspiegel Eberbach 2017





Inhalt

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





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 Mietspiegelpreisniveaus 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 Werkwohnungen
- 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 m² 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 Spannengrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Es ergibt sich so eine Spanne um den Spannenmittelwert von Plusminus 11%. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden.



Beratung und Methodik

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

Haus & Grund Eberbach e.V.	Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.
<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>Beratungsstelle Eberbach: 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):

Stadt Eberbach	Sprechzeiten
<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 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.

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

Ergebnis-Zusammenfassung:		
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m ² pro Monat (netto, kalt):		
<input type="text"/> E	<input type="text"/> D	<input type="text"/> F
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 €/m² pro Monat

Wohnfläche* in m ²	Baujahre*						
	bis 1978 <input type="checkbox"/>	1979 - 1986 <input type="checkbox"/>	1987 - 1990 <input type="checkbox"/>	1991 - 1994 <input type="checkbox"/>	1995 - 1998 <input type="checkbox"/>	1999 - 2002 <input type="checkbox"/>	2003 - 2006 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 30 - 30,9	6,27	6,29	6,35	6,41	6,49	6,56	6,62
<input type="checkbox"/> 31 - 31,9	6,16	6,18	6,23	6,30	6,38	6,45	6,51
<input type="checkbox"/> 32 - 32,9	6,05	6,07	6,13	6,19	6,27	6,34	6,40
<input type="checkbox"/> 33 - 33,9	5,95	5,97	6,02	6,09	6,17	6,24	6,30
<input type="checkbox"/> 34 - 34,9	5,85	5,87	5,93	5,99	6,07	6,15	6,20
<input type="checkbox"/> 35 - 35,9	5,76	5,78	5,84	5,90	5,98	6,06	6,11
<input type="checkbox"/> 36 - 36,9	5,68	5,70	5,75	5,81	5,90	5,97	6,02
<input type="checkbox"/> 37 - 37,9	5,60	5,62	5,67	5,74	5,82	5,89	5,95
<input type="checkbox"/> 38 - 38,9	5,52	5,54	5,60	5,66	5,74	5,82	5,87
<input type="checkbox"/> 39 - 39,9	5,45	5,48	5,53	5,59	5,68	5,75	5,80
<input type="checkbox"/> 40 - 44,9	5,29	5,32	5,37	5,43	5,52	5,59	5,64
<input type="checkbox"/> 45 - 49,9	5,16	5,18	5,24	5,30	5,38	5,46	5,51
<input type="checkbox"/> 50 - 54,9	5,07	5,09	5,15	5,21	5,29	5,37	5,42
<input type="checkbox"/> 55 - 59,9	4,97	4,99	5,05	5,11	5,20	5,27	5,32
<input type="checkbox"/> 60 - 69,9	4,86	4,88	4,94	5,00	5,08	5,16	5,21
<input type="checkbox"/> 70 - 79,9	4,74	4,76	4,81	4,88	4,96	5,03	5,09
<input type="checkbox"/> 80 - 99,9	4,62	4,64	4,70	4,76	4,84	4,91	4,97
<input type="checkbox"/> 100 - 119,9	4,48	4,51	4,56	4,62	4,71	4,78	4,83
<input type="checkbox"/> 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 €/m² pro Monat

Wohnfläche* in m ²	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 mietsenkende 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.

		mietsenkend: ↘	mietsteigernd: ↗	Punkte	
Hauptsächliche Heizungsart					
<input type="checkbox"/>	Einzelöfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt	↘		-3	
<input type="checkbox"/>	Elektrospeicherheizung	↘		-3	
<input type="checkbox"/>	Etagenheizung	→		0	
<input type="checkbox"/>	Zentralheizung	↗		2	
<input type="checkbox"/>	Fußbodenheizung	↗		7	
Überwiegender Bodenbelag					
<input type="checkbox"/>	PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt	↘		-2	
<input type="checkbox"/>	Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden	→		0	
<input type="checkbox"/>	Laminat, Vinyl	↗		1	
<input type="checkbox"/>	Parkett, Natursteinboden	↗		2	
<input type="checkbox"/>	Fußboden wurde 1998 oder früher verlegt	↘		-2	
<input type="checkbox"/>	Fußboden wurde 2007 oder später modernisiert*	↗		1	
Sanitärausstattung im Hauptbad					
<input type="checkbox"/>	Einfache Sanitärausstattung	↘		-2	
<input type="checkbox"/>	Standardausstattung	→		0	
<input type="checkbox"/>	Gehobene Sanitärausstattung	↗		2	
<input type="checkbox"/>	Tageslichtbad (Badezimmer hat Fenster)	↗		1	
<input type="checkbox"/>	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"> • 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung • 5 bis 6 Ausstattungselemente: Standardausstattung • 7 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung 					
<input type="checkbox"/>	Badewanne	<input type="checkbox"/>	Einhandmischer (Mischbatterie)	<input type="checkbox"/>	Fußbodenheizung im Bad
<input type="checkbox"/>	getrennte Dusche	<input type="checkbox"/>	Bidet (Sitzwaschbecken)	<input type="checkbox"/>	gefließter Fußboden
<input type="checkbox"/>	ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)	<input type="checkbox"/>	Urinal	<input type="checkbox"/>	geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)
<input type="checkbox"/>	Handtuchwärmer				
Ein WC ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.					

