

# Mietspiegel Eberbach

2021





# **Mietspiegel**

## **Eberbach**

### 2021





# Inhalt

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





# Vorwort



## Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen den Mietspiegel „2021“ für die Stadt Eberbach mit Ortsteilen präsentieren zu dürfen. Dieser schreibt den im Jahr 2017 erstmals erstellten und im Jahr 2019 aktualisierten Mietspiegel fort. Dort finden Mieter/innen und Vermieter/innen verlässlich aussagekräftige Informationen über die „ortsübliche“ Vergleichsmiete.

Die für die Aufstellung des Mietspiegels 2021 verwendeten Daten zum Mietmarkt in Eberbach wurden durch das Büro Stein-Statistik ausgewertet.

Der Entwurf des Mietspiegels wurde dem „Projektbeirat Mietspiegel“ mit seinen Vertretern vom Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V., dem Verein Haus & Grund Eberbach e.V., weiteren Immobilienfachleuten, dem Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim und städtischen Mitarbeitern erfolgreich abgestimmt. Hier geht mein besonderer Dank an die Mitglieder des Beirates, welches das Projekt mit ihrer fachlichen Kompetenz und Unterstützung sehr bereichert haben.

Zur Erleichterung der Einigung der Miethöhe zwischen den Mietparteien dient der Mietspiegel 2021 als zuverlässige und transparente Information der „ortsüblichen“ Vergleichsmiete.

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 Bürgerliches Gesetzbuch, 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 vom Gemeinderat der Stadt Eberbach anerkannt. 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,
- Eberbacher Baugenossenschaft eG,
- Gemeinsamer Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim.

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 erfolgten. 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 2021 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 m<sup>2</sup> und mehr
- das Wochenendhausgebiet Breitenstein
- und Gebiete, für die der Gutachterausschuss keinen Bodenrichtwert beschlossen hat.

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

## Gültigkeitszeitraum

Der Mietspiegel 2021 gilt vom 01.10.2021 bis zum 30.09.2023. 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:

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

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

<b>Stadt Eberbach</b>	<b>Sprechzeiten</b>
Leopoldsplatz 1 69412 Eberbach  Telefon: 06271-87-266 Mail: bauamt@eberbach.de	Mo., Di., Do. 8 bis 12:30 Uhr  Mi. 14 Uhr bis 18 Uhr  Fr. 8 bis 12 Uhr

Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Für die Druckversion wird daher eine Schutzgebühr in Höhe von 6 € erhoben. Diese ist im Rathaus (Bauverwaltung) erhältlich. Der Mietspiegel liegt dort zur Einsichtnahme aus.

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

### Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

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

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

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

**Schritt 4:** Ermittlung der Mietpreisspanne.

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

# Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

## Rechenschema

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Schema:

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:	
Wohnfläche der Wohnung:	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
Baujahr der Wohnung:	<input type="text"/>
<b>Schritt 1: Basismiete</b>	
Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 12-13):	<b>A</b> <input type="text"/> €/m <sup>2</sup>
<b>Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung</b>	
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 14-15):	<b>B</b> <input type="text"/> Punkte
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:	<b>C</b> <input type="text"/>
<b>Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete</b>	
Berechnen Sie:	<b>A</b> x <b>C</b> / 100 = <b>D</b> <input type="text"/> €/m <sup>2</sup>
<b>Schritt 4: Mietpreisspanne</b>	
<i>Spannen-Untergrenze</i>	
Berechnen Sie:	<b>D</b> x 0,89 = <b>E</b> <input type="text"/> €/m <sup>2</sup>
<i>Spannen-Obergrenze</i>	
Berechnen Sie:	<b>D</b> x 1,11 = <b>F</b> <input type="text"/> €/m <sup>2</sup>

<b>Ergebnis-Zusammenfassung:</b>		
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m <sup>2</sup> pro Monat (netto, kalt):		
<b>E</b> <input type="text"/> €/m <sup>2</sup>	<b>D</b> <input type="text"/> €/m <sup>2</sup>	<b>F</b> <input type="text"/> €/m <sup>2</sup>
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 2012 in €/m<sup>2</sup> pro Monat

Wohnfläche* in m <sup>2</sup>	Baujahre*						
	bis 1986	1987 - 1994	1995 - 1998	1999 - 2002	2003 - 2006	2007 - 2010	2011 - 2012
30 - 30,9	6,71	6,80	6,91	6,97	7,08	7,22	7,38
31 - 31,9	6,60	6,68	6,79	6,86	6,96	7,10	7,26
32 - 32,9	6,49	6,57	6,68	6,75	6,85	7,00	7,16
33 - 33,9	6,39	6,47	6,58	6,65	6,75	6,89	7,05
34 - 34,9	6,29	6,38	6,49	6,55	6,66	6,80	6,96
35 - 35,9	6,21	6,29	6,40	6,47	6,57	6,72	6,88
36 - 36,9	6,13	6,21	6,32	6,39	6,49	6,64	6,80
37 - 37,9	6,06	6,14	6,25	6,32	6,42	6,57	6,73
38 - 38,9	5,99	6,07	6,18	6,25	6,35	6,50	6,66
39 - 39,9	5,92	6,01	6,12	6,18	6,29	6,43	6,59
40 - 44,9	5,75	5,84	5,95	6,01	6,12	6,26	6,42
45 - 49,9	5,56	5,65	5,76	5,82	5,93	6,07	6,23
50 - 54,9	5,41	5,49	5,60	5,67	5,77	5,92	6,08
55 - 59,9	5,30	5,38	5,49	5,56	5,66	5,81	5,97
60 - 69,9	5,17	5,25	5,36	5,43	5,53	5,68	5,84
70 - 79,9	5,05	5,13	5,24	5,31	5,41	5,56	5,72
80 - 99,9	4,89	4,97	5,08	5,15	5,25	5,39	5,55
100 - 119,9	4,75	4,84	4,95	5,01	5,12	5,26	5,42
120 - 159,9	4,70	4,79	4,90	4,96	5,07	5,21	5,37

\* 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 2013 in €/m<sup>2</sup> pro Monat

Wohnfläche* in m <sup>2</sup>	Baujahre*						
	2013 - 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 - 09/21
30 - 30,9	7,54	7,64	7,74	7,85	7,97	8,09	8,21
31 - 31,9	7,43	7,52	7,62	7,74	7,85	7,97	8,09
32 - 32,9	7,32	7,41	7,51	7,63	7,74	7,86	7,98
33 - 33,9	7,22	7,31	7,41	7,53	7,64	7,76	7,88
34 - 34,9	7,12	7,22	7,32	7,43	7,55	7,67	7,79
35 - 35,9	7,04	7,13	7,24	7,35	7,47	7,59	7,70
36 - 36,9	6,96	7,05	7,16	7,27	7,39	7,51	7,63
37 - 37,9	6,89	6,98	7,08	7,20	7,31	7,43	7,55
38 - 38,9	6,82	6,91	7,01	7,13	7,25	7,36	7,48
39 - 39,9	6,75	6,85	6,95	7,06	7,18	7,30	7,42
40 - 44,9	6,58	6,68	6,78	6,89	7,01	7,13	7,25
45 - 49,9	6,39	6,49	6,59	6,70	6,82	6,94	7,06
50 - 54,9	6,24	6,33	6,44	6,55	6,67	6,79	6,91
55 - 59,9	6,13	6,22	6,32	6,44	6,56	6,67	6,79
60 - 69,9	6,00	6,09	6,19	6,31	6,42	6,54	6,66
70 - 79,9	5,88	5,97	6,07	6,19	6,31	6,42	6,54
80 - 99,9	5,72	5,81	5,91	6,03	6,14	6,26	6,38
100 - 119,9	5,58	5,68	5,78	5,89	6,01	6,13	6,25
120 - 159,9	5,53	5,63	5,73	5,84	5,96	6,08	6,20

\* 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 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
<b>Hauptsächliche Heizungsart</b>				
Einzelöfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt		↘		-3
Elektrospeicherheizung		↘		-3
Etagenheizung		→		0
Zentralheizung			↗	2
Fußbodenheizung			↗	4
<b>Überwiegender Bodenbelag</b>				
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt		↘		-2
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden		→		0
Laminat, Vinyl			↗	1
Parkett, Natursteinboden			↗	2
Fußboden wurde 2002 oder früher verlegt		↘		-2
Fußboden wurde 2011 oder später modernisiert*			↗	1
<b>Sanitärausstattung im Hauptbad</b>				
Einfache Sanitärausstattung		↘		-2
Standardausstattung		→		0
Gehobene Sanitärausstattung			↗	2
Tageslichtbad (Badezimmer hat Fenster)			↗	1
Sanitärausstattung wurde 2011 oder später modernisiert*			↗	2
Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung</li> <li>• 5 bis 6 Ausstattungselemente: Standardausstattung</li> <li>• 7 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung</li> </ul>				
Badewanne (getrennte) Dusche ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)	Einhandmischer (Mischbatterie) Bidet (Sitzwaschbecken) Urinal Handtuchwärmer	Fußbodenheizung im Bad gefliefter Fußboden geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)		
Ein WC ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.				



		Übertrag:	
		Punkte	
mietenkend: ↘ mietsteigernd: ↗			
<b>Küchenraum</b>			
Kochnische (für die Unterbringung einer Kleinküche vorgesehene Nische)	↘	-3	
„Üblicher“ Küchenraum	→	0	
Offene Küche mit gefliestem / hochwertigen Bodenbelag	↗	3	
<b>Sonstige Merkmale</b>			
Leitungen (Strom, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	↘	-8	
Einfachverglasung/Verbund- oder Kastenfenster	↘	-5	
Wohnungseingang liegt unter der Straßenebene/Tiefparterre	↘	-3	
Wohnung liegt im Erdgeschoss/auf Straßenebene (Merkmal ist nicht anwendbar für Wohnungen in Einfamilienhäusern)	↘	-3	
Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse	↘	-2	
Keine Gegensprechanlage	↘	-1	
Aufzug im Gebäude	↗	1	
Waschküche im Gebäude	↗	1	
Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder/Fahrradgarage	↗	1	
Gästebad/zweites Bad in der Wohnung	↗	2	
Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert**	↗	2	
<b>Energetische Sanierungen</b>			
Nachträgl. energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 2003 oder später**	↗	3	
Modernisierung der Heizungsanlage 2007 oder später**	↗	1	
<b>Verkehrsbelastung im Wohnumfeld</b>			
Keine / niedrige Belastung (nur Anliegerverkehr)	→	0	
Mäßige Belastung (auch Durchgangsverkehr)	↘	-3	
Starke Belastung (starker Durchgangsverkehr)	↘	-6	
<b>Gebiet</b> (siehe hierzu auch die Gebietsabgrenzung auf Seite 16 und das Straßenverzeichnis ab Seite 20)			
<b>Zone A</b>	→	0	
<b>Zone B</b>	↗	2	
<b>Zone C</b>	↗	8	
<b>Zone D</b>	↗	11	
<b>Zone E</b>	↗	14	
<b>Zone X</b> (Mietspiegel ist nicht anwendbar) Wochenendhausgebiet Breitenstein und Adressen, die keinem Bodenrichtwertgebiet in Eberbach zugeordnet sind.		.	
<b>Gesamtpunktzahl</b> (bitte in das Rechenschema bei <b>B</b> eintragen)			

\* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2010 möglich.

