



# Mietspiegel 2012

Mietspiegel für die Stadt Öhringen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum nach § 558 ff. BGB



Guten Tag, sehr geehrte Damen und Herren,

zusammen mit dem Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Darmstadt, hat die Stadt Öhringen einen qualifizierten Mietspiegel erstellt, den Sie hiermit in Händen halten. Rund 2.000 Vermieter haben den von der IWU erarbeiteten Fragebogen ausgefüllt und zurückgesandt, so dass es möglich wurde, eine gute Datenbasis zu schaffen. Herzlichen Dank hiermit an alle, die sich daran beteiligt haben.

Der Mietspiegel soll Ihnen und den Mietern dazu dienen, einen Überblick über die durchschnittlich gezahlten Mieten zu erhalten und mitzuhelfen, Mietstreitigkeiten zu vermeiden.

Dieser dritte Mietspiegel der Stadt Öhringen gilt grundsätzlich für die kommenden 2 Jahre und tritt zum 01.10.2012 in Kraft. Er gilt solange, bis er durch eine Neufassung ersetzt wird.

Allen Interessenten steht er im Internet auf der städtischen Seite [www.oehringen.de](http://www.oehringen.de) unter Stadtinfo, Bauen und Wohnen, Öhringer Mietspiegel, zum Download zur Verfügung. In gedruckter Form ist er bei der städtischen Information im Erdgeschoss des Schlosses erhältlich.

Es möge gelingen, ganz gleich ob Sie Mieter oder Vermieter sind, mit Hilfe dieses Werkes zu einem akzeptablen Ergebnis zu kommen.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Thilo Michler'. The signature is fluid and cursive.

Thilo Michler  
Oberbürgermeister

## 1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Öhringen nach § 558 d BGB. Er ist damit ein qualifizierter Mietspiegel. Als Basis hat die Stadt Öhringen im Sommer 2012 eine schriftliche Befragung unter Eigentümern von vermieteten, nicht preisgebundenen Wohnungen durchgeführt. Diese Daten bildeten die Grundlage für einen Auftrag an das Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) in Darmstadt, welches die Erstellung des vorliegenden qualifizierten Mietspiegels durchführte.

## 2 Rechtslage

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

1. die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll – von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenerhöhungen (§ 559 - 560 BGB) abgesehen – seit 15 Monaten unverändert ist. Die Mieterhöhung kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.
2. die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der betreffenden Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen – geändert worden sind.
3. die Miete innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren – auch hier von Erhöhungen aufgrund einer durchgeführten Modernisierung oder der Nebenkosten abgesehen – nicht um mehr als 20 Prozent erhöht wurde (sog. Kappungsgrenze).

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu,

- solange und soweit eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder
- der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere durch die Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit fester Miete oder
- wenn mit dem Mieter ein so genannter Staffelmietvertrag abgeschlossen wurde. Solange die Vereinbarung über eine „Staffelmiete“ gilt, sind auch Mieterhöhungen aufgrund einer Modernisierung ausgeschlossen.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

Eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete muss der Vermieter unter Beachtung der Kappungsgrenze **begründen**. Existiert ein qualifizierter Mietspiegel, so gilt nach § 558 d BGB die Vermutung, dass der qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt. Er ist damit das Begründungsinstrument für den Regelfall.

Ein Abweichen vom qualifizierten Mietspiegel und die Begründung einer Mieterhöhung durch ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder durch Benennung von drei Vergleichswohnungen ist damit nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.

Nach der Mieterhöhung hat der Mieter eine Überlegungsfrist von zwei Monaten. Sie beginnt mit dem Ablauf des Monats, in dem ihm das Verlangen nach einer Mieterhöhung zugegangen ist. Stimmt der Mieter innerhalb dieser Frist zu, hat er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen. Ist der Klage kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, kann der Vermieter dieses Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen. Aber auch in diesem Fall bleibt dem Mieter die zweimonatige Zustimmungsfrist erhalten.

### 3 Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für alle Mietwohnungen, mit Ausnahme der folgenden Sonderfälle:

- Gewerblich genutzter Wohnraum
- Keine Mietverhältnisse
- Durch den Eigentümer selbst genutzter Wohnraum
- Mietfrei überlassener Wohnraum
- Wohnraum, bei dem die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen des Vermieters, z. B. Verpflegung oder Betreuung, abdeckt
- Preisgebundener Wohnraum, insbesondere Sozialwohnungen
- Durch behördliche Auflagen mietpreisgebundener Wohnraum
- Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung
- Studenten- und Jugendwohnheime
- Möblierter Wohnraum
- Untermietverhältnisse. Nicht ausgeschlossen werden Untermietverträge mit gewerblichen Zwischenvermietern (z. B. Bauherrenmodell).
- Wohnraum in Wohnheimen oder sonstigen Heimen, Anstalten, Internaten/Seminaren und Verbindungshäusern der Studentenschaft
- Wohnraum mit einer Wohnfläche unter 30 m<sup>2</sup> und über 160 m<sup>2</sup>

Gleichwohl kann der Mietspiegel auch für diese Wohnungen als Entscheidungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Der Mietspiegel kann auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen herangezogen werden.

## 4 Mietbegriff

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten<sup>1</sup>. Soweit Betriebskosten anteilig auf den Mieter umgelegt werden, sind sie zusätzlich zu dem im Vertrag als Miete bezeichneten Entgeltanteil (vertraglich vereinbarte Miete, Vertragsmiete) an den Vermieter zu entrichten. Nicht umgelegte, aber anfallende Betriebskosten sind anteilig in der vertraglich vereinbarten Miete enthalten.

Der Mietspiegel gibt jedoch **Nettomieten** wieder. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag müssen die nicht umgelegten, aber zutreffenden Betriebskosten ebenso wie der Zuschlag für Garagen / Tiefgaragenstellplätze (vgl. Kapitel 7) zur durchschnittlichen Nettomiete wieder hinzugezählt werden. Diese vertragsorientierte Vergleichsmiete entspricht in ihrer Struktur dem jeweils zu überprüfenden individuellen Mietzins.

## 5 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettomiete) erfolgt in zwei Arbeitsschritten:

1. Feststellung der Basis-Nettomiete nach Tabelle 1 a (Öhringen und Cappel) bzw. 1 b (alle anderen Stadtteile);
2. Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettomiete) durch Addition zutreffender Zuschläge zur Basis-Nettomiete nach Tabelle 2.

So kann für jede einzelne Wohnung je nach Größe, Baualter, Lage, Wohnungstyp und Stadtteil eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

### ***Arbeitsschritt 1: Feststellung der Basis-Nettomiete mit Hilfe von Tabelle 1 a (Öhringen, Cappel) bzw. 1 b (andere Stadtteile)***

Tabellen 1 a und 1 b enthalten die durchschnittliche *Basis-Nettomiete* in Euro pro Quadratmeter nach Wohnfläche und Baualter. Zur Ermittlung der Basis-Nettomiete wählt man die Tabellen-Zeile aus, die der zutreffenden auf volle Quadratmeter gerundeten Wohnfläche entspricht. Anschließend wird in der Kopf-Zeile die zutreffende Baualtersklassen-Spalte herausgesucht. Im Schnittpunkt der gewählten „Wohnflächen-Zeile“ und „Baualters-Spalte“ kann man die Basis-Nettomiete ablesen. Dieser Wert wird in die Tabelle 2 eingetragen.

Die Basis-Nettomiete ist **keine** Durchschnittsmiete, sondern dient nur als Basiswert für die Berechnung und liegt im Regelfall unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettomiete). Auch

---

<sup>1</sup> vgl. hierzu § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)

hier sind (umgelegte und nicht umgelegte) Betriebskosten ebenso wie der Zuschlag für Garagen / Tiefgaragenstellplätze (vgl. Kapitel 7) nicht enthalten.

Tabelle 1 a: Basis-Nettomieten in €/ m<sup>2</sup> ohne Zuschläge für Öhringen-Kernstadt und den Stadtteil Cappel

Öhringen Cappel		Baualter				
		bis 1918	1919 bis 1957	1958 bis 1977	1978 bis 2001	2002 bis 2012
		30	5,39	5,03	5,58	6,19
35	5,28	4,92	5,47	6,08	7,05	
40	5,17	4,81	5,36	5,97	6,94	
45	5,08	4,71	5,26	5,88	6,85	
50	4,98	4,62	5,17	5,78	6,75	
55	4,89	4,53	5,08	5,70	6,66	
60	4,81	4,45	5,00	5,61	6,58	
65	4,74	4,38	4,93	5,54	6,51	
70	4,67	4,31	4,86	5,47	6,44	
75	4,60	4,24	4,79	5,40	6,37	
80	4,54	4,18	4,73	5,34	6,31	
85	4,49	4,13	4,68	5,29	6,26	
90	4,44	4,08	4,63	5,24	6,21	
95	4,40	4,04	4,59	5,20	6,17	
100	4,37	4,00	4,56	5,17	6,14	
105	4,34	3,97	4,53	5,14	6,11	
110	4,31	3,95	4,50	5,11	6,08	
115	4,29	3,93	4,48	5,09	6,06	
120	4,28	3,92	4,47	5,08	6,05	
125	4,27	3,91	4,46	5,07	6,04	
130	4,27	3,91	4,46	5,07	6,04	
135	4,28	3,91	4,47	5,08	6,05	
140	4,29	3,92	4,48	5,09	6,06	
145	4,30	3,94	4,49	5,10	6,07	
150	4,32	3,96	4,51	5,12	6,09	
155	4,35	3,99	4,54	5,15	6,12	
160	4,38	4,02	4,57	5,19	6,16	

**Tabelle 1 b: Basis-Nettomieten in €/ m<sup>2</sup> ohne Zuschläge für die anderen Stadtteile (siehe Begriffsbestimmungen)**

<b>Baumerlenbach Büttelbronn Eckartweiler Michelbach a.W. Möglingen Ohrnberg Schwöllbronn Verrenberg</b>		Baualter				
		vor 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1977	1978 bis 2001	2002 bis 2012
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	30	4,45	4,09	4,64	5,25	6,22
	35	4,34	3,98	4,53	5,14	6,11
	40	4,24	3,88	4,43	5,04	6,01
	45	4,14	3,78	4,33	4,94	5,91
	50	4,05	3,68	4,24	4,85	5,82
	55	3,96	3,60	4,15	4,76	5,73
	60	3,88	3,52	4,07	4,68	5,65
	65	3,80	3,44	3,99	4,60	5,57
	70	3,73	3,37	3,92	4,53	5,50
	75	3,67	3,30	3,86	4,47	5,44
	80	3,61	3,25	3,80	4,41	5,38
	85	3,55	3,19	3,74	4,36	5,32
	90	3,51	3,15	3,70	4,31	5,28
	95	3,47	3,10	3,66	4,27	5,24
	100	3,43	3,07	3,62	4,23	5,20
	105	3,40	3,04	3,59	4,20	5,17
	110	3,38	3,01	3,56	4,18	5,15
	115	3,36	3,00	3,55	4,16	5,13
	120	3,34	2,98	3,53	4,14	5,11
	125	3,34	2,98	3,53	4,14	5,11
130	3,34	2,97	3,53	4,14	5,11	
135	3,34	2,98	3,53	4,14	5,11	
140	3,35	2,99	3,54	4,15	5,12	
145	3,37	3,00	3,56	4,17	5,14	
150	3,39	3,03	3,58	4,19	5,16	
155	3,42	3,05	3,60	4,22	5,19	
160	3,45	3,09	3,64	4,25	5,22	

**Begriffsbestimmungen und Anmerkungen zu den Tabellen 1 a und 1 b**

*Andere Stadtteile*

Tabelle 1 b gibt die Basismieten für alle Stadtteile außerhalb der Kernstadt Öhringen und dem Stadtteil Cappel wieder. Im Einzelnen sind dies: Baumerlenbach, Büttelbronn (mit Ober- und Untermaßholderbach), Eckartweiler (mit Platzhof, Untersöllbach und Weinsbach), Michelbach a.W., Möglingen, Ohrnberg (mit Buchhof, Heuholzhöfe, Neuenberg und Ruckhardtshausen), Schwöllbronn (mit Unterrohr) sowie Verrenberg.

### *Wohnfläche<sup>2</sup>*

Zur Wohnfläche zählen alle Wohnräume, Küche, Toilette, Bad, Flur (bei abgeschlossenen Wohnungen), Abstellräume innerhalb der Wohnung sowie jeweils mit maximal halber Fläche (bei entsprechendem Wohnwert) Balkon, Loggia und Wintergarten. Nicht mitgerechnet werden Kellerräume, Waschküchen, Dachböden, Abstellräume außerhalb der Wohnung, das Treppenhaus und Garagen. Außerdem muss die Raumhöhe berücksichtigt werden. Wohnflächen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern zählen voll. Bei einer Höhe von ein bis zwei Metern gilt die Hälfte der Fläche. Die Fläche unter einer Raumhöhe von weniger als einem Meter wird nicht gezählt.

### *Baualtersklassen*

Eine Wohnung ist im Regelfall in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Bei nachträglichen Anbauten, Aufstockungen etc. zählt das Baualter der Wohnung. Modernisierungen bleiben bei der Einordnung in einer Baualtersklasse im Regelfall unberücksichtigt. Die Einordnung in eine neuere Baualtersklasse kommt nur dann in Betracht, wenn mit wesentlichem Bauaufwand (mindestens ein Drittel des für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Betrages) ein Umbau mit wesentlicher Veränderung des Wohnungsgrundrisses zur besseren Raumaufteilung stattgefunden hat und die Wohnung hierdurch geänderten Wohngewohnheiten angepasst wurde.

### *Basis-Nettomieten für Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> und über 160 m<sup>2</sup>*

Diese Wohnungen existieren äußerst selten, so dass keine ausreichend abgesicherte statistische Basis vorliegt. Es empfiehlt sich hier, hilfsweise auf die Werte für 30 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup> zurückzugreifen und gegebenenfalls (bei Villen o. ä.) die Zuschläge innerhalb der Spannen (vgl. Kapitel 6) auszunutzen.

### ***Arbeitsschritt 2: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettomiete) durch Addition von Zuschlägen zur Netto-Basismiete***

Tabelle 2 kann als Berechnungsschema zum eigenen Eintragen von Werten verwendet werden. Zunächst ist oben rechts die Basis-Nettomiete aus Tabelle 1 a (Öhringen, Cappel) bzw. 1 b (andere Stadtteile) einzutragen. Danach muss geprüft werden, welche der Merkmale in den Bereichen Lage, Modernisierung und Wohnformen zutreffen. Für jedes zutreffende Merkmal ist der Zuschlagswert in die leeren Felder der rechten Spalte einzutragen. Die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettomiete) pro Quadratmeter ergibt sich als Summe aus Zwischenergebnis und allen zutreffenden Zuschlägen. Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettomiete) für eine konkrete Wohnung muss der Quadratmeterwert mit der Wohnfläche multipliziert werden. Es ist zu beachten, dass dieses Ergebnis die Nettomiete wiedergibt. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag müssen die nicht umgelegten, aber zutreffenden Betriebskosten ebenso wie der Zuschlag für Garagen / Tiefgaragenstellplätze (vgl. Kapitel 7) zur durchschnittlichen Nettomiete wieder hinzugezählt werden.

---

<sup>2</sup> Vgl. Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Tabelle 2: Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Hinzuzählung zutreffender Zuschläge

Raum für die Eigene Berechnung



<b>Basis-Nettomiete aus Tabelle 1a / 1b</b>	in €/ m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
---	----------------------	----------------------

<b>Lage</b>		
Zuschlag für die "gute" und "beste" Wohnlage (gültig nur ab Baualter 1969)	plus 0,20 €	<input type="text"/>

<b>Energetische Modernisierung</b>		
Energetische Modernisierung (keine Instandhaltung) von Wohnungen in den Jahren ab 1995 (nachträgliche Wärmedämmung von Außenwand, Dach, Kellerdecke oder Kellerfußboden)	plus 0,35 €	<input type="text"/>

<b>Wohnformen</b>		
Freistehende Einfamilienhäuser	plus 0,71 €	<input type="text"/>
Doppelhaushälften	plus 0,63 €	<input type="text"/>
Reihenhäuser	plus 0,48 €	<input type="text"/>

<b>Ortsübliche Vergleichsmiete (Nettomiete) pro Quadratmeter</b>	in €/ m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
--	----------------------	----------------------

mal

<b>Wohnfläche der Wohnung</b>	in m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
-------------------------------	-------------------	----------------------

ist gleich

<b>Ortsübliche Vergleichsmiete (Nettomiete) der Wohnung</b>	in €	<input type="text"/>
---	------	----------------------

Zu berücksichtigen ist, dass innerhalb der in Kapitel 6 definierten Spannen von der ortsüblichen Vergleichsmiete abgewichen werden kann.

### Begriffsbestimmungen zur Tabelle 2

#### *Gute und beste Wohnlage*

Die Zuordnung der Wohnungen zu den Lagen ergibt sich anhand der Karten im Anhang. Mittlere Wohnlagen erhalten keinen Zuschlag, gute und beste Lagen jeweils den in Tabelle 2 genannten. Der Zuschlag ist nur anwendbar, wenn die Wohnung nach 1969 gebaut wurde. Sind Wohnungen in besten oder guten Lagen besonderen Immissionen ausgesetzt (z. B. Verkehrsbelastungen), die für die Wohnlage, zu der sie eingeordnet sind, atypisch sind, ist der Zuschlag nicht realisierbar.

#### *Energetische Modernisierung*

Modernisierungen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, insbesondere zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuer Fläche. Instandhaltungen sind keine Modernisierung. Der Zuschlag für die energetische Modernisierung gilt nur, wenn es sich um eine nachträgliche Wärmedämmung von Außenwand, Dach, Kellerdecke oder Kellerfußboden handelt und die Maßnahme nach 1995 stattgefunden hat.

#### *Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften*

Eine Einliegerwohnung im Einfamilienhaus führt nicht dazu, dass das Merkmal nicht geltend gemacht werden kann. Der Zuschlag gilt aber nur für die Hauptwohnung, nicht für die separat vermietete Einliegerwohnung.

Reihenendhäuser sind Reihenhäuser.

## **6 Bestimmung der Spannen für ein Abweichen von der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Die Vielfalt und die qualitative Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren können mit den angegebenen Merkmalen nicht vollständig erfasst werden. Ein Abweichen vom Ergebnis aus Tabelle 2 nach oben oder unten ist daher gerechtfertigt, wenn

- vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität, durchschnittliche Ausstattung) eines Gebäudes dieser Alters-, Lage-, Wohntypen- und Größenmerkmale erheblich abgewichen wird, oder
- ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes bzw. der Wohnung unter Berücksichtigung des Baualters gegeben ist, oder
- der Zuschlag für die Modernisierung von Wohnungen geltend gemacht wird, diese Modernisierungen aber von untergeordneter Bedeutung sind (Abschlag) oder so umfassend sind, dass für den Mieter spiegelbildlich Ersparnisse bei den Energiekosten realisierbar sind (Zuschlag).

Ein derart begründeter Zuschlag zum Ergebnis aus Tabelle 2 darf 12 % nicht überschreiten, ein Abschlag darf 12 % nicht unterschreiten.

Die Spannen sind so berechnet, dass sich zwei Drittel aller Gebäude mit genau dieser Merkmalskombination aus Größe, Baualter, Stadtteil, Lage, Modernisierung und Wohnungstyp in dieser Spanne befinden.

## 7 Vergleichswerte für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Außerhalb des Mietspiegels nach dem BGB können als Resultat der Befragung der Stadt Öhringen Vergleichswerte für Mietverträge über Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze angegeben werden (siehe Tabelle 3). Die Spannen sind ebenfalls so kalkuliert, dass zwei Drittel der vermieteten Objekte enthalten sind.

Tabelle 3: Vergleichswerte für vermietete Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

	Durchschnitt	Spanne
<b>Garagen und Tiefgaragenstellplätze</b>	35,00 €	30 – 45 €
<b>Stellplätze</b>	17,50 €	10 – 22 €

## 8 Anhang: Straßenverzeichnis und Karten zur Bestimmung der Lagequalität

### Öhringen Kernstadt

Ahornweg	beste	Balthasar-Fleiner-Straße	gute
Akazienweg	beste	Baumschulweg	beste
Albert-Meyder-Weg	gute	Behringstraße	gute
Albert-Neuffer-Straße	gute	Benzstraße	gute
Albert-Schweitzer-Straße	gute	Berliner Straße bis 23	mittlere
Alemannenstraße	gute	Berliner Straße ab 25	gute
Alte Straße	gute	Bernhard-Sporer-Straße	gute
Altstadt	gute	Bismarckstraße	mittlere
Am Bahndamm bis 16	mittlere	Blumenstraße	gute
Am Bahndamm Rest	gute	Brechdarrweg 11-50	mittlere
Am Brennhausle	gute	Brechdarrweg 58-82	beste
Am Cappelrain	gute	Breslauer Straße	gute
Am Gailbergle	mittlere	Buchenstraße	beste
Am Hang	gute	Büttelbronner Straße	mittlere
Am Kämpfertörle	mittlere	Caracallastraße 8-10	beste
Am Ochensee	gute	Caracallastraße Rest	gute
Am Rappenhäusle	beste	Christian-Schöck-Straße	gute
Am Römerbad	mittlere	Ciceronenweg	gute
Am Römerwall	mittlere	Daimlerstraße	gute
Am Unterrain	gute	Danziger Straße	mittlere
Am Zwetschgenwäldle 4-16, 15-17	gute	Dianastraße	gute
Am Zwetschgenwäldle Rest	mittlere	Distelweg	beste
Amselweg	gute	Dresdner Straße	mittlere
An der Lehmgrube	mittlere	Ebertstraße	mittlere
An der Walk	gute	Eckartsweiler Weg	mittlere
Anton-Pilgram-Straße	gute	Ehrenpreisweg 1-8	mittlere
Austraße	mittlere	Ehrenpreisweg 11-18	gute
Bahnhof	mittlere	Eichendorffstraße 1-17	gute
Bahnhofstraße	mittlere	Eichendorffstraße 2-12	beste
		Eschenstraße	beste

Eythstraße	gute	Huflattichweg 5, 7, 9-11	gute
Farbgasse	mittlere	Huflattichweg 1-4, 6, 8	mittlere
Faustinastraße	gute	Hungerfeldstraße 2-69	gute
Finkenweg	gute	Hungerfeldstraße 70-82	beste
Finstergäßle	mittlere	Hunnenstraße	mittlere
Fischhausweg 1-5	mittlere	Im Mannlehenfeld	beste
Fischhausweg 10-22	gute	Im Möhriger Feld	gute
Fliederweg	beste	Im Rosengarten	beste
Frankenstraße	gute	Im Schönblick	mittlere
Freiherr-v.-Stein-Straße	gute	Im Sichert	mittlere
Freiligrathstrasse 1	mittlere	Jägerstraße	gute
Freiligrathstrasse Rest	gute	Jahnstraße	gute
Friedenstraße	gute	Jupiterstraße 18, 19, 20, 21	beste
Friedrichsruher Straße 11-23	mittlere	Jupiterstraße Rest	gute
Friedrichsruher Straße 30-76	gute	Justinus-Kerner-Straße	gute
Gänsklingsweg	gute	Karl-Huber-Straße	gute
Gäwelestraße	gute	Karl-Schumm-Straße	gute
Galgenberg	mittlere	Karlsvorstadt	mittlere
Gerbergasse	gute	Kastellstraße 5, 14	mittlere
Geschwister-Scholl-Straße	gute	Kastellstraße ab 16 aufw.	gute
Ginsterweg	gute	Katharinengraben	mittlere
Gleiwitzer Straße	mittlere	Kelterweg	gute
Goethestraße 2-44, 47	gute	Kernstraße	gute
Goethestraße 46, 48-62	beste	Kirchgasse	mittlere
Goppeltstraße bis 21	mittlere	Kirchbrunnengasse	mittlere
Goppeltstraße ab 22	gute	Kirchhoffeld	mittlere
Gottfried-Keller-Weg	beste	Konrad-Maisch-Straße	gute
Gustav-Schwab-Straße	gute	Kornblumenstraße 4-30	gute
Haagweg	mittlere	Kornblumenstraße 2, 3, 27, 32-38	mittlere
Hadrianstraße 2, 5	beste	Kottmannstraße	mittlere
Hadrianstraße Rest	gute	Krankenhausstraße	gute
Hafenmarkt	mittlere	Kuhallmand	mittlere
Hagebuttenweg	beste	Ledergasse	gute
Haller Straße	mittlere	Leipziger Straße	mittlere
Hans-Sachs-Straße 1-2	gute	Lenastraße	gute
Hans-Sachs-Straße 3-10	beste	Lerchenrain	mittlere
Hanßelmannstraße	gute	Lessingstraße	gute
Hauffstraße	gute	Lindenallee 2-37, 40, 42, 44	mittlere
Hebelstraße 3-29, 46-57	gute	Lindenallee 39, 41, 43, 45-80	gute
Hebelstraße 32-44/1	beste	Ludwig-Finckh-Straße	gute
Heilbronner Straße	mittlere	Luzernenweg	gute
Heinrich-Heine-Weg 4, 6, 8, 10, 12, 14	beste	Mandelweg	beste
Heinrich-Heine-Weg Rest	gute	Mark-Aurel-Allee	gute
Herkulesstraße 1, 2	gute	Marktplatz	mittlere
Herkulesstraße Rest	beste	Marktstraße	mittlere
Hermann-Kollmar-Straße	mittlere	Martensgässle	mittlere
Hermann-Löns-Straße	beste	Mattesstraße	gute
Herrenwiesenstraße	mittlere	Max-Esenwein-Straße	gute
Hindenburgstraße 66-92	gute	Meisterhausstraße 6, 8, 11, 12	mittlere
Hindenburgstraße Rest	mittlere	Meisterhausstraße Rest	gute
Hirschgasse 6,8,10,14,16,16/1	gute	Merkurstraße 1, 2, 2/1, 3, 4	beste
Hirschgasse Rest	mittlere	Merkurstraße Rest	gute
Hofgartenweg 1	mittlere	Merzbacher Straße	gute
Hofgartenweg Rest	gute	Minervastraße	gute
Hohenlohestraße	gute	Mispelweg	beste
Hohenrainweg	gute	Möhriger Straße	mittlere
Hohenstufenstraße	gute	Mörikestraße	gute
Hölderlinstraße	gute	Münzstraße	gute
Hopfenweg	beste	Neuenstadter Straße	mittlere
Huberinusplatz	gute	Nußbaumweg	gute