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

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

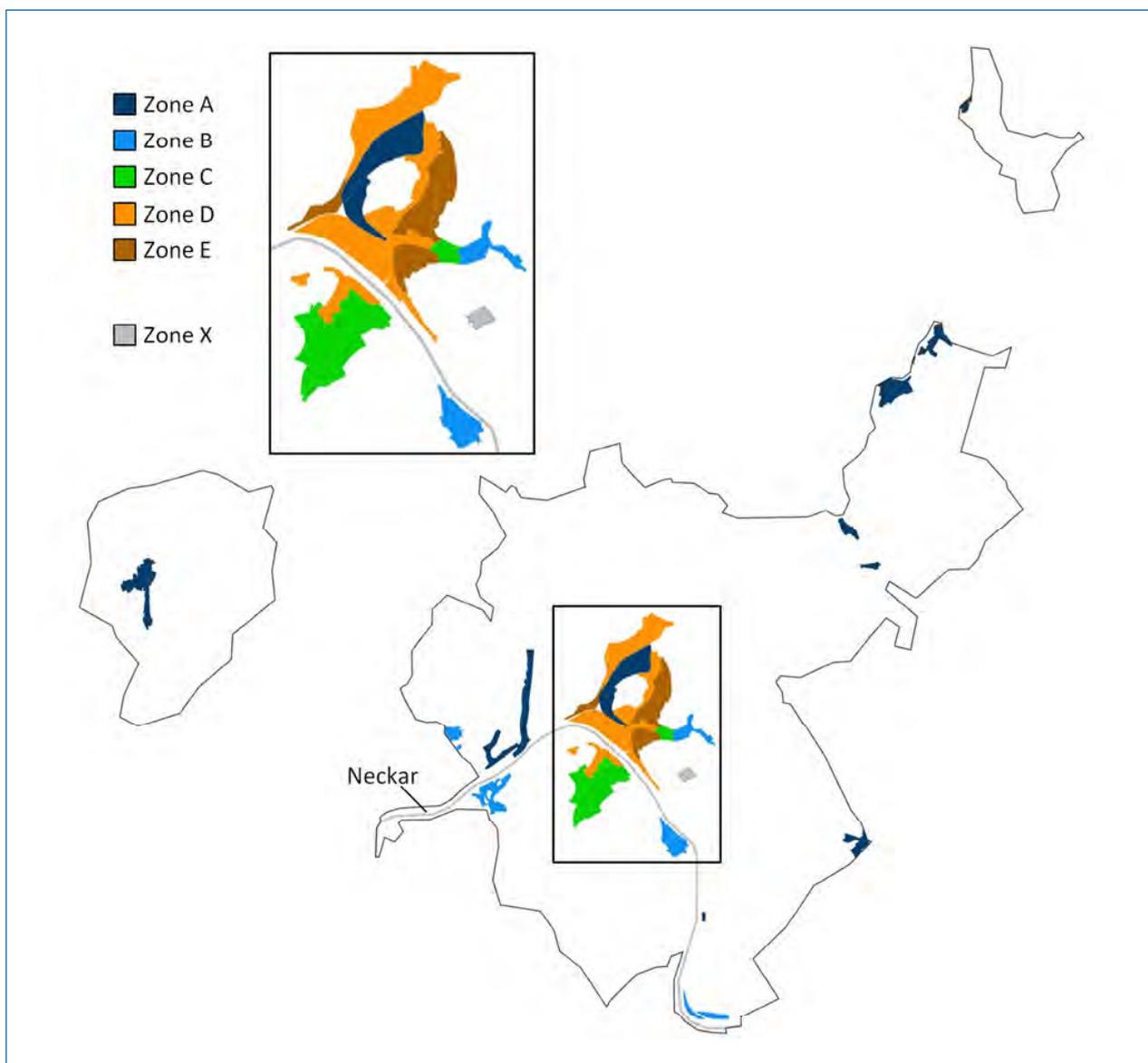
** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002 möglich.

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 ² Wohnfläche monatlich ... €/ m ²
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
A		
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		
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
Bienengartenstraße	alle Nr.	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
C		
Carl-Benz-Straße	alle Nr.	D
D		
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
E		
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-Mörke-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
F		
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
Friedrichstraße	alle Nr.	D
Frieseneck	alle Nr.	X
G		
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
H		
Hafenstraße	alle Nr.	D
Hainbrunner Weg	alle Nr.	A
Hallgasse	alle Nr.	D
Hardweg	alle Nr.	A
Haspelgasse	alle Nr.	A
Hauptstraße	alle Nr.	D
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-Wehrauch-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
I		
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
J		
Jahnplatz	alle Nr.	D
K		
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
L		
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
M		
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
N		
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
O		
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
P		
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
Q		
Quellenweg	alle Nr.	D
R		
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
S		
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
T		
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
U		
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
V		
von Göler Weg	alle Nr.	E
W		
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
Z		
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

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.

Fachamt: Kämmerei

Vorlage-Nr.: 2017-184

Datum: 30.08.2017

Informationsvorlage

Unterrichtung des Gemeinderates über die Abschlussbestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde zum Prüfungsbericht der allgemeinen Finanzprüfung der Stadt Eberbach und der Stadtwerke Eberbach für die Jahre 2009 - 2013

Zur Information im:

Gremium	am	
Gemeinderat	28.09.2017	öffentlich

Sachverhalt / Begründung:

Mit Schreiben vom 31.07.2017 hat das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Kommunalrechtsamt – als zuständige Aufsichtsbehörde die uneingeschränkte Bestätigung erteilt, dass die überörtliche Prüfung der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg abgeschlossen ist. Es wird bestätigt, dass die im Prüfungsbericht vom 08.02.2016 festgestellten Anstände erledigt sind oder aufgrund der Zusagen der Verwaltung als erledigt gelten.

Gemäß § 114 Abs. 4 Satz 2 der Gemeindeordnung i. V. M. § 43 Abs. 5 Satz 1 der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat über den Abschluss der überörtlichen Prüfung zu unterrichten.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n: