



Mietspiegel Eberbach

2019

Vorentwurf

Mietspiegel Eberbach

2019



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	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 überarbeiteten Mietspiegel für die Stadt Eberbach mit Ortsteilen präsentieren zu dürfen. Dieser schreibt den im Jahr 2017 erstmals erstellten Mietspiegel fort. Er 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 Immobilienfachleuten und städtischen Mitarbeitern diskutiert. Mein besonderer Dank geht an die Mitglieder des Beirates, welche das Projekt mit ihrer fachlichen Kompetenz und Unterstützung sehr bereichern.

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 oder künftigen 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 26.09.2019 beschlossen. Eine Arbeitsgruppe aus Interessenvertretern und Wohnungsmarktexperten 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 im Jahr 2017 erstmals 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. Zur Fortschreibung wurde das Preisniveau im Mietspiegel gemäß dem Anstieg des Verbraucherpreisindex (Deutschland) zwischen April 2017 und April 2019 angehoben. Es handelt sich hierbei um eine übliche und auch von der Arbeitsgruppe anerkannte Fortschreibungsmethode.

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 2019 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 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 2019 gilt vom 01.10.2019 bis zum 30.09.2021. 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 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

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>Leopoldplatz 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 ist urheberrechtlich geschützt. Für die Druckversion wird daher eine Schutzgebühr i. H. v. 6,00 € erhoben. Diese ist im Rathaus, Bauverwaltung, erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-eberbach.de im Inter-net. 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: m²

Baujahr der Wohnung:

Schritt 1: Basismiete

Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 12-13): **A** €/m²

Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung

Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 14-15): **B** Punkte

Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu: **C**

Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete

Berechnen Sie: **A** x **C** / 100 = **D** €/m²

Schritt 4: Mietpreisspanne

Spannen-Untergrenze

Berechnen Sie: **D** x 0,89 = **E** €/m²

Spannen-Obergrenze

Berechnen Sie: **D** x 1,11 = **F** €/m²

Ergebnis-Zusammenfassung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m² pro Monat (netto, kalt):

E €/m² **D** €/m² **F** €/m²

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:

€ € €

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	1979 - 1986	1987 - 1990	1991 - 1994	1995 - 1998	1999 - 2002	2003 - 2006
30 - 30,9	6,49	6,51	6,57	6,63	6,72	6,80	6,85
31 - 31,9	6,37	6,40	6,45	6,52	6,60	6,68	6,74
32 - 32,9	6,26	6,29	6,34	6,41	6,49	6,57	6,62
33 - 33,9	6,16	6,18	6,24	6,30	6,39	6,46	6,52
34 - 34,9	6,06	6,08	6,14	6,20	6,29	6,36	6,42
35 - 35,9	5,96	5,99	6,04	6,11	6,19	6,27	6,33
36 - 36,9	5,88	5,90	5,96	6,02	6,11	6,18	6,24
37 - 37,9	5,79	5,82	5,87	5,94	6,02	6,10	6,16
38 - 38,9	5,72	5,74	5,80	5,86	5,95	6,02	6,08
39 - 39,9	5,65	5,67	5,73	5,79	5,88	5,95	6,01
40 - 44,9	5,48	5,50	5,56	5,63	5,71	5,79	5,84
45 - 49,9	5,34	5,37	5,42	5,49	5,57	5,65	5,70
50 - 54,9	5,25	5,27	5,33	5,40	5,48	5,56	5,61
55 - 59,9	5,15	5,17	5,23	5,29	5,38	5,45	5,51
60 - 69,9	5,03	5,05	5,11	5,18	5,26	5,34	5,39
70 - 79,9	4,90	4,93	4,98	5,05	5,13	5,21	5,27
80 - 99,9	4,78	4,81	4,86	4,93	5,01	5,09	5,14
100 - 119,9	4,64	4,67	4,72	4,79	4,87	4,95	5,00
120 - 159,9	4,59	4,61	4,67	4,74	4,82	4,90	4,95

* Als Baujahr gilt im Zweifel das Jahr der Bezugfertigkeit 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 - 2010	2011 - 2012	2013 - 2014	2015	2016	2017	'18 - Sept. '19
30 - 30,9	6,94	7,07	7,18	7,25	7,31	7,36	7,39
31 - 31,9	6,83	6,95	7,06	7,14	7,19	7,24	7,27
32 - 32,9	6,72	6,84	6,95	7,03	7,08	7,13	7,16
33 - 33,9	6,61	6,74	6,84	6,92	6,97	7,03	7,05
34 - 34,9	6,51	6,64	6,74	6,82	6,87	6,93	6,95
35 - 35,9	6,42	6,55	6,65	6,73	6,78	6,83	6,86
36 - 36,9	6,33	6,46	6,56	6,64	6,69	6,75	6,77
37 - 37,9	6,25	6,37	6,48	6,56	6,61	6,66	6,69
38 - 38,9	6,17	6,30	6,40	6,48	6,53	6,59	6,61
39 - 39,9	6,10	6,23	6,33	6,41	6,46	6,52	6,54
40 - 44,9	5,94	6,06	6,17	6,25	6,30	6,35	6,38
45 - 49,9	5,80	5,92	6,03	6,11	6,16	6,21	6,24
50 - 54,9	5,70	5,83	5,94	6,01	6,07	6,12	6,15
55 - 59,9	5,60	5,73	5,83	5,91	5,97	6,02	6,04
60 - 69,9	5,49	5,61	5,72	5,80	5,85	5,90	5,93
70 - 79,9	5,36	5,49	5,59	5,67	5,72	5,77	5,80
80 - 99,9	5,24	5,36	5,47	5,55	5,60	5,65	5,68
100 - 119,9	5,10	5,22	5,33	5,41	5,46	5,51	5,54
120 - 159,9	5,04	5,17	5,28	5,35	5,41	5,46	5,49

* 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				
Einzelöfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt		↘		-3
Elektrospeicherheizung		↘		-3
Etagenheizung		→		0
Zentralheizung			↗	2
Fußbodenheizung			↗	7
Überwiegender Bodenbelag				
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt		↘		-2
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden		→		0
Laminat, Vinyl			↗	1
Parkett, Natursteinboden			↗	2
Fußboden wurde 2000 oder früher verlegt		↘		-2
Fußboden wurde 2009 oder später modernisiert*			↗	1
Sanitärausstattung im Hauptbad				
Einfache Sanitärausstattung		↘		-2
Standardausstattung		→		0
Gehobene Sanitärausstattung			↗	2
Tageslichtbad (Badezimmer hat Fenster)			↗	1
Sanitärausstattung wurde 2009 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 				
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: ↗
Küchenraum			
Kochnische (für die Unterbringung einer Kleinküche vorgesehene Nische)	↘	-3	
„Üblicher“ Küchenraum	→	0	
Offene Küche mit gefliestem / hochwertigen Bodenbelag	↗	3	
Sonstige Merkmale			
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	
Energetische Sanierungen			
Nachträgl. energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 2003 oder später**	↗	3	
Modernisierung der Heizungsanlage 2005 oder später**	↗	1	
Verkehrsbelastung			
Keine/niedrige bis mittlere Verkehrsbelastung im Wohnumfeld	→	0	
Starke/sehr starke Verkehrsbelastung im Umfeld der Wohnung	↘	-6	
Gebiet (siehe hierzu auch die Gebietsabgrenzung auf Seite 16 und das Straßenverzeichnis ab Seite 20)			
Zone A	→	0	
Badisch Schöllnbach, Brombach, Friedrichsdorf, Gaimühle, Gebiet Böser Berg / Gretengrund, Industriegebiete im Ortsteil Eberbach (Neuer Weg / Güterbahnhofstraße), Schleuse, Unterdielbach			
Zone B	↗	3	
Badisch Iglersbach, Gebiet „Alte Dielbacher Straße hinterer Teil / Holdergrund“, Lindach, Rockenau, Pleutersbach			
Zone C	↗	7	
Gebiet „Alte Dielbacher Straße, mittlerer Teil“, Neckarwimmersbach ohne das in Zone D genannte Gebiet.			
Zone D	↗	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			
Zone E	↗	13	
Gebiete „Burghalde“, „Hohenstaufen- / König-Heinrich-Straße“, „Karlstalweg / Parallelweg“, „Scheuerberg mit Breitensteinweg (hinterer Teil)“			
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 2008 möglich.

** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2004 möglich.

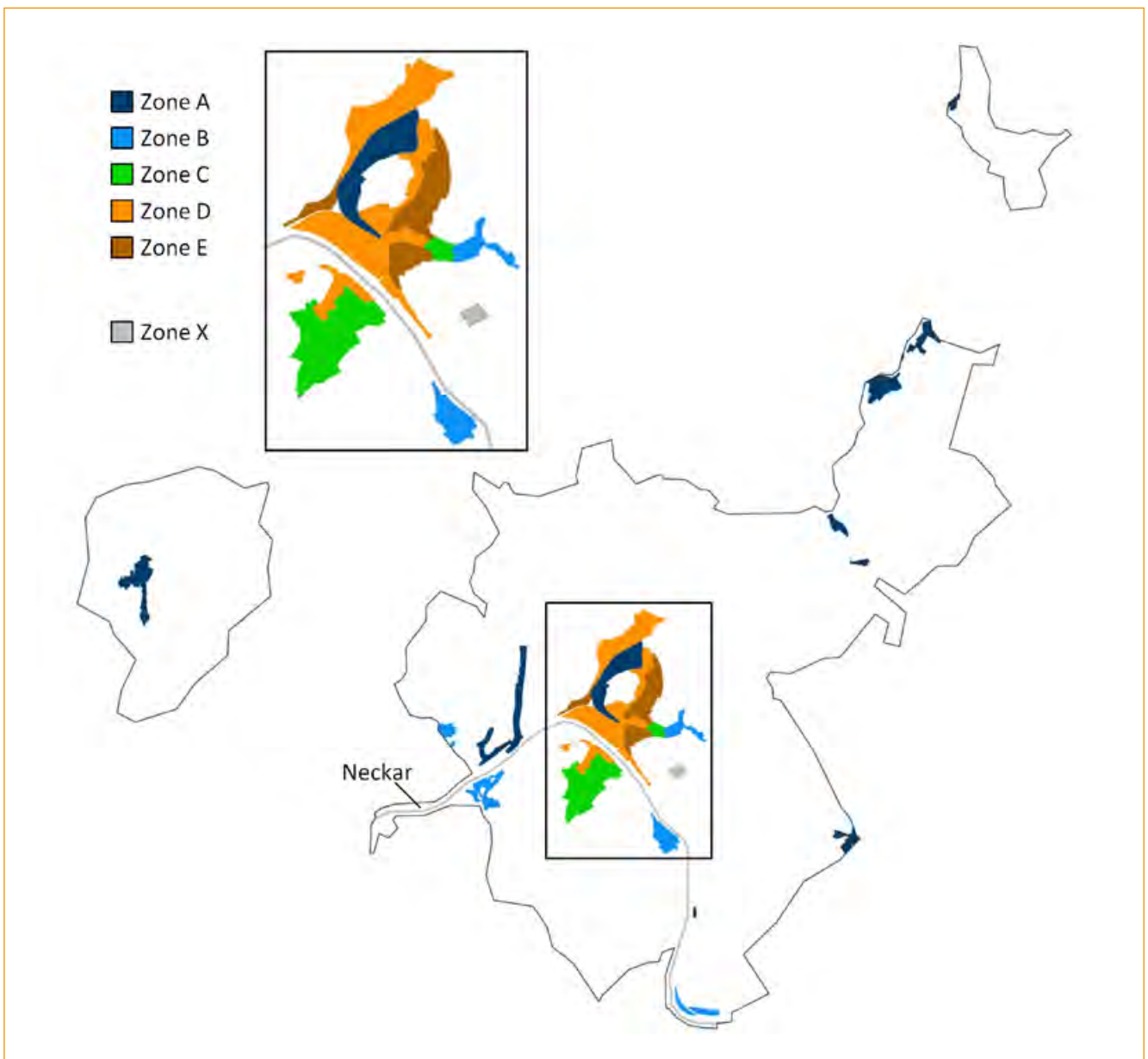
*** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002 möglich.

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.

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 Bezugsfertigkeit.

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	0,15
Allgemeinstrom	0,03
Für ...	als Fixbetrag monatlich ... €
Garagenplatz, je nach Verfügbarkeit von Parkplätzen im Wohnumfeld	30 bis 50
Autostellplatz	10 bis 25
Anschluss an Gemeinschafts- antenne (Kabel, Satellit)	10

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 sind Adressen / Adressbereiche den Mietspiegelzonen zugeordnet.

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone	Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
A			Am Linkbrunnen	Nr. 49	E
Adalbert-Stifter-Str.	Nr. 1 bis 30	C	Am Linkbrunnen	Nr. 51 bis 73	D
Adalbert-Stifter-Str.	Nr. 30/A	X	Am Schlüsselacker	Nr. 1 bis 5	E
Adalbert-Stifter-Str.	Nr. 31 bis 39	C	Am Schlüsselacker	Nr. 6 bis 36	D
Adalbert-Stifter-Str.	Nr. 39/A	X	Am Schneidersacker	alle Nr.	B
Adolf-Eiermann-Str.	alle Nr.	E	Am Spitalweg	alle Nr.	D
Adolf-Knecht-Str.	alle Nr.	D	Am Steinbusch	Nr. 1 bis 25	B
Ahornweg	alle Nr.	A	Am Steinbusch	Nr. 31	X
Akazienstr.	alle Nr.	C	Amorbacher Str.	Nr. 1 bis 9	A
Allemühler Str.	Nr. 1 bis 2	B	Amorbacher Str.	Nr. 11	X
Allemühler Str.	Nr. 3 bis 4	X	Amorbacher Str.	Nr. 12	A
Allensteiner Str.	alle Nr.	D	Amorbacher Str.	Nr. 13	X
Allmendweg	alle Nr.	B	Amorbacher Str.	Nr. 15 bis 54	A
Alte Dielbacher Str.	Nr. 1 bis 45	D	Amselweg	alle Nr.	B
Alte Dielbacher Str.	Nr. 47 bis 61	C	An der Itter	alle Nr.	A
Alte Dielbacher Str.	Nr. 62 bis 62/1	B	An der Itterbrücke	alle Nr.	D
Alte Dielbacher Str.	Nr. 63	C	Asternweg	alle Nr.	C
Alte Dielbacher Str.	Nr. 64 bis 64/2	B	Auweg	alle Nr.	C
Alte Dielbacher Str.	Nr. 65	C	B		
Alte Dielbacher Str.	Nr. 66	B	Backgasse	alle Nr.	D
Alte Dielbacher Str.	Nr. 67 bis 73	C	Badener Weg	alle Nr.	E
Alte Dielbacher Str.	Nr. 79 bis 95	B	Bahnhofsplatz	alle Nr.	D
Alte Dorfstr.	alle Nr.	X	Bahnhofstr.	alle Nr.	D
Alte Eberbacher Str.	alle Nr.	A	Bahnwartshaus	alle Nr.	X
Alte Pleutersbacher Str.	alle Nr.	X	Bartelsweg	alle Nr.	A
Alte Steige	alle Nr.	A	Baumannstr.	alle Nr.	A
Alter Markt	alle Nr.	D	Beckstr.	alle Nr.	D
Am Alten Brunnen	alle Nr.	X	Begonienweg	alle Nr.	C
Am Bahnhof	alle Nr.	A	Bergheckenweg	alle Nr.	C
Am Bannholz	alle Nr.	A	Bergweg	alle Nr.	D
Am Dornbuckel	alle Nr.	A	Berliner Str.	alle Nr.	D
Am Häuselsacker	alle Nr.	D	Bienengartenstr.	alle Nr.	B
Am Itterberg	alle Nr.	E	Binnetzgasse	alle Nr.	D
Am Ledigsberg	alle Nr.	C	Birkenweg	alle Nr.	B
Am Lindenstein	alle Nr.	B	Blumenstr.	alle Nr.	B
Am Linkbrunnen	Nr. 9 bis 41	E	Böser Berg	alle Nr.	A
Am Linkbrunnen	Nr. 42 bis 46	D	Breitenstein A	alle Nr.	X
Am Linkbrunnen	Nr. 47	E	Breitenstein C	alle Nr.	X
Am Linkbrunnen	Nr. 48 bis 48/D	D	Breitenstein D	alle Nr.	X

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Breitensteinweg	Nr. 1 bis 28	D
Breitensteinweg	Nr. 28/A bis 32	E
Breitensteinweg	Nr. 34	X
Breslauer Str.	alle Nr.	D
Brombacher Str.	Nr. 1 bis 11/ 1	A
Brombacher Str.	Nr. 11/2	X
Brombacher Str.	Nr. 12 bis 60	A
Brombacher Str.	Nr. 60/1	X
Brombacher Str.	Nr. 60/2 bis 79	A
Brückenstr.	alle Nr.	D
Brühlstr.	alle Nr.	D
Brundellenweg	alle Nr.	A
Brunnengasse	alle Nr.	D
Brunnenweg	alle Nr.	B
Burghälde	alle Nr.	E
Burgstr.	alle Nr.	E
Burgweg	alle Nr.	E
Bussemerstr.	alle Nr.	D
C		
Carl-Benz-Str.	alle Nr.	D
D		
Dahlienweg	alle Nr.	C
Danziger Str.	alle Nr.	D
Dr.-Mantel-Weg	alle Nr.	C
Dr.-Schumacher-Str.	alle Nr.	E
Dr.-Weiß-Str.	Nr. 1 bis 6	D
Dr.-Weiß-Str.	Nr. 7	C
Dr.-Weiß-Str.	Nr. 8	D
Dr.-Weiß-Str.	Nr. 9 bis 44	C
E		
Eberbacher Str.	Nr. 1 bis 23	B
Eberbacher Str.	Nr. 24	X
Eberbacher Str.	Nr. 25 bis 47	B
Eduard-Mörrike-Str.	alle Nr.	C
Eichendorffweg	alle Nr.	C
Eichenweg	alle Nr.	C
Elmele	alle Nr.	C
Erlenweg	alle Nr.	C
Ersheimer Str.	alle Nr.	B
F		
Feuergrabengasse	alle Nr.	D
Finkenweg	alle Nr.	D
Fischergasse	alle Nr.	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Friedhofweg	alle Nr.	A
Friedrich-Ebert-Str.	alle Nr.	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 2 bis 2/ 1	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 3	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 4	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 5	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 6 bis 6/ 7	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 7 bis 7/ 2	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 8/1	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 9	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 10 bis 10/ A	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 10/B	X
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 11	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 12	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 13 bis 13/ 1	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 14	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 15 bis 17	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 18	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 19	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 20 bis 20/ A	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 21	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 22	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 23 bis 23/ A	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 24	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 25 bis 25/ A	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 26	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 27 bis 27/ A	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 28	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 29	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 30 bis 30/ 1	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 31 bis 31/ B	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 32/A bis 32/ H	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 33	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 34 bis 34/ A	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 35 bis 37	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 38	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 39 bis 41	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 42	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 43 bis 47	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 48	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 49	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 50	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 54 bis 60	A
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 61	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 62	A
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 63 bis 71	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 73/1 bis 90	X

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone	Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Friedrichstr.	alle Nr.	D	Höfeldstr.	Nr. 39	X
Frieseneck	alle Nr.	X	Holdergrund	Nr. 3 bis 4	D
G			Holdergrund	Nr. 5 bis 8/ A	C
Gaimühler Str.	alle Nr.	X	Holdergrund	Nr. 9 bis 50	B
Gammelsbacher Str.	alle Nr.	A	Höllgrundstr.	alle Nr.	A
Gartenstr.	alle Nr.	D	I		
Gässel	alle Nr.	D	Im Äußer Feld	alle Nr.	A
Geisbergweg	alle Nr.	A	Im Gereut	alle Nr.	X
Geisgasse	alle Nr.	D	Im Halben Morgen	alle Nr.	B
Geranienweg	alle Nr.	C	Im Heckenacker	alle Nr.	C
Gerhart-Hauptmann-Str.	alle Nr.	C	Im Heuacker	alle Nr.	C
Goethestr.	alle Nr.	C	Im Hirschacker	alle Nr.	C
Graudenzer Weg	alle Nr.	D	Im Hochfeld	alle Nr.	A
Grazert	alle Nr.	D	Im Hoffeld	alle Nr.	X
Grenzweg	alle Nr.	A	Im Hohenend	alle Nr.	X
Gretengrund	Nr. 1 bis 16	A	Im Ittertäl	alle Nr.	X
Gretengrund	Nr. 20	X	Im kleinen Bruch	alle Nr.	A
Gretengrund	Nr. 28	A	Im Klengenacker	alle Nr.	B
Grundfeldweg	Nr. 1 bis 4	A	Im Mühlgrund	alle Nr.	A
Grundfeldweg	Nr. 8	X	Im Oberdorf	alle Nr.	A
Güterbahnhofstr.	Nr. 2 bis 9	D	Im Ringenacker	alle Nr.	B
Güterbahnhofstr.	Nr. 10 bis 15/ 8	A	Im Rot	alle Nr.	B
Gütschowstr.	alle Nr.	A	Im Ruhbaum	alle Nr.	D
H			Im Sand	alle Nr.	B
Hafenstr.	alle Nr.	D	Im Teich	alle Nr.	B
Hainbrunner Weg	alle Nr.	A	Im Weidenhag	alle Nr.	C
Hallgasse	alle Nr.	D	Im Wiesental	alle Nr.	B
Hardweg	alle Nr.	A	Im Wolfsacker	alle Nr.	D
Haspelgasse	alle Nr.	A	In der Au	alle Nr.	X
Hauptstr.	alle Nr.	D	Itterstr.	alle Nr.	D
Hauweg	alle Nr.	C	J		
Hebrotsweg	alle Nr.	B	Jahnplatz	alle Nr.	D
Hebstahler Str.	alle Nr.	A	K		
Heimstweg	alle Nr.	A	Karlstalweg	Nr. 1	D
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 1 bis 6	E	Karlstalweg	Nr. 1/1 bis 2	E
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 6/1	X	Karlstalweg	Nr. 2/1	D
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 7 bis 12	E	Karlstalweg	Nr. 3 bis 16/ 1	E
Heinrich-Heine-Weg	alle Nr.	C	Karlstalweg	Nr. 17	D
Heinrich-Weihrauch-Str.	alle Nr.	D	Karlstalweg	Nr. 18	E
Hesselbacher Weg	alle Nr.	A	Karlstalweg	Nr. 19	D
Heumarkt	alle Nr.	D	Karlstalweg	Nr. 20	E
Hirschhorner Landstr.	alle Nr.	D	Karlstalweg	Nr. 21	D
Hirtenweg	alle Nr.	A	Karlstalweg	Nr. 22	E
Hohenstauferstr.	alle Nr.	E	Karlstalweg	Nr. 23	D
Höhenstr.	alle Nr.	B	Karlstalweg	Nr. 24 bis 28	E
Höfeldstr.	Nr. 1 bis 34	A			