Nymphenweg	gute	Theodor-Körner-Straße 25, 27-46	beste
Obere Bürgstraße	gute	Theodor-Storm-Straße	gute
Obere Gartenstraße 3-9, 11	gute	Tiele-Winckler-Straße	gute
Obere Gartenstraße 8, 10	mittlere	Trajanstraße	gute
Otto-Meister-Straße	mittlere	Uhlandstraße	mittlere
Otto-Röhm-Straße	mittlere	Ulmenstraße	beste
Panoramastrasse	gute	Untere Bürgstraße	gute
Peter-Rosegger-Straße	beste	Untere Gartenstraße	gute
Pfaffenmühlweg 5-55	gute	Untere Torstraße	mittlere
Pfaffenmühlweg 64-96	mittlere	Verrenberger Weg	mittlere
Pfedelbacher Strasse	mittlere	Viktor-Scheffel-Straße	gute
Pfirsichweg	beste	Vogelsangweg	gute
Platanenallee 1-3	mittlere	Weidenmühle	mittlere
Platanenallee Rest	gute	Weißdornweg	beste
Poststraße	mittlere	Weizsäckerstraße	gute
Probsthof	mittlere	Wendel-Hipler-Straße	gute
Rathausstraße	mittlere	Westallee	mittlere
Rechbergstraße	gute	Weygangstraße 2, 13, 15, 17, 31	mittlere
Rendelkastell 1-3	mittlere	Weygangstraße Rest	gute
Rendelkastell 5	gute	Wibelstraße	gute
Rendelstraße 2-22, 24-26	gute	Wilhelm-Busch-Weg	beste
Rendelstraße 23, 27	mittlere	Wintergasse	mittlere
Robert-Koch-Straße	gute	Wollreffenweg 5-26	mittlere
Römerallee	mittlere	Wollreffenweg 31-131	gute
Röntgenstraße	gute	Zeilbaumweg	mittlere
Rosenweg	gute	Zepelinstraße	gute
Rostocker Straße	gute	Ziegeleistraße	mittlere
Rotdornweg	beste	Zum Hasensprung	mittlere
Rymannstraße	gute	Zum Römerbrunnen 1-21	gute
Salbeiweg 1-9, 11, 13	mittlere	Zum Römerbrunnen 2-14	mittlere
Salbeiweg 10, 12	gute	Zwinger	gute
Sauselestraße	gute		
Schafgasse	mittlere	<b>Baumerlenbach</b>	
Schillerplatz	mittlere	Am Backhaus	mittlere
Schillerstraße	mittlere	Am Reifenberg	mittlere
Schillingerstraße	gute	An der Fuhr	mittlere
Schlachthausgasse	gute	Berghalde	gute
Schlehenweg	gute	Beutinger Straße	mittlere
Schleifbachweg	mittlere	Erlengrundstrasse	mittlere
Schmale Straße	gute	Gartenbühlstrasse	mittlere
Schraderstraße	gute	Gässle	mittlere
Schubertstraße 4-10, 3-17	mittlere	Göckelhof	mittlere
Schubertstraße Rest	gute	Greutweg	mittlere
Schulgasse	mittlere	Hahnenbrunnen	mittlere
Schwalbenstraße	gute	Hofhälde	gute
Schwarzdornweg	gute	Im Finkenschlag	mittlere
Schwimmbadstraße	gute	Kirchhälde	mittlere
Siedlungsweg	gute	Kirchsteige	mittlere
Silcherstraße	gute	Lindich	mittlere
Sonnenburg	mittlere	Ohrnberger Steige	mittlere
Sonnenweg 8	gute	Pfarrstrasse	mittlere
Sportplatzweg	gute	Seegrund	mittlere
St.-Anna-Weg	mittlere	Setze	mittlere
Starenweg	gute	Sommerhälde	gute
Steinsfeldle	mittlere	Talhälde 25, 27, 31, 37	gute
Stettiner Straße	mittlere	Talhälde Rest	mittlere
Sudetenstraße	gute	Zehntweg	mittlere
Talwiesenweg	mittlere	Zuckmantel	mittlere
Theodor-Fontane-Weg	beste	Zum Zuckmantel	mittlere
Theodor-Körner-Straße 1-24, 26	gute		

**Büttelbronn**

Am Häldebach	mittlere
Am Sonnenhang	beste
Bödele	mittlere
Holunderweg	gute
Mittlerer Weiler	mittlere
Oberer Weiler	mittlere
In den Hofäckern	beste
Westernbacher Straße bis 11	gute
Westernbacher Straße ab 12	mittlere

**Cappel**

Am Cappelberg	beste
Bachstraße	mittlere
Bergweg	mittlere
Burgstall	beste
Burgstraße	gute
Cappelbergstraße 1-11, 13	mittlere
Cappelbergstraße 12, 14-19	beste
Cappelbergweg	mittlere
Dahlienstraße	gute
Eckartsweiler Straße	gute
Felsenkeller	gute
Haller Straße	mittlere
Hinteres Gwend	beste
Hohe Flur	beste
Hohe Straße	beste
Höhenweg	beste
Hornbergstraße 2-17, 19, 21	mittlere
Hornbergstraße 18, 20, 22-29	gute
Hornbergstraße 30-71	beste
Kurzer Weg	mittlere
Kurze Straße	mittlere
Lilienstraße	gute
Nelkenstraße	gute
Neue Steige	gute
Ohrnblick	beste
Oststraße	mittlere
Ringstraße	gute
Schulstraße	gute
Seestraße 1, 2, 4	mittlere
Seestraße ab 4/3	gute
Untersteinbacher Straße	mittlere
Vorderes Gwend	beste
Zur Hälde	beste

**Eckartsweiler**

Eichklingenweg	mittlere
Im Schweden	mittlere
Platzhof	mittlere
Wachweg	mittlere
Weinsbacher Strasse	mittlere

**Michelbach**

Alte Steige	beste
Alter Weinberg	beste
Am Altenberg	gute
Am Burggraben	gute
Am Kirchberg	gute
Am Michelbach	gute

Am Sportplatz	mittlere
Brunnengasse	mittlere
Brunnengassenweg	mittlere
Brühlweg	mittlere
Bühlstrasse	mittlere
Dorfstrasse	mittlere
Dorfplatz	mittlere
Friedhofstrasse	gute
Hofackerweg	mittlere
Im Göckes	mittlere
Kirchstrasse	gute
Keltergasse 23, 25, 27	gute
Keltergasse Rest	mittlere
Langer Weg	mittlere
Margaretenhof	mittlere
Neuensteiner Steige	mittlere
Oberer Kirchberg	gute
Öhringer Steige	mittlere
Obersteinbacher Strasse	mittlere
Pfarrwiesen	mittlere
Ringweg	mittlere
Rohrklinge	mittlere
Sonnenbergstrasse	beste
Sonnenhalde	gute
Steigackerweg	mittlere
Unterer Kirchberg	gute
Winzerweg ungerade	beste
Winzerweg gerade	gute

**Möglingen**

Erlenbachstrasse	mittlere
Erlenhof	mittlere
Fasanenweg	gute
Klingenbergstrasse	gute
Kocherstrasse	mittlere
Krautgartenweg	mittlere
Lagerhausstrasse	mittlere
Lampoldshauer Strasse	mittlere
Lerchenweg	gute
Rosenbergstrasse	mittlere
Waldhöfe	mittlere

**Obermaßholderbach**

Am Bächle	mittlere
Am Birkenrain	mittlere
Am Briebel	mittlere
Buschfeld	mittlere
Hölzlesgasse	mittlere
Im Linsensfeld	mittlere
Platzfeld	mittlere
Schönauer Strasse	mittlere
Zum Buschfeld	mittlere

**Ohrnberg**

Aicheleweg	gute
Auklinge	gute
Backhausweg	mittlere
Buchhof	mittlere
Eichacher Weg	mittlere
Friedrichstrasse	mittlere

Gaisberg	mittlere	<b>Verrenberg</b>	
Hertlingweg	mittlere	Am Haldenrain	mittlere
Heuholzstrasse	mittlere	Am Hiller	mittlere
Heuholzhöfe	mittlere	Am Klingenberg	gute
Hörnlesberg	mittlere	An der Steige	mittlere
Lohweg	mittlere	Eichenhof	mittlere
Mittelweg	gute	Eichenweg	gute
Möglinger Strasse	mittlere	Erlenweg	gute
Mühlberg	mittlere	Flurweg	mittlere
Mühlgasse	mittlere	Golbergstraße 2-33	mittlere
Obere Au	gute	Golbergstraße 34-64	gute
Ohrntalstrasse	mittlere	Haselweg	mittlere
Pfahlbachweg	mittlere	Holderweg	mittlere
Ruckhardtshausen	mittlere	Kastanienweg	mittlere
Ruckhardtshäuser Straße	gute	Kernerstrasse	gute
Sandweg	gute	Lindelbergstrasse	mittlere
Seehaldenweg	gute	Lindenweg	mittlere
Sindringer Strasse	mittlere	Oberes Gässle	gute
Steinach	gute	Reblandstrasse 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26	gute
Streichberg	mittlere	Reblandstrasse Rest	mittlere
Untere Au	gute	Schmerhaldenweg	mittlere
Wächlingen	gute	Steigenäcker	mittlere
		Turmstrasse	mittlere
<b>Schwöllbronn</b>		Weidenstrasse	gute
Birkenstrasse	mittlere	Weinbergstrasse	gute
Bitzfelder Strasse	mittlere	Wengert	mittlere
Glockenstrasse	mittlere	Wiesenkelter	mittlere
Haldenweg	mittlere	Wiesenstrasse	gute
Rimmlingstrasse	mittlere	Winterhalden	mittlere
Weißlensburger Strasse	mittlere	Zum Golberg	mittlere
Zuckmantelstrasse	mittlere		
		<b>Weinsbach</b>	
<b>Untermaßholderbach</b>		Dammstraße	mittlere
Bergwiesen	mittlere	Deichweg	mittlere
Eichbrunnen	mittlere	Hauptstraße	mittlere
Im Gehrn	mittlere	Oberes Hirschfeld	mittlere
Im Ländle	mittlere	Unteres Hirschfeld	mittlere
Weidenhof	mittlere	Zum See	mittlere
Wiesengrund	mittlere		
<b>Unterohrn</b>			
Albrecht-v-Bernegger-Straße	gute		
Am Rain	gute		
Auweg	mittlere		
Dertelstrasse	mittlere		
Hermann-Kollmar-Straße	mittlere		
Hölzle	mittlere		
Hohe Steige	mittlere		
Leimengrube	mittlere		
Neuenstadter Strasse	mittlere		
Siemensstrasse	mittlere		
Wilhelm-Dutt-Strasse	gute		
<b>Untersöllbach</b>			
Im Dorf	mittlere		
Kirchenrain	mittlere		
Riedweg	mittlere		
Wilhelmstraße	mittlere		

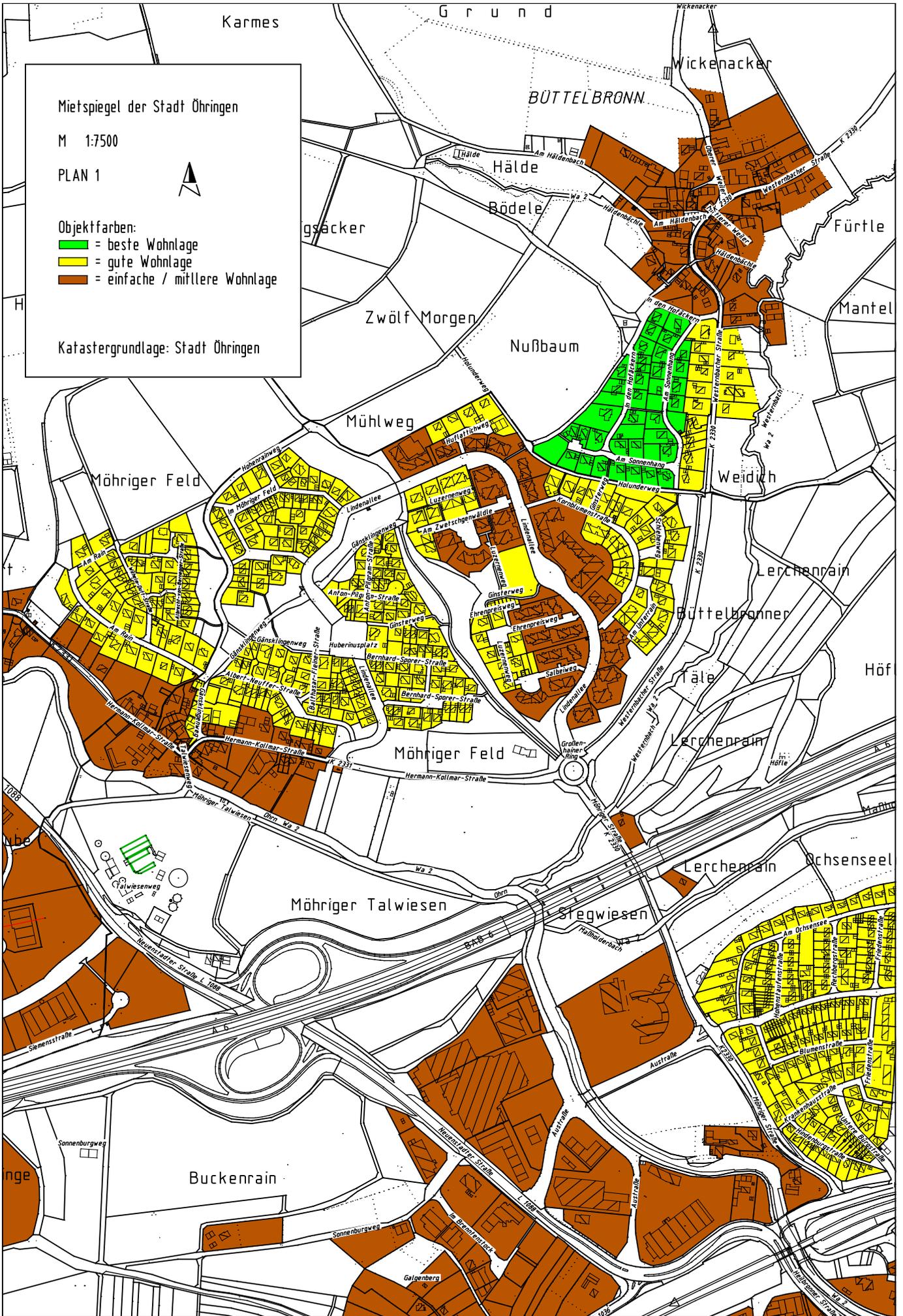
Mietspiegel der Stadt Öhringen

M 1:7500

PLAN 1

Objektfarben:  
■ = beste Wohnlage  
■ = gute Wohnlage  
■ = einfache / mittlere Wohnlage

Katastergrundlage: Stadt Öhringen



Mietspiegel der Stadt Öhringen

M 1:7500

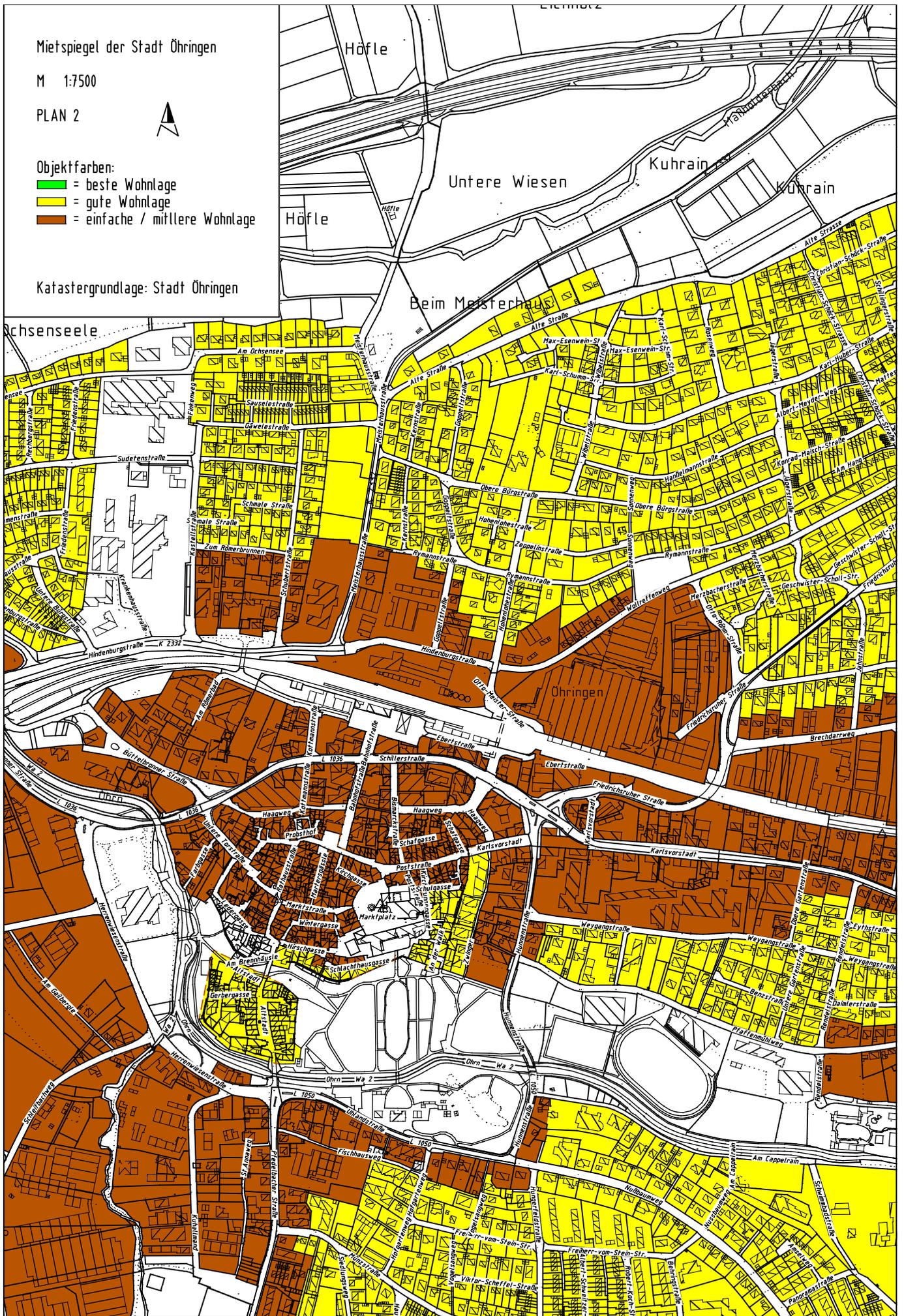
PLAN 2

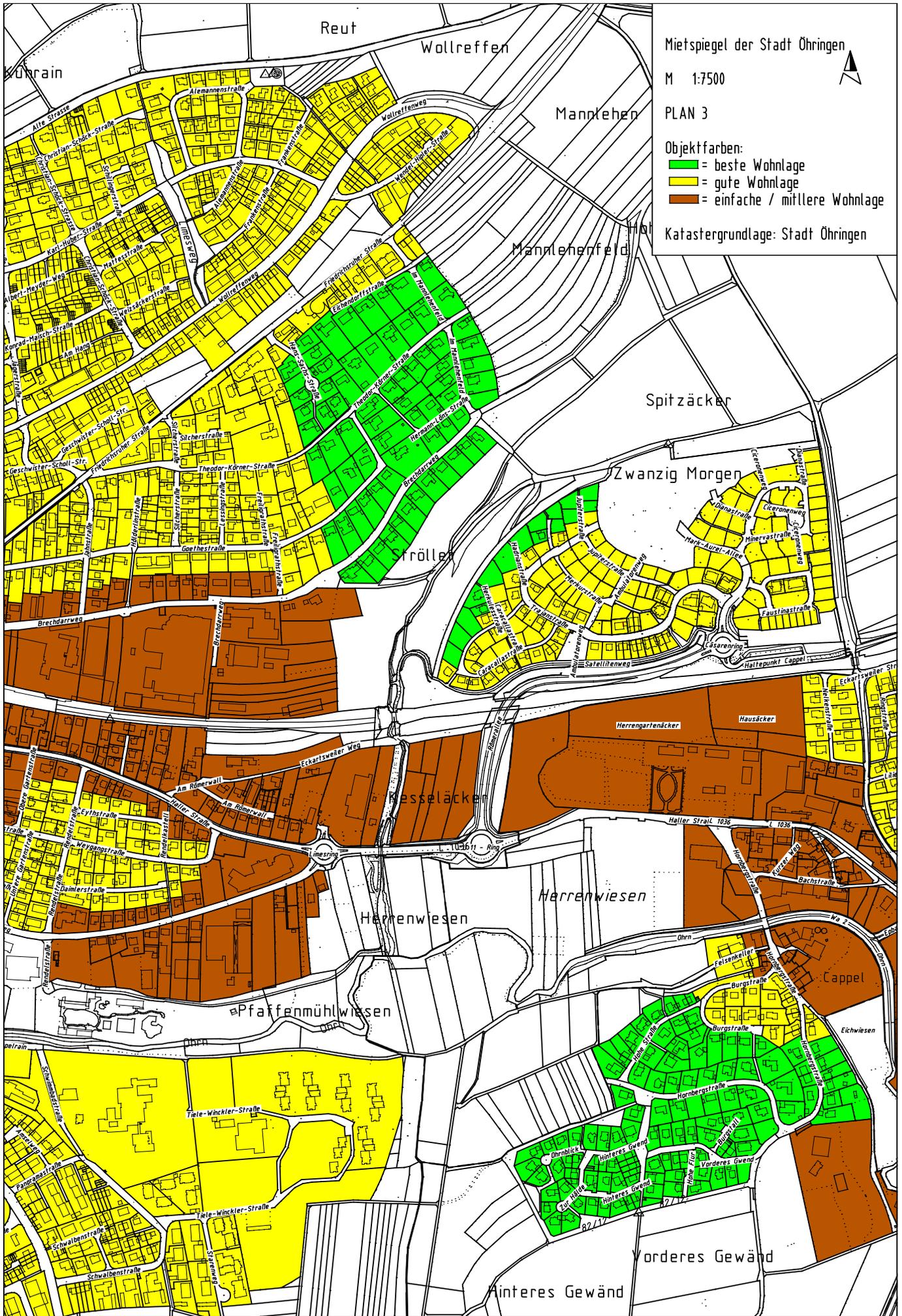


Objektfarben:

- = beste Wohnlage
- = gute Wohnlage
- = einfache / mittlere Wohnlage

Katastergrundlage: Stadt Öhringen





Mietspiegel der Stadt Öhringen

M 1:7500



PLAN 3

Objektfarben:

- = beste Wohnlage
- = gute Wohnlage
- = einfache / mittlere Wohnlage

Katastergrundlage: Stadt Öhringen

Reut

Wollreffen

Mannlehen

Mannlehenfeld

Spitzäcker

Zwanzig Morgen

Tröller

Kesseläcker

Herrenwiesen

Pfaffenmühlwiesen

Cappel

Vorderes Gewänd

Hinteres Gewänd

Kürrain

Alte Straße

Christian-Schick-Straße

Karl-Auer-Straße

Albert-Heyer-Weg

Konrad-Masch-Straße

Am Hain

Geschwister-Scholl-Str.

Geschwister-Scholl-Str.