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

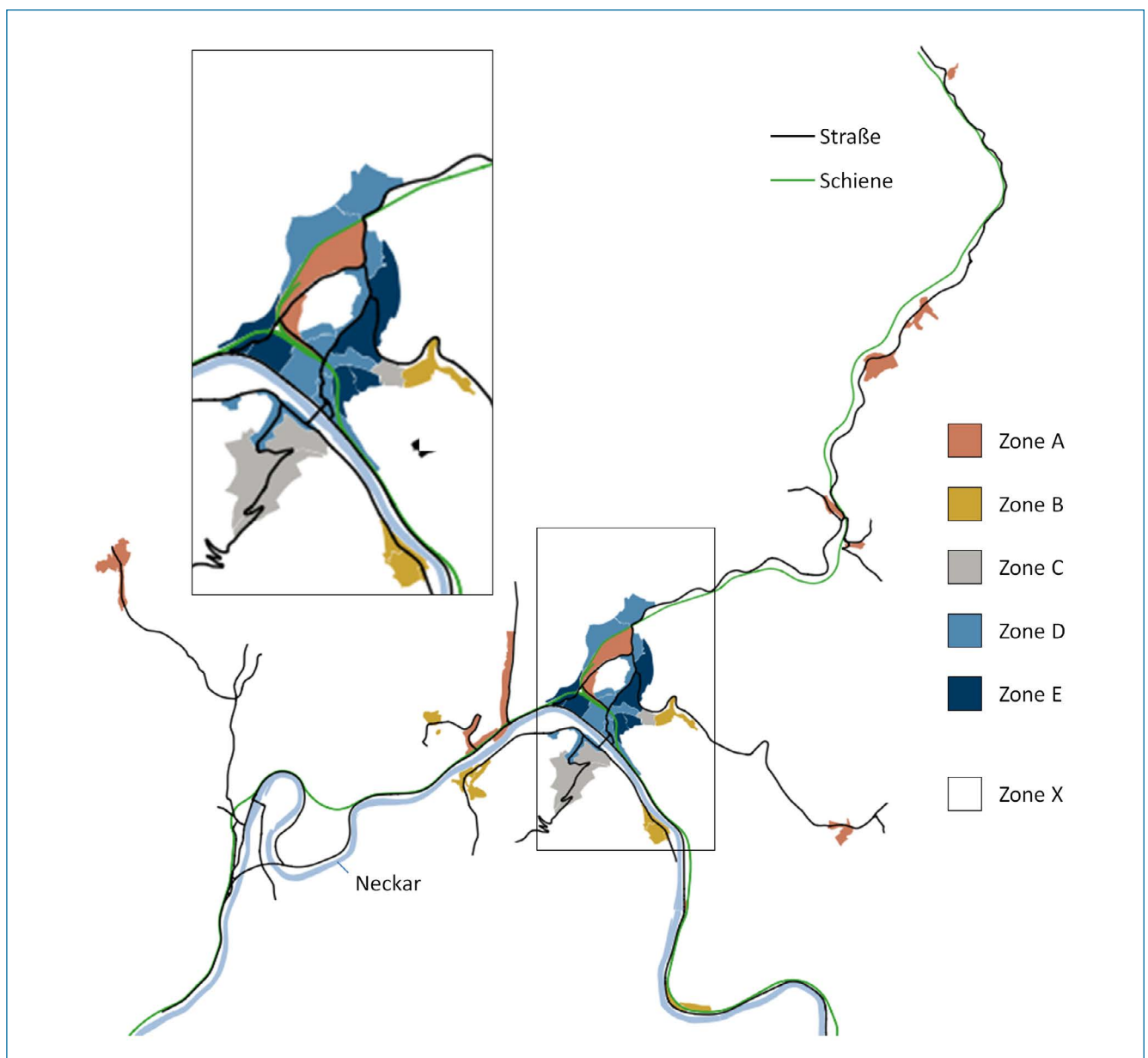
\*\*\* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002 möglich.

## 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.

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

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

## Kappungsgrenze

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

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

## Prüfung auf Mietüberhöhung

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



# Definitionen

## Baujahr

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

## Wohnfläche

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

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

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

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

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

## Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

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

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

Für ...	je m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich ... € / m <sup>2</sup>
Heizung/Warmwasser	1,01
Wasser/Abwasser	0,18
Müllabfuhr	0,12
Hausmeister	0,22
Pflege Außenanlagen	0,02
Hausreinigung	0,17
Versicherungen	0,16
Grundsteuer	0,20
Aufzug	0,15
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
<b>A</b>					
Adalbert-Stifter-Str.	Nr. 1 bis 30	C	Am Schlüsselacker	Nr. 1 bis 5	E
Adalbert-Stifter-Str.	Nr. 30/A	X	Am Schlüsselacker	Nr. 6 bis 36	D
Adalbert-Stifter-Str.	Nr. 31 bis 39	C	Am Schneidersacker	alle Nr.	B
Adalbert-Stifter-Str.	Nr. 39/A	X	Am Spitalweg	alle Nr.	D
Adolf-Eiermann-Str.	alle Nr.	E	Am Steinbusch	Nr. 1 bis 25	B
Adolf-Knecht-Str.	alle Nr.	D	Am Steinbusch	Nr. 31	X
Ahornweg	alle Nr.	A	Amorbacher Str.	Nr. 1	A
Akazienstr.	alle Nr.	C	Amorbacher Str.	Nr. 1/1	X
Allemühler Str.	Nr. 1 bis 2	B	Amorbacher Str.	Nr. 7 bis 9	A
Allemühler Str.	Nr. 3 bis 5	X	Amorbacher Str.	Nr. 11	X
Allensteiner Str.	alle Nr.	D	Amorbacher Str.	Nr. 12	A
Allmendweg	alle Nr.	B	Amorbacher Str.	Nr. 13 bis 13/1	X
Alte Dielbacher Str.	Nr. 1 bis 45	D	Amorbacher Str.	Nr. 15 bis 18	A
Alte Dielbacher Str.	Nr. 47 bis 61	C	Amorbacher Str.	Nr. 19	X
Alte Dielbacher Str.	Nr. 62 bis 62/1	B	Amorbacher Str.	Nr. 20	A
Alte Dielbacher Str.	Nr. 63	C	Amorbacher Str.	Nr. 21	X
Alte Dielbacher Str.	Nr. 64 bis 64/2	B	Amorbacher Str.	Nr. 22	A
Alte Dielbacher Str.	Nr. 65	C	Amorbacher Str.	Nr. 23	X
Alte Dielbacher Str.	Nr. 66	B	Amorbacher Str.	Nr. 24	A
Alte Dielbacher Str.	Nr. 67 bis 73	C	Amorbacher Str.	Nr. 25 bis 27	X
Alte Dielbacher Str.	Nr. 79 bis 95	B	Amorbacher Str.	Nr. 31 bis 54	A
Alte Eberbacher Str.	alle Nr.	A	Amselweg	alle Nr.	B
Alte Pleutersbacher Str.	alle Nr.	X	An der Itter	alle Nr.	A
Alte Steige	alle Nr.	A	An der Itterbrücke	alle Nr.	E
Alter Markt	alle Nr.	D	Asternweg	alle Nr.	C
Am Bahnhof	Nr. 1	A	Auweg	alle Nr.	C
Am Bahnhof	Nr. 2	X	<b>B</b>		
Am Bahnhof	Nr. 3	A	Backgasse	Nr. 1 bis 13	D
Am Bahnhof	Nr. 4	X	Backgasse	Nr. 15	X
Am Bahnhof	Nr. 5	A	Backgasse	Nr. 16	D
Am Bahnhof	Nr. 6	X	Backgasse	Nr. 19 bis 25	X
Am Bahnhof	Nr. 12 bis 26	A	Badener Weg	alle Nr.	E
Am Bannholz	alle Nr.	A	Bahnhofsplatz	Nr. 1 bis 2/3	D
Am Dornbuckel	alle Nr.	A	Bahnhofsplatz	Nr. 3 bis 4	E
Am Häuselsacker	alle Nr.	D	Bahnhofsplatz	Nr. 5 bis 7	D
Am Itterberg	alle Nr.	E	Bahnhofstr.	alle Nr.	D
Am Ledigsberg	alle Nr.	C	Bartelsweg	alle Nr.	A
Am Lindenstein	alle Nr.	B	Baumannstr.	alle Nr.	A
Am Linkbrunnen	Nr. 9 bis 39/1	E	Beckstr.	alle Nr.	D
Am Linkbrunnen	Nr. 40	D	Begonienweg	alle Nr.	C
Am Linkbrunnen	Nr. 41	E	Bergheckenweg	alle Nr.	C
Am Linkbrunnen	Nr. 42 bis 46	D	Bergweg	alle Nr.	D
Am Linkbrunnen	Nr. 47	E	Berliner Str.	alle Nr.	D
Am Linkbrunnen	Nr. 48 bis 48/D	D	Bienengartenstr.	alle Nr.	B
Am Linkbrunnen	Nr. 49	E	Binnetzgasse	alle Nr.	D
Am Linkbrunnen	Nr. 50 bis 73	D	Birkenweg	alle Nr.	B
			Blumenstr.	alle Nr.	B