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Kastanienstr.	alle Nr.	B
Kellereistr.	alle Nr.	D
Kerfenwiesen	alle Nr.	D
Kirchenweg	Nr. 1 bis 36	C
Kirchenweg	Nr. 38	D
Klausenweg	alle Nr.	B
Klingenweg	alle Nr.	C
König-Heinrich-Str.	alle Nr.	E
Königsberger Str.	Nr. 1 bis 36	D
Königsberger Str.	Nr. 37 bis 37/ 3	X
Königsberger Str.	Nr. 38 bis 68	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
Kurpfalzstr.	alle Nr.	E
L		
Lärchenweg	alle Nr.	C
Ledelsweg	Nr. 1 bis 15	B
Ledelsweg	Nr. 24	X
Leining Str.	Nr. 3 bis 5	E
Leining Str.	Nr. 6	D
Leining Str.	Nr. 7	E
Leining Str.	Nr. 8	D
Leopoldsplatz	alle Nr.	D
Lichtgutstr.	alle Nr.	D
Lindenplatz	alle Nr.	D
Lindenstr.	alle Nr.	B
Lindenweg	alle Nr.	D
Louis-Störzbach-Str.	alle Nr.	E
Ludwig-Uhland-Str.	alle Nr.	C
Luisenstr.	alle Nr.	D
M		
Mainzer Weg	Nr. 1 bis 7	A
Mainzer Weg	Nr. 25	X
Markgrafenstr.	alle Nr.	E
Martin-Luther-Str.	alle Nr.	D
Martinsweg	alle Nr.	C
Memelstr.	alle Nr.	D
Mühlbergstr.	Nr. 2 bis 36	B
Mühlbergstr.	Nr. 46	X
Mühlenweg	alle Nr.	D
Mühlgasse	alle Nr.	B

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
N		
Neckaranlage	alle Nr.	D
Neckarelzer Landstr.	Nr. 1 bis 13	X
Neckarelzer Landstr.	Nr. 15 bis 29	A
Neckarelzer Landstr.	Nr. 35 bis 37	X
Neckargasse	alle Nr.	B
Neckarhälde	Nr. 1 bis 31	D
Neckarhälde	Nr. 32 bis 36	X
Neckarrain	alle Nr.	B
Neckarstr.	alle Nr.	D
Neue Dielbacher Str.	alle Nr.	X
Neuer Markt	alle Nr.	D
Neuer Weg	Nr. 1 bis 6/ 1	A
Neuer Weg	Nr. 7	X
Neuer Weg	Nr. 8 bis 45	A
Neuer Weg-Nord	alle Nr.	A
Neugereuther Gässel	alle Nr.	D
O		
Obere Badstr.	alle Nr.	D
Oberer Fahrbachweg	alle Nr.	A
Odenwaldstr.	Nr. 1 bis 50	D
Odenwaldstr.	Nr. 53 bis 67/ 1	E
Ohrsbergweg	alle Nr.	A
Ortsstr.	alle Nr.	B
Ottohöhe	alle Nr.	X
P		
Panoramaweg	alle Nr.	D
Parallelweg	alle Nr.	E
Pestalozzistr.	alle Nr.	D
Pfarrgasse	alle Nr.	D
Pfarrhof	alle Nr.	D
Pleutersbacher Str.	Nr. 4 bis 16/ 1	D
Pleutersbacher Str.	Nr. 25	X
Pleutersbacher Str.	Nr. 28 bis 34	D
Pleutersbacher Str.	Nr. 43	X
Q		
Quellenweg	alle Nr.	D
R		
Richard-Hemberger-Str.	alle Nr.	E
Richard-Schirrmann-Str.	alle Nr.	D
Ringstr.	alle Nr.	A
Rockenauer Str.	Nr. 1	X
Rockenauer Str.	Nr. 2 bis 6	C

