

# Mietspiegel Eberbach

2025





**Mietspiegel**  
**Eberbach**  
2025





# 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,

der fünfte Mietspiegel für die Stadt Eberbach liegt vor. Ich freue mich, Ihnen nach drei Fortschreibungen in den Jahren 2019, 2021 und 2023 nun die 5. Auflage als „Neuaufgabe“ präsentieren zu können.

Der Mietspiegel richtet sich an alle Bürgerinnen und Bürger – an Mietende ebenso wie an Vermietende. Er zeigt, welche Mieten hier in Eberbach üblich sind, und bietet damit eine verlässliche Orientierung. Auf diese Weise sorgt er für mehr Transparenz und hilft, Missverständnisse oder Konflikte rund um das Thema Miete zu vermeiden.

Die Neuerstellung stützt sich auf allgemein zugängliche Informationen, insbesondere auf Daten aus bekannten Immobilienportalen und anderen öffentlichen Quellen. Damit bildet der Mietspiegel die Marktsituation so ab, wie sie den Menschen im Alltag begegnet – sei es bei der Wohnungssuche, beim Abschluss neuer Mietverträge oder beim Vergleich der eigenen Miete mit der ortsüblichen Entwicklung.

Besonders wichtig waren dabei eine sorgfältige Auswertung und Aufbereitung der Daten, die durch das Büro Stein Statistik in bewährter Weise nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden vorgenommen wurden. Ziel ist es, ein ausgewogenes, nachvollziehbares und realistisches Bild der örtlichen Mietsituation zu geben, das allen Beteiligten eine klare Orientierung bietet.

Unser Dank gilt allen, die mit ihrer Arbeit und ihrem Engagement die Erstellung dieses Mietspiegels möglich gemacht haben. Hier möchte ich insbesondere dem „Projektbeirat Mietspiegel“, der aus Vertreterinnen und Vertreter des Mietvereins Heidelberg und Umgebung e.V., des Vereins Haus & Grund Eberbach e.V., des Gutachterausschusses Sinsheim und weiteren fachkundigen Personen aus der Immobilienwirtschaft bestand, danken.

Mit der Neuerstellung wollen wir dazu beitragen, den Wohnungsmarkt transparenter zu gestalten und das gute Miteinander von Mietenden und Vermietenden zu stärken.

Wir wünschen uns, dass dieser Mietspiegel allen Bürgerinnen und Bürgern als eine hilfreiche Information Unterstützung im Alltag bietet.

Freundliche Grüße

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 Wohnungsmarktexperten hat das Projekt fachlich begleitet.

Darin vertreten waren:

- Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.,
- Haus & Grund 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 erfolgte eine statistisch gestützte Preisabstandsmessung zwischen Eberbach und Heidelberg. Heidelberg gibt einen „qualifizierten Mietspiegel“ heraus, für den eigens eine Datenerhebung erfolgt. Mithilfe des Preisabstands zu Heidelberg wurde das Mietpreisniveau im Mietspiegel Eberbach abgelei-

tet. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen sind somit statistisch fundiert.

Die Dokumentation kann unter [www.mietspiegel-eberbach.de](http://www.mietspiegel-eberbach.de) abgerufen werden. Die statistischen Auswertungen wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar vorgenommen.

## 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 2025 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 2025 gilt vom 01.10.2025 an.

## 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 Spannungsgrenzen 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>
Forststraße 2 74821 Mosbach  Telefon: 06261-5726 Mail: <a href="mailto:kanzlei@brian-weber.de">kanzlei@brian-weber.de</a>	Poststraße 46 69115 Heidelberg  Telefon: 06221-20473 Mail: <a href="mailto:beratung@mieterverein-heidelberg.de">beratung@mieterverein-heidelberg.de</a>  <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>
Leopoldplatz 1 69412 Eberbach  Telefon: 06271-87-263 06271-87-228 Mail: <a href="mailto:bauamt@eberbach.de">bauamt@eberbach.de</a>	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:  m<sup>2</sup>

Baujahr der Wohnung:

**Schritt 1: Basismiete**

Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 12-13): **A**  €/m<sup>2</sup>

**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**  €/m<sup>2</sup>

**Schritt 4: Mietpreisspanne**

*Spannen-Untergrenze*

Berechnen Sie: **D** x 0,89 = **E**  €/m<sup>2</sup>

*Spannen-Obergrenze*

Berechnen Sie: **D** x 1,11 = **F**  €/m<sup>2</sup>

**Ergebnis-Zusammenfassung:**

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m<sup>2</sup> pro Monat (netto, kalt):

**E**  €/m<sup>2</sup>      **D**  €/m<sup>2</sup>      **F**  €/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:

€       €       €

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 2014 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 - 2014
30 - 30,9	7,47	7,54	7,64	7,70	7,82	7,99	8,24
31 - 31,9	7,36	7,44	7,53	7,59	7,72	7,89	8,14
32 - 32,9	7,20	7,27	7,36	7,43	7,55	7,72	7,97
33 - 33,9	7,12	7,19	7,29	7,35	7,48	7,65	7,90
34 - 34,9	6,99	7,06	7,16	7,22	7,35	7,52	7,77
35 - 35,9	6,88	6,96	7,05	7,11	7,24	7,41	7,66
36 - 36,9	6,85	6,93	7,02	7,09	7,21	7,39	7,65
37 - 37,9	6,77	6,85	6,94	7,00	7,13	7,30	7,56
38 - 38,9	6,69	6,77	6,87	6,93	7,06	7,23	7,49
39 - 39,9	6,62	6,70	6,80	6,86	6,99	7,16	7,42
40 - 44,9	6,43	6,51	6,61	6,67	6,80	6,97	7,23
45 - 49,9	6,25	6,33	6,42	6,48	6,61	6,78	7,04
50 - 54,9	6,05	6,13	6,22	6,29	6,41	6,58	6,84
55 - 59,9	5,90	5,97	6,07	6,13	6,25	6,42	6,68
60 - 69,9	5,78	5,85	5,95	6,01	6,13	6,30	6,56
70 - 79,9	5,67	5,74	5,84	5,90	6,02	6,19	6,45
80 - 99,9	5,49	5,56	5,65	5,72	5,84	6,01	6,26
100 - 119,9	5,35	5,42	5,51	5,57	5,70	5,86	6,11
120 - 159,9	5,34	5,41	5,51	5,57	5,69	5,85	6,10

\* 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 2015 in €/m<sup>2</sup> pro Monat

Wohnfläche* in m <sup>2</sup>	Baujahre*					
	2015 - 2018	2019 - 2020	2021	2022	2023	2024
30 - 30,9	8,68	9,27	9,67	10,06	10,56	10,83
31 - 31,9	8,58	9,18	9,57	9,95	10,45	10,73
32 - 32,9	8,41	9,01	9,39	9,78	10,27	10,54
33 - 33,9	8,35	8,94	9,33	9,70	10,19	10,47
34 - 34,9	8,22	8,81	9,19	9,57	10,05	10,32
35 - 35,9	8,11	8,70	9,08	9,45	9,93	10,20
36 - 36,9	8,09	8,68	9,06	9,43	9,91	10,18
37 - 37,9	8,01	8,60	8,97	9,34	9,82	10,09
38 - 38,9	7,93	8,52	8,89	9,26	9,74	10,01
39 - 39,9	7,86	8,45	8,82	9,19	9,66	9,93
40 - 44,9	7,67	8,25	8,62	8,98	9,45	9,72
45 - 49,9	7,49	8,06	8,43	8,79	9,25	9,51
50 - 54,9	7,28	7,85	8,21	8,56	9,02	9,28
55 - 59,9	7,11	7,67	8,03	8,38	8,83	9,09
60 - 69,9	6,99	7,55	7,90	8,25	8,70	8,96
70 - 79,9	6,88	7,44	7,79	8,13	8,57	8,83
80 - 99,9	6,69	7,24	7,58	7,92	8,36	8,61
100 - 119,9	6,54	7,08	7,42	7,76	8,19	8,44
120 - 159,9	6,53	7,07	7,41	7,75	8,18	8,43

\* 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
<b>Hauptsächliche Heizungsart</b>				
Einzelöfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt		↘		-3
Elektrospeicherheizung		↘		-3
Infrartheizung		↘		-1
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 2006 oder früher verlegt		↘		-2
Fußboden wurde 2015 oder später modernisiert*		↗		1
<b>Sanitärausstattung im Hauptbad</b>				
Einfache Sanitärausstattung		↘		-2
Standardausstattung		→		0
Gehobene Sanitärausstattung		↗		2
Tageslichtbad (Badezimmer hat Fenster)		↗		1
Sanitärausstattung wurde 2015 oder später modernisiert*		↗		2
Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung</li> <li>• 5 bis 6 Ausstattungselemente: Standardausstattung</li> <li>• 7 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung</li> </ul>				
Badewanne (getrennte) Dusche ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)	Einhandmischer (Mischbatterie) Bidet (Sitzwaschbecken) Urinal Handtuchwärmer	Fußbodenheizung im Bad gefliefter Fußboden geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)		
Ein WC ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.				

		Übertrag:	
		Punkte	
mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗			
<b>Küchenraum</b>			
Kochnische (für die Unterbringung einer Kleinküche vorgesehene Nische)	↘	-3	
„Üblicher“ Küchenraum	→	0	
Offene Küche mit gefliestem / hochwertigen Bodenbelag	↗	3	
<b>Sonstige Merkmale</b>			
Leitungen (Strom, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	↘	-8	
Einfachverglasung/Verbund- oder Kastenfenster	↘	-5	
Wohnungseingang liegt unter der Straßenebene/Tiefparterre	↘	-3	
Wohnung liegt im Erdgeschoss/auf Straßenebene (Merkmal ist nicht anwendbar für Wohnungen in Einfamilienhäusern)	↘	-3	
Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse	↘	-2	
Keine Gegensprechanlage	↘	-1	
Waschküche im Gebäude	↗	1	
Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder/Fahrradgarage	↗	1	
Aufzug (in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen)	↗	2	
Gästebad/zweites Bad in der Wohnung	↗	2	
Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert**	↗	2	
<b>Energetische Sanierungen</b>			
Nachträgliche energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 2003 bis 2014*	↗	3	
Nachträgliche energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 2015 oder später**	↗	5	
Modernisierung der Heizungsanlage 2015 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>	↗	4	
<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 2014 möglich.

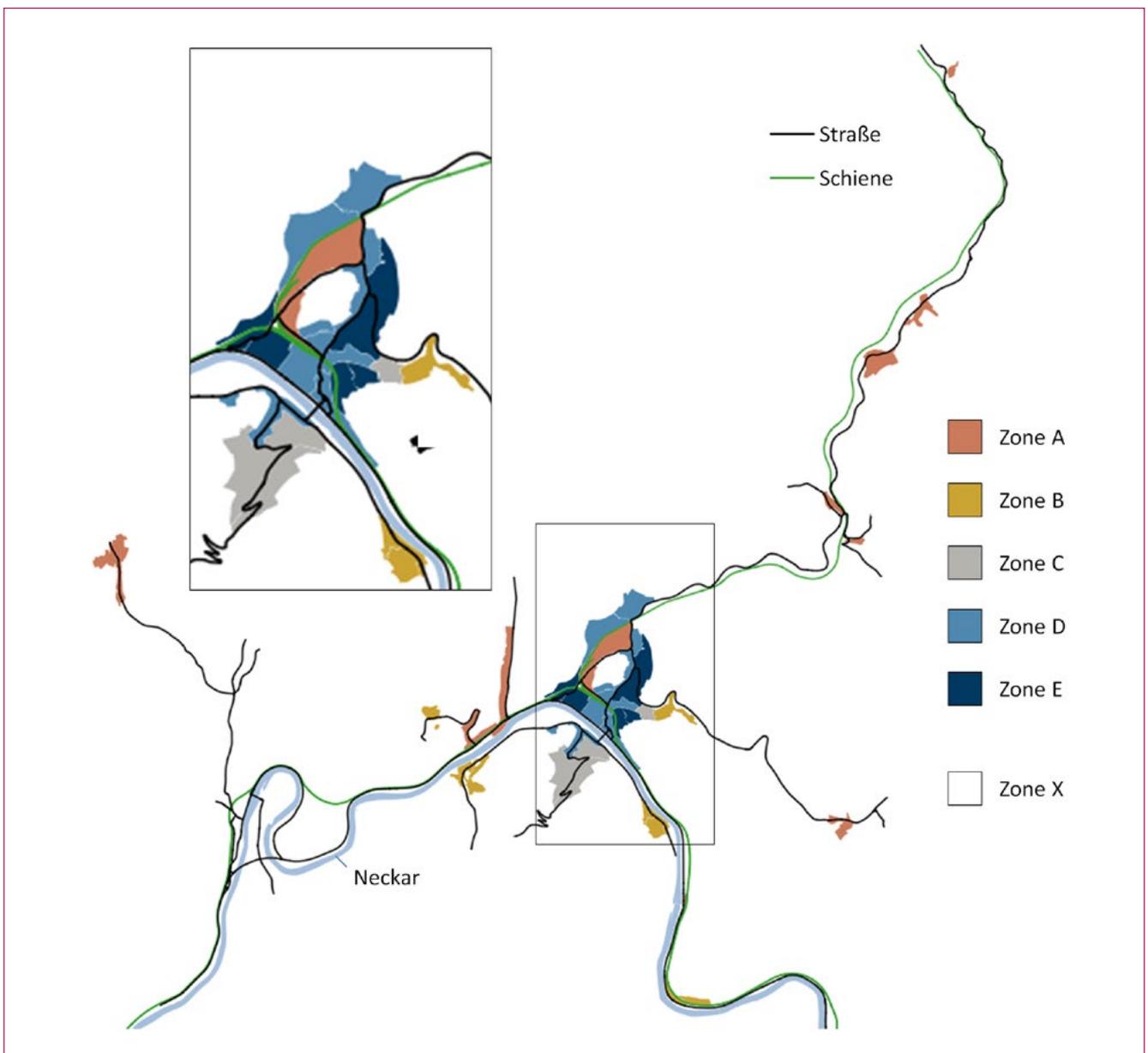
\*\* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002 möglich.

## Gebietsabgrenzung

Als Grundlage für die Mietspiegelzonen im Mietspiegel dienen die in der Bodenrichtwertkarte des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim vorgenommenen Gebietsabgrenzungen. Diese Gebiete wurden im Mietspiegel entsprechend dem dort festgestellten Mietniveau zu Mietspiegelzonen zusammengefasst.

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

Die Wohnfläche von Wohnungen wird in der Regel gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003) bestimmt. Bei Mietverträgen, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden, ist für die Wohnflächenberechnung unter Umständen noch die Zweite Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 anzuwenden. Die folgenden Schilderungen beziehen sich auf die Flächenberechnung gemäß der Wohnflächenverordnung.

Berücksichtigt werden die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung, nicht berücksichtigt die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Für die Flächenberechnung werden die „lichten“ Entfernungen zwischen den Vorderkanten der Bauteile (also z.B. der Mauer inklusive aufgetragenem Putz) ermittelt. 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.

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>			<b>B</b>		
Adalbert-Stifter-Straße	alle Nr.	C	Amorbacher Straße	Nr. 12 bis 54	A
Adolf-Eiermann-Straße	alle Nr.	E	Amselweg	alle Nr.	B
Adolf-Knecht-Straße	alle Nr.	D	An der Itter	alle Nr.	A
Ahornweg	alle Nr.	A	An der Itterbrücke	alle Nr.	E
Akazienstraße	alle Nr.	C	Asternweg	alle Nr.	C
Allemühler Straße	Nr. 1 bis 2	B	Auweg	alle Nr.	C
Allemühler Straße	Nr. 3 bis 4	X	<b>B</b>		
Allensteiner Straße	alle Nr.	D	Backgasse	Nr. 1 bis 13	D
Allmendweg	alle Nr.	B	Backgasse	Nr. 15	X
Alte Dielbacher Straße	Nr. 1 bis 41	D	Backgasse	Nr. 16	D
Alte Dielbacher Straße	Nr. 42	C	Backgasse	Nr. 19 bis 25	X
Alte Dielbacher Straße	Nr. 43 bis 45	D	Badener Weg	alle Nr.	E
Alte Dielbacher Straße	Nr. 46 bis 61	C	Bahnhofplatz	Nr. 1	D
Alte Dielbacher Straße	Nr. 62 bis 62/1	B	Bahnhofplatz	Nr. 3 bis 4	E
Alte Dielbacher Straße	Nr. 63	C	Bahnhofstraße	alle Nr.	D
Alte Dielbacher Straße	Nr. 64 bis 64/2	B	Bartelsweg	alle Nr.	A
Alte Dielbacher Straße	Nr. 65	C	Baumannstraße	alle Nr.	A
Alte Dielbacher Straße	Nr. 66	B	Beckstraße	alle Nr.	D
Alte Dielbacher Straße	Nr. 67 bis 73	C	Begonienweg	alle Nr.	C
Alte Dielbacher Straße	Nr. 79 bis 95	B	Bergheckenweg	alle Nr.	C
Alte Eberbacher Straße	alle Nr.	A	Bergweg	alle Nr.	D
Alte Pleutersbacher Straße	alle Nr.	X	Berliner Straße	alle Nr.	D
Alte Steige	alle Nr.	A	Bienengartenstraße	alle Nr.	B
Alter Markt	alle Nr.	D	Binnetzgasse	alle Nr.	D
Am Bahnhof	alle Nr.	A	Birkenweg	alle Nr.	B
Am Bannholz	alle Nr.	A	Blumenstraße	alle Nr.	B
Am Dornbuckel	alle Nr.	A	Böser Berg	alle Nr.	A
Am Itterberg	alle Nr.	E	Breitenstein A	alle Nr.	X
Am Ledigsberg	alle Nr.	C	Breitenstein C	alle Nr.	X
Am Lindenstein	alle Nr.	B	Breitenstein D	alle Nr.	X
Am Linkbrunnen	Nr. 9 bis 39/1	E	Breitensteinweg	Nr. 1 bis 28	D
Am Linkbrunnen	Nr. 40	D	Breitensteinweg	Nr. 28/A bis 32	E
Am Linkbrunnen	Nr. 41	E	Breitensteinweg	Nr. 34	X
Am Linkbrunnen	Nr. 42 bis 46	D	Breslauer Straße	alle Nr.	D
Am Linkbrunnen	Nr. 47	E	Brombacher Straße	alle Nr.	A
Am Linkbrunnen	Nr. 48 bis 48/D	D	Brückenstraße	alle Nr.	D
Am Linkbrunnen	Nr. 49	E	Brühlstraße	alle Nr.	D
Am Linkbrunnen	Nr. 51 bis 73	D	Brundellenweg	alle Nr.	A
Am Schlüsselacker	Nr. 1 bis 5	E	Brunnengasse	alle Nr.	D
Am Schlüsselacker	Nr. 6 bis 36	D	Brunnenweg	alle Nr.	B
Am Schneidersacker	alle Nr.	B	Burghalde	alle Nr.	E
Am Spitalweg	alle Nr.	D	Burgstraße	alle Nr.	E
Am Steinbusch	Nr. 1 bis 25	B	Burgweg	alle Nr.	E
Am Steinbusch	Nr. 31	X	Bussemerstraße	alle Nr.	D
Amorbacher Straße	Nr. 1 bis 9	A	<b>C</b>		