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Böser Berg	alle Nr.	A
Breitenstein A	alle Nr.	C
Breitenstein B	alle Nr.	X
Breitenstein C	alle Nr.	X
Breitenstein D	alle Nr.	X
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
<b>C</b>		
Carl-Benz-Str.	alle Nr.	E
<b>D</b>		
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
<b>E</b>		
Eberbacher Str.	Nr. 1 bis 23	B
Eberbacher Str.	Nr. 24	X
Eberbacher Str.	Nr. 25 bis 47	B
Eduard-Mörke-Str.	alle Nr.	C
Eichendorffweg	alle Nr.	C
Eichenweg	alle Nr.	C
Elmele	Nr. 1 bis 38	C
Elmele	Nr. 40	X
Elmele	Nr. 42	C
Erlenweg	alle Nr.	C
Ersheimer Str.	alle Nr.	B
<b>F</b>		
Feuergrabengasse	alle Nr.	D
Finkenweg	alle Nr.	D
Fischergasse	alle Nr.	D
Friedensweg	alle Nr.	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Friedhofweg	alle Nr.	A
Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 2 bis 11	D
Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 12 bis 41	E
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. 51	E
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 bis 90	X
Friedrichstr.	alle Nr.	D
Frieseneck	alle Nr.	X
<b>G</b>		
Gammelsbacher Str.	alle Nr.	A
Gartenstr.	alle Nr.	E