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Rockenauer Str.	Nr. 7 bis 11	X
Rockenauer Str.	Nr. 51 bis 130	B
Rockenauer Str.	Nr. 180	X
Rosengasse	alle Nr.	D
Rothenbach	alle Nr.	X
Rudolf-Epp-Str.	Nr. 2 bis 4	C
Rudolf-Epp-Str.	Nr. 5	E
Rudolf-Epp-Str.	Nr. 6	C
Rudolf-Epp-Str.	Nr. 6/1 bis 48	E
S		
Sandweg	alle Nr.	C
Schafbrunnenstr.	alle Nr.	E
Schafwiesenweg	alle Nr.	D
Scheffelstr.	Nr. 1 bis 20	C
Scheffelstr.	Nr. 24 bis 26	D
Scheffelstr.	Nr. 27	C
Scheffelstr.	Nr. 29 bis 36	D
Scheuerbergstr.	Nr. 1/2 bis 2	D
Scheuerbergstr.	Nr. 3 bis 21	E
Schillerstr.	alle Nr.	D
Schmalzgasse	alle Nr.	C
Schulstr.	alle Nr.	D
Schulweg	alle Nr.	B
Schützenhausweg	alle Nr.	C
Schwanheimer Str.	Nr. 2 bis 38/ A	D
Schwanheimer Str.	Nr. 38/B	C
Schwanheimer Str.	Nr. 39	D
Schwanheimer Str.	Nr. 40/A bis 40/ D	C
Schwanheimer Str.	Nr. 41	D
Schwanheimer Str.	Nr. 42	C
Schwanheimer Str.	Nr. 43	D
Schwanheimer Str.	Nr. 44 bis 44/ A	C
Schwanheimer Str.	Nr. 45 bis 45/ 1	D
Schwanheimer Str.	Nr. 46	C
Schwanheimer Str.	Nr. 47 bis 51	D
Schwanheimer Str.	Nr. 52 bis 131	C
Schweizer Wehr	alle Nr.	X
Sommerrain	Nr. 1 bis 13	B
Sommerrain	Nr. 13/1	X
Sommerrain	Nr. 14 bis 26	B
Sonnenweg	alle Nr.	B
Steigestr.	alle Nr.	D
Steiler Weg	alle Nr.	C
Steingartenweg	alle Nr.	C
Steingasse	alle Nr.	A
Stettiner Str.	alle Nr.	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
T		
Talstr.	alle Nr.	D
Tannenhalde	alle Nr.	B
Theodor-Bansbach-Str.	alle Nr.	B
Theodor-Frey-Str.	Nr. 1	D
Theodor-Frey-Str.	Nr. 2 bis 31	E
Theodor-Frey-Str.	Nr. 31/1 bis 35	C
Tiefklingenweg	alle Nr.	A
Tilsiter Str.	alle Nr.	D
Triebweg	alle Nr.	B
Tulpenweg	alle Nr.	C
Turnplatz	alle Nr.	D
U		
Uferstr.	Nr. 1	X
Uferstr.	Nr. 2 bis 9/ 1	A
Ulmenstr.	alle Nr.	C
Untere Badstr.	alle Nr.	D
Untere Talstr.	Nr. 1 bis 8	A
Untere Talstr.	Nr. 9 bis 11	D
Untere Talstr.	Nr. 12	A
Untere Talstr.	Nr. 13 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 Str.	alle Nr.	A
Waldstr.	alle Nr.	D
Weidenstr.	alle Nr.	D
Wiesenstr.	alle Nr.	D
Wilhelm-Blos-Str.	alle Nr.	A
Wimmersbacher Weg	alle Nr.	C
Wolfsgrundweg	alle Nr.	X
Wormser Weg	alle Nr.	E
Z		
Zähringer Str.	Nr. 2 bis 27/ A	E
Zähringer Str.	Nr. 27/B	X
Zu den Breitwiesen	alle Nr.	A
Zum Feldacker	alle Nr.	B
Zum Tannenkopf	Nr. 24 bis 58	B
Zum Tannenkopf	Nr. 80	X
Zwingerstr.	alle Nr.	D

Impressum

Stadt Eberbach
Bauamt
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach
Tel: 06271-87-266
Mail: bauamt@eberbach.de

Bildnachweis

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

Urheberrecht

Copyright © 2019 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.