Göthestraße

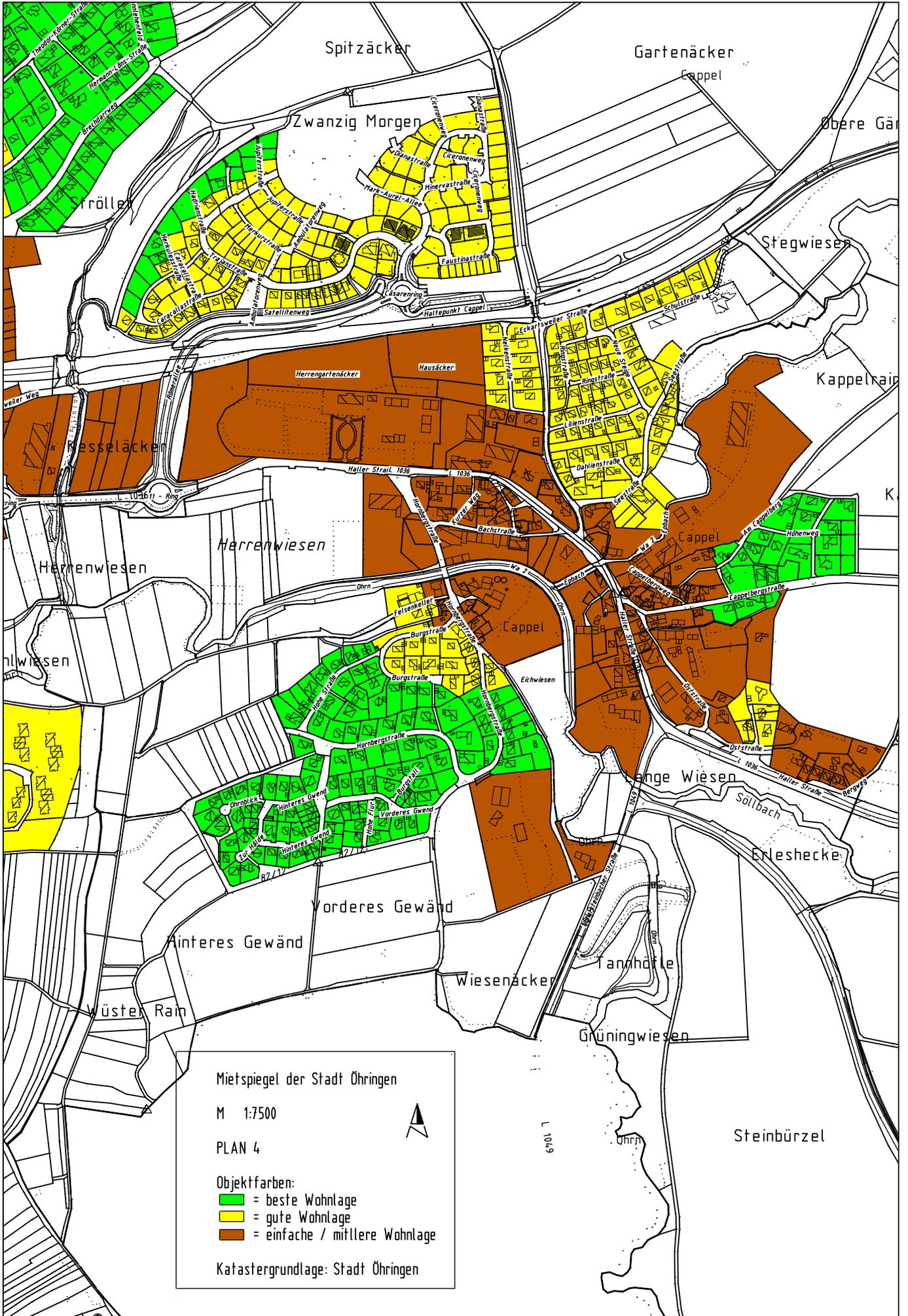
Brechdarweg

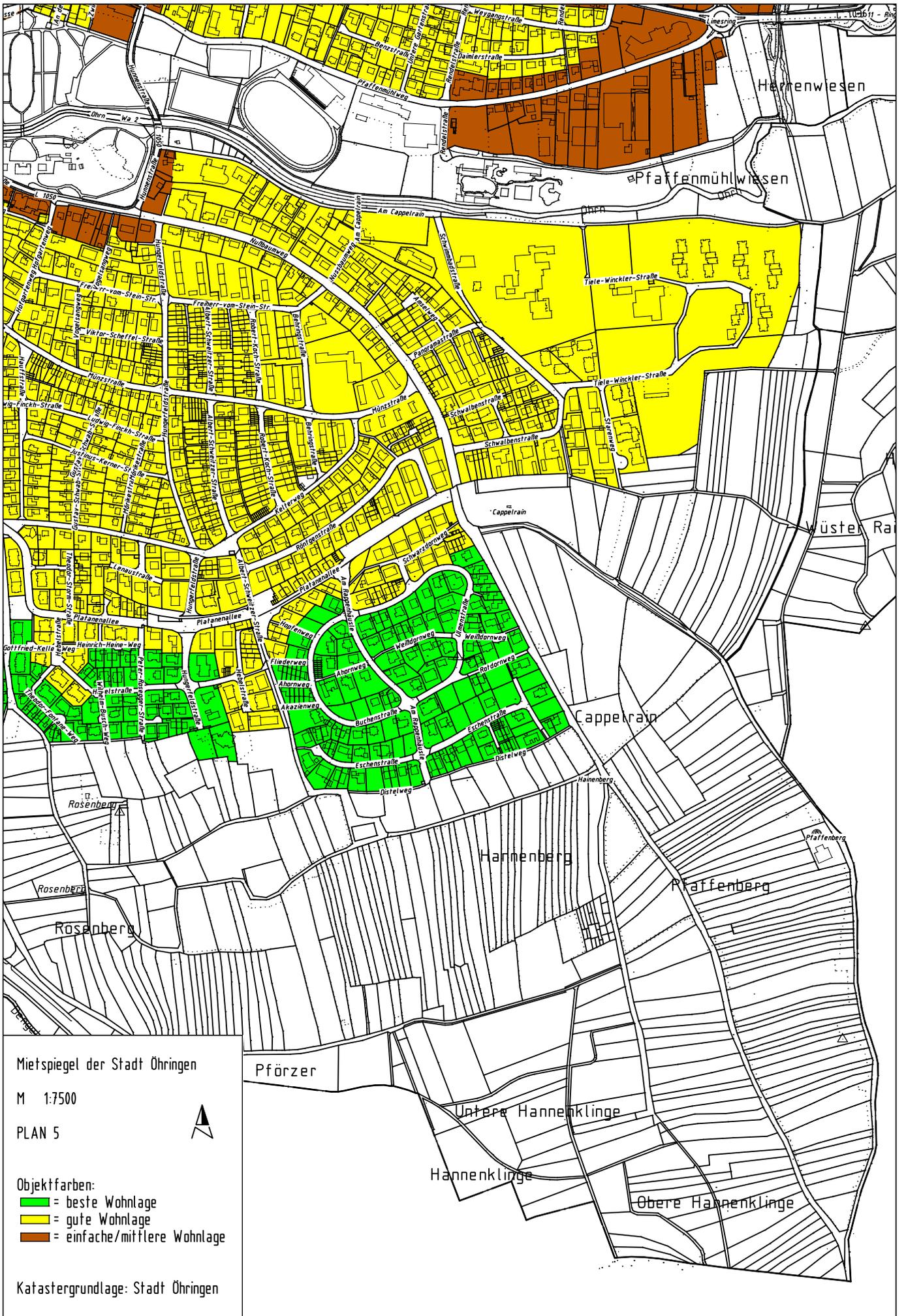
Am Römerwall

Eckartsweiler Weg

Alemannenstraße

Wollreffweg





Mietspiegel der Stadt Öhringen

M 1:7500

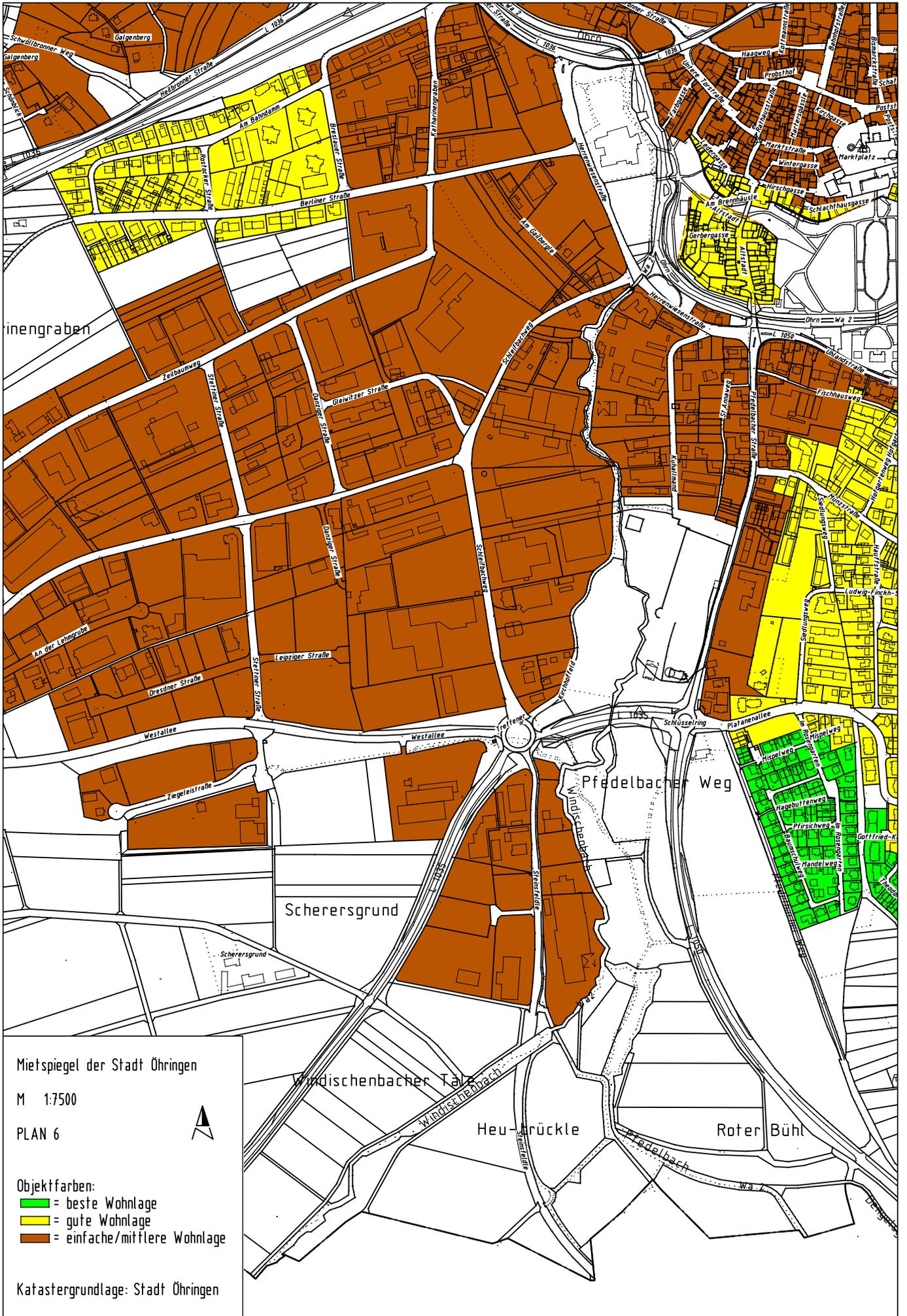
PLAN 5



Objektfarben:

- = beste Wohnlage
- = gute Wohnlage
- = einfache/mittlere Wohnlage

Katastergrundlage: Stadt Öhringen



Mietspiegel der Stadt Öhringen

M 1:7500

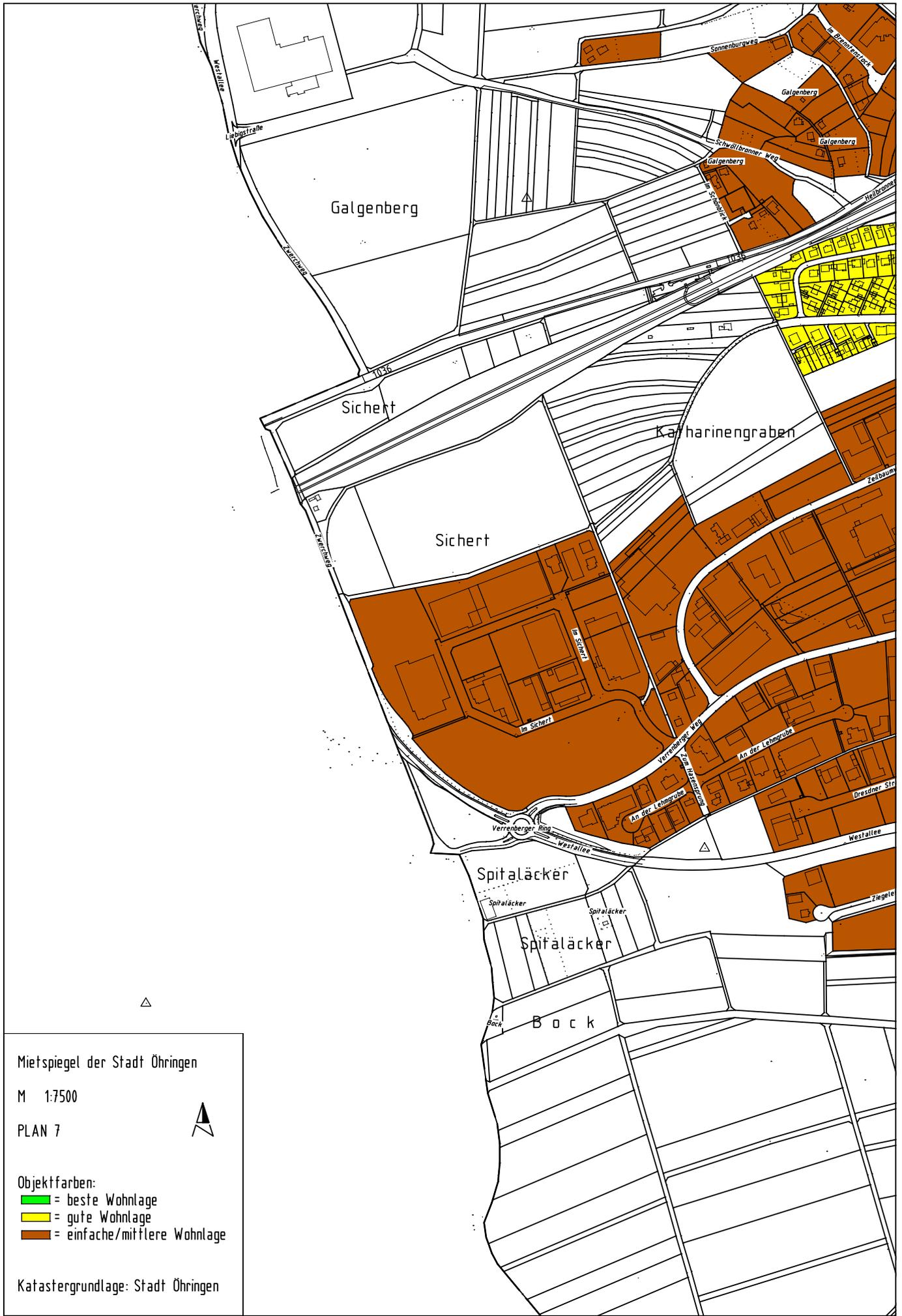
PLAN 6



Objektfarben:

- = beste Wohnlage
- = gute Wohnlage
- = einfache/mittlere Wohnlage

Katastergrundlage: Stadt Öhringen



Mietspiegel der Stadt Ohringen

M 1:7500

PLAN 7



Objektfarben:

■ = beste Wohnlage

■ = gute Wohnlage

■ = einfache/mittlere Wohnlage

Katastergrundlage: Stadt Ohringen



Mietspiegel der Stadt Öhringen  
Gemarkung Schwöllbronn

M 1:7500

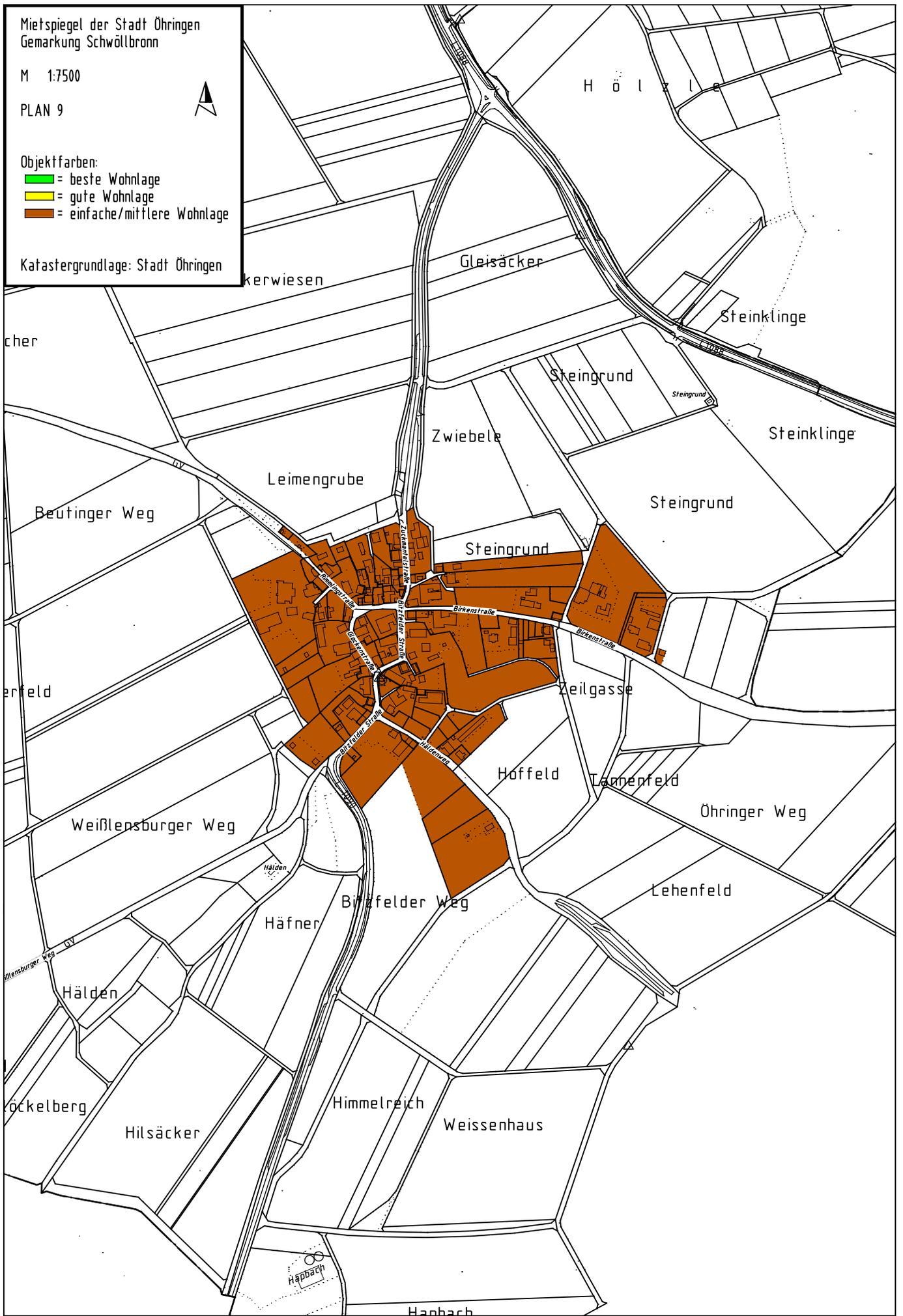
PLAN 9

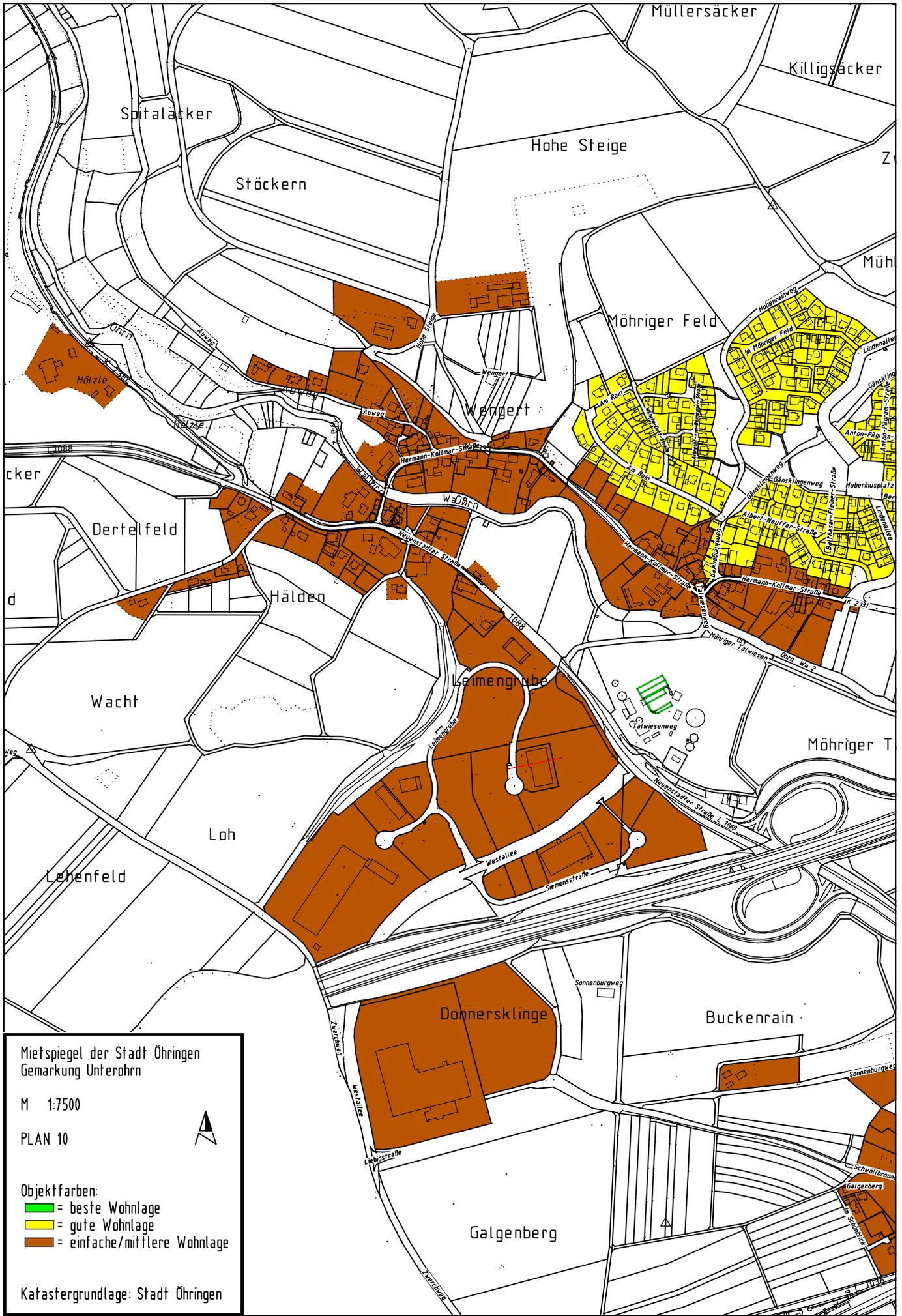