Amorbacher Straße	Nr. 11	X	Carl-Benz-Straße	alle Nr.	E

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
<b>D</b>		
Dahlienweg	alle Nr.	C
Danziger Straße	alle Nr.	D
Dr.-Mantel-Weg	alle Nr.	C
Dr.-Schumacher-Straße	alle Nr.	E
Dr.-Weiß-Straße	Nr. 1 bis 6	D
Dr.-Weiß-Straße	Nr. 7	C
Dr.-Weiß-Straße	Nr. 8	D
Dr.-Weiß-Straße	Nr. 9 bis 44	C
<b>E</b>		
Eberbacher Straße	alle Nr.	B
Eduard-Mörke-Straße	alle Nr.	C
Eichendorffweg	alle Nr.	C
Eichenweg	alle Nr.	C
Elmele	alle Nr.	C
Erlenweg	alle Nr.	C
Ersheimer Straße	alle Nr.	B
<b>F</b>		
Feuergrabengasse	alle Nr.	D
Finkenweg	alle Nr.	D
Fischergasse	alle Nr.	D
Friedensweg	alle Nr.	D
Friedhofweg	alle Nr.	A
Friedrich-Ebert-Straße	Nr. 4 bis 9	D
Friedrich-Ebert-Straße	Nr. 12 bis 39	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 2/1	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 3	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 4	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 5	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 6 bis 6/7	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 7 bis 7/2	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 8/1	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 9	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 10 bis 10/A	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 11	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 12	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 13/1	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 14	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 15 bis 17	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 18	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 19	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 20 bis 20/A	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 21	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 22	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 23 bis 23/A	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 24	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 25 bis 25/A	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 26	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 27 bis 27/A	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 28	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 29	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 30/1	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 31 bis 31/B	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 32/A bis 32/H	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 33	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 34 bis 34/A	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 35 bis 49	E
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 50	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 60	A
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 61	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 62	A
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 63 bis 71	D
Friedrichsdorfer Landstraße	Nr. 75 bis 81	X
Friedrichstraße	alle Nr.	D
<b>G</b>		
Gammelsbacher Straße	alle Nr.	A
Gartenstraße	alle Nr.	E
Gässel	Nr. 1 bis 18	D
Gässel	Nr. 19	X
Gässel	Nr. 20 bis 61	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	alle Nr.	A
Grundfeldweg	Nr. 1 bis 4	A
Grundfeldweg	Nr. 8	X
Güterbahnhofstraße	Nr. 2 bis 9	D
Güterbahnhofstraße	Nr. 13	A
Gütschowstraße	alle Nr.	A
<b>H</b>		
Hafenstraße	alle Nr.	E
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	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-Straße	alle Nr.	D
Hesselbacher Weg	alle Nr.	A
Heumarkt	alle Nr.	D
Hirschhorner Landstraße	alle Nr.	E
Hirtenweg	alle Nr.	A
Hohenstauferstraße	alle Nr.	E

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Höhenstraße	alle Nr.	B
Höhfeldstraße	Nr. 4 bis 34	A
Höhfeldstraße	Nr. 39	X
Holdergrund	Nr. 3 bis 4	D
Holdergrund	Nr. 5 bis 8/A	C
Holdergrund	Nr. 9 bis 50	B
Höllgrundstraße	alle Nr.	A
<b>I</b>		
Im Äußer Feld	alle Nr.	A
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 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.	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 28	E
Kastanienstraße	alle Nr.	B
Kellereistraße	alle Nr.	D
Kirchenweg	Nr. 1 bis 36	C
Kirchenweg	Nr. 38	D
Klausenweg	alle Nr.	B
Klingenweg	alle Nr.	C
König-Heinrich-Straße	alle Nr.	E
Königsberger Straße	alle Nr.	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
Kurpfalzstraße	alle Nr.	E
<b>L</b>		
Lärchenweg	alle Nr.	C
Ledelsweg	alle Nr.	B
Leininger Straße	Nr. 3 bis 5	E
Leininger Straße	Nr. 6	D
Leininger Straße	Nr. 7	E
Leininger Straße	Nr. 8	D
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	Nr. 1	E
Luisenstraße	Nr. 2	D
Luisenstraße	Nr. 3	E
Luisenstraße	Nr. 4	D
Luisenstraße	Nr. 5	E
Luisenstraße	Nr. 6 bis 18/1	D
<b>M</b>		
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	alle Nr.	B
Mühlenweg	alle Nr.	D
Mühlgasse	alle Nr.	B
<b>N</b>		
Neckaranlage	Nr. 3	D
Neckaranlage	Nr. 4 bis 13	E
Neckarelzer Landstraße	Nr. 1 bis 7	X
Neckarelzer Landstraße	Nr. 15 bis 29	A
Neckarelzer Landstraße	Nr. 37	X
Neckargasse	alle Nr.	B
Neckarhölde	Nr. 1 bis 31	D
Neckarhölde	Nr. 35	X
Neckarrain	alle Nr.	B
Neckarstraße	alle Nr.	D
Neue Dielbacher Straße	alle Nr.	X
Neuer Markt	alle Nr.	D
Neuer Weg	Nr. 1 bis 6	A
Neuer Weg	Nr. 7	X
Neuer Weg	Nr. 8 bis 45	A
Neuer Weg-Nord	alle Nr.	A
Neugereuther Gassel	alle Nr.	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
<b>O</b>		
Obere Badstraße	alle Nr.	D
Oberer Fahrbachweg	alle Nr.	A
Odenwaldstraße	Nr. 1 bis 50	D
Odenwaldstraße	Nr. 53 bis 67	E
Ohrsbergweg	alle Nr.	A
Ortsstraße	alle Nr.	B
Ottohöhe	alle Nr.	X
<b>P</b>		
Panoramaweg	alle Nr.	D
Parallelweg	alle Nr.	E
Pestalozzistraße	alle Nr.	D
Pfarrgasse	alle Nr.	D
Pfarrhof	alle Nr.	D
Pleutersbacher Straße	alle Nr.	D
<b>Q</b>		
Quellenweg	alle Nr.	D
<b>R</b>		
Richard-Hemberger-Straße	alle Nr.	E
Richard-Schirrmann-Straße	alle Nr.	D
Ringstraße	alle Nr.	A
Rockenauer Straße	Nr. 2 bis 6	C
Rockenauer Straße	Nr. 51 bis 130	B
Rosengasse	alle Nr.	D
Rothenbach	alle Nr.	X
Rudolf-Epp-Straße	Nr. 2 bis 4	C
Rudolf-Epp-Straße	Nr. 5	E
Rudolf-Epp-Straße	Nr. 6	C
Rudolf-Epp-Straße	Nr. 6/1 bis 48	E
<b>S</b>		
Sandweg	alle Nr.	C
Sante-David-Straße	alle Nr.	D
Schafbrunnenstraße	alle Nr.	E
Schafwiesenweg	alle Nr.	D
Scheffelstraße	Nr. 1 bis 20	C
Scheffelstraße	Nr. 29 bis 35	D
Scheuerbergstraße	Nr. 1/2 bis 2	D
Scheuerbergstraße	Nr. 5 bis 21	E
Schillerstraße	alle Nr.	D
Schmalzgasse	alle Nr.	C
Schulstraße	alle Nr.	D
Schulweg	alle Nr.	B
Schützenhausweg	alle Nr.	C
Schwanheimer Straße	Nr. 2 bis 38/A	D
Schwanheimer Straße	Nr. 38/B	C
Schwanheimer Straße	Nr. 39	D
Schwanheimer Straße	Nr. 40/A bis 40/D	C
Schwanheimer Straße	Nr. 41	D
Schwanheimer Straße	Nr. 42	C
Schwanheimer Straße	Nr. 43	D
Schwanheimer Straße	Nr. 44 bis 44/A	C