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Gässel	Nr. 1 bis 18	D
Gässel	Nr. 19	X
Gässel	Nr. 20 bis 65	D
Geisbergweg	alle Nr.	A
Geisgasse	alle Nr.	D
Gerader Weg	alle Nr.	A
Geranienweg	alle Nr.	C
Gerhart-Hauptmann-Str.	alle Nr.	C
Goethestr.	alle Nr.	C
Graudenzer Weg	alle Nr.	D
Grazert	Nr. 1 bis 13	D
Grazert	Nr. 15 bis 23	X
Grenzweg	alle Nr.	A
Gretengrund	Nr. 1 bis 18	A
Gretengrund	Nr. 20	X
Gretengrund	Nr. 28	A
Grundfeldweg	Nr. 1 bis 6	A
Grundfeldweg	Nr. 8	X
Güterbahnhofstr.	Nr. 2 bis 9	D
Güterbahnhofstr.	Nr. 10 bis 15/8	A
Gütschowstr.	alle Nr.	A
<b>H</b>		
Hafenstr.	alle Nr.	E
Hainbrunner Weg	alle Nr.	A
Haintalstr.	alle Nr.	A
Hallgasse	alle Nr.	D
Hardweg	alle Nr.	A
Haspelgasse	alle Nr.	A
Hauptstr.	alle Nr.	D
Hauweg	alle Nr.	C
Hebrotsweg	alle Nr.	B
Hebstahler Str.	alle Nr.	A
Heimstweg	alle Nr.	A
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 1 bis 6	E
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 6/1	X
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 7 bis 12	E
Heinrich-Heine-Weg	alle Nr.	C
Heinrich-Weihrauch-Str.	alle Nr.	D
Hesselbacher Weg	alle Nr.	A
Heumarkt	alle Nr.	D
Hirschhorner Landstr.	alle Nr.	E
Hirtenweg	alle Nr.	A
Hohenstufenstr.	alle Nr.	E
Höhenstr.	alle Nr.	B
Höfeldstr.	Nr. 1 bis 34	A
Höfeldstr.	Nr. 39	X
Holdergrund	Nr. 3 bis 4	D
Holdergrund	Nr. 5 bis 8/A	C
Holdergrund	Nr. 9 bis 50	B
Höllgrundstr.	alle Nr.	A
<b>I</b>		
Im Äußer Feld	alle Nr.	A
Im Gereut	alle Nr.	X
Im Halben Morgen	alle Nr.	B

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
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 Ittertall	alle Nr.	X
Im Kleinen Bruch	alle Nr.	A
Im Klengenacker	alle Nr.	B
Im Mühlgrund	alle Nr.	A
Im Oberdorf	alle Nr.	A
Im Ringenacker	alle Nr.	B
Im Rot	Nr. 1 bis 13	B
Im Rot	Nr. 14	X
Im Rot	Nr. 15 bis 32	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
Itterstr.	alle Nr.	E
<b>J</b>		
Jahnplatz	alle Nr.	D
<b>K</b>		
Karlstalweg	Nr. 1 bis 16/1	E
Karlstalweg	Nr. 17	D
Karlstalweg	Nr. 18	E
Karlstalweg	Nr. 19	D
Karlstalweg	Nr. 20	E
Karlstalweg	Nr. 21	D
Karlstalweg	Nr. 22	E
Karlstalweg	Nr. 23	D
Karlstalweg	Nr. 24 bis 30	E
Kastanienstr.	alle Nr.	B
Kellereistr.	alle Nr.	D
Kerfenwiesen	Nr. 2 bis 3	D
Kerfenwiesen	Nr. 4	X
Kerfenwiesen	Nr. 5	D
Kerfenwiesen	Nr. 6	X
Kirchenweg	Nr. 1 bis 36	C
Kirchenweg	Nr. 38	D
Klausenweg	alle Nr.	B
Klingenweg	alle Nr.	C
Kolpingweg	alle Nr.	D
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



Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Kühler Waldweg	alle Nr.	B
Kurfürstenweg	alle Nr.	E
Kurpfalzstr.	alle Nr.	E
<b>L</b>		
Lärchenweg	alle Nr.	C
Lausitzer Weg	alle Nr.	D
Ledelsweg	Nr. 1 bis 15	B
Ledelsweg	Nr. 21 bis 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.	Nr. 1 bis 3	B
Lindenstr.	Nr. 4	X
Lindenstr.	Nr. 5 bis 37	B
Lindenweg	alle Nr.	D
Louis-Störzbach-Str.	alle Nr.	E
Ludwig-Uhland-Str.	alle Nr.	C
Luisenstr.	Nr. 1	E
Luisenstr.	Nr. 2	D
Luisenstr.	Nr. 3	E
Luisenstr.	Nr. 4	D
Luisenstr.	Nr. 5	E
Luisenstr.	Nr. 6 bis 18/1	D
<b>M</b>		
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
<b>N</b>		
Nägelseegasse	alle Nr.	D
Neckaranlage	Nr. 3	D
Neckaranlage	Nr. 4 bis 13	E
Neckarelzer Landstr.	Nr. 1 bis 13/1	X
Neckarelzer Landstr.	Nr. 15 bis 29	A
Neckarelzer Landstr.	Nr. 35 bis 37	X
Neckargasse	alle Nr.	B
Neckarhölde	Nr. 1 bis 31	D
Neckarhölde	Nr. 32 bis 36	X
Neckarrain	Nr. 1 bis 16	B
Neckarrain	Nr. 20	X
Neckarstr.	alle Nr.	D
Neue Dielbacher Str.	alle Nr.	X
Neuer Markt	alle Nr.	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
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 Gassel	alle Nr.	D
<b>O</b>		
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
<b>P</b>		
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. 41 bis 43	X
<b>Q</b>		
Quellenweg	alle Nr.	D
<b>R</b>		
Richard-Hemberger-Str.	alle Nr.	E
Richard-Schirrmann-Str.	alle Nr.	D
Ringstr.	alle Nr.	A
Rockenauer Str.	Nr. 1 bis 1/1	X
Rockenauer Str.	Nr. 2 bis 6	C
Rockenauer Str.	Nr. 7 bis 45	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
<b>S</b>		
Sandweg	alle Nr.	C
Sante-David-Str.	alle Nr.	D
Schafbrunnenstr.	alle Nr.	E
Schafwiesenweg	alle Nr.	D
Scheffelstr.	Nr. 1 bis 21	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

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
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
<b>T</b>		
Talstr.	alle Nr.	D
Tannenthalde	alle Nr.	B
Theodor-Bansbach-Str.	alle Nr.	B
Theodor-Frey-Str.	Nr. 1 bis 3	D
Theodor-Frey-Str.	Nr. 4 bis 31	E
Theodor-Frey-Str.	Nr. 31/1 bis 35	C
Tiefklingenweg	alle Nr.	A
Tilsiter Str.	alle Nr.	D
Trakehner Weg	alle Nr.	D
Triebweg	Nr. 1 bis 15	B
Triebweg	Nr. 16	X
Triebweg	Nr. 17	B
Triebweg	Nr. 18	X
Triebweg	Nr. 19 bis 42	B
Tulpenweg	alle Nr.	C
Turnplatz	alle Nr.	D
<b>U</b>		
Uferstr.	Nr. 1	X
Uferstr.	Nr. 2 bis 9/1	A
Uferstr.	Nr. 13	E
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

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Unterer Brunnenweg	alle Nr.	B
Unterer Fahrbachweg	alle Nr.	A
Unterm Bußkopf	alle Nr.	A
<b>V</b>		
Von-Göler-Weg	alle Nr.	E
<b>W</b>		
Waldbrunner Str.	Nr. 1	X
Waldbrunner Str.	Nr. 9/1 bis 17	A
Waldbrunner Str.	Nr. 18	X
Waldbrunner Str.	Nr. 19	A
Waldbrunner Str.	Nr. 20	X
Waldbrunner Str.	Nr. 21 bis 26	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
<b>Z</b>		
Zähringer Str.	Nr. 2 bis 27/A	E
Zähringer Str.	Nr. 27/B	X
Zähringer Str.	Nr. 27/C bis 27/D	E
Zähringer Str.	Nr. 29	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](mailto:bauamt@eberbach.de)

## **Bildnachweis**

© Ulrich Stein  
© Andreas Held

## **Gestaltung**

Wolfgang Werner | Wolfking Media  
E-Mail: [wolfking-media@gmx.de](mailto:wolfking-media@gmx.de)

## **Urheberrecht**

Copyright © 2021 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.