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Schwanheimer Straße	Nr. 45/1	D
Schwanheimer Straße	Nr. 46	C
Schwanheimer Straße	Nr. 47 bis 51	D
Schwanheimer Straße	Nr. 52 bis 131	C
Schweizer Wehr	alle Nr.	X
Sommerrain	alle Nr.	B
Sonnenweg	alle Nr.	B
Steigestraße	alle Nr.	D
Steiler Weg	alle Nr.	C
Steingartenweg	alle Nr.	C
Steingasse	alle Nr.	A
Stettiner Straße	alle Nr.	D
<b>T</b>		
Talstraße	alle Nr.	D
Tannenhalde	alle Nr.	B
Th.-Bansbach-Straße	alle Nr.	B
Theodor-Frey-Straße	Nr. 1	D
Theodor-Frey-Straße	Nr. 4 bis 31	E
Theodor-Frey-Straße	Nr. 31/1 bis 35	C
Tiefklingenweg	alle Nr.	A
Tilsiter Straße	alle Nr.	D
Triebweg	alle Nr.	B
Tulpenweg	alle Nr.	C
Turnplatz	alle Nr.	D
<b>U</b>		
Uferstraße	alle Nr.	A
Ulmenstraße	alle Nr.	C
Untere Badstraße	alle Nr.	D
Untere Talstraße	Nr. 1 bis 5	A
Untere Talstraße	Nr. 9 bis 37	D
Unterer Brunnenweg	alle Nr.	B
Unterer Fahrbachweg	alle Nr.	A
Unterm Bußkopf	alle Nr.	A
<b>V</b>		
von Göler Weg	alle Nr.	E
<b>W</b>		
Waldbrunner Straße	alle Nr.	A
Waldstraße	alle Nr.	D
Weidenstraße	alle Nr.	D
Wiesenstraße	alle Nr.	D
Wimmersbacher Weg	alle Nr.	C
Wolfsgrundweg	alle Nr.	X
Wormser Weg	alle Nr.	E
<b>Z</b>		
Zähringer Straße	alle Nr.	E
Zu den Breitwiesen	alle Nr.	A
Zum Feldacker	alle Nr.	B
Zum Tannenkopf	alle Nr.	B
Zwingerstraße	alle Nr.	D



## **Impressum**

Stadt Eberbach  
Bauamt  
Leopoldsplatz 1  
69412 Eberbach  
Tel: 06271-87-262  
Mail: bauamt@eberbach.de

## **Bildnachweis**

© Ulrich Stein  
© Andreas Held

## **Gestaltung**

Wolfgang Werner | Wolfking Media  
E-Mail: wolfking-media@gmx.de

## **Urheberrecht**

Copyright © 2025 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.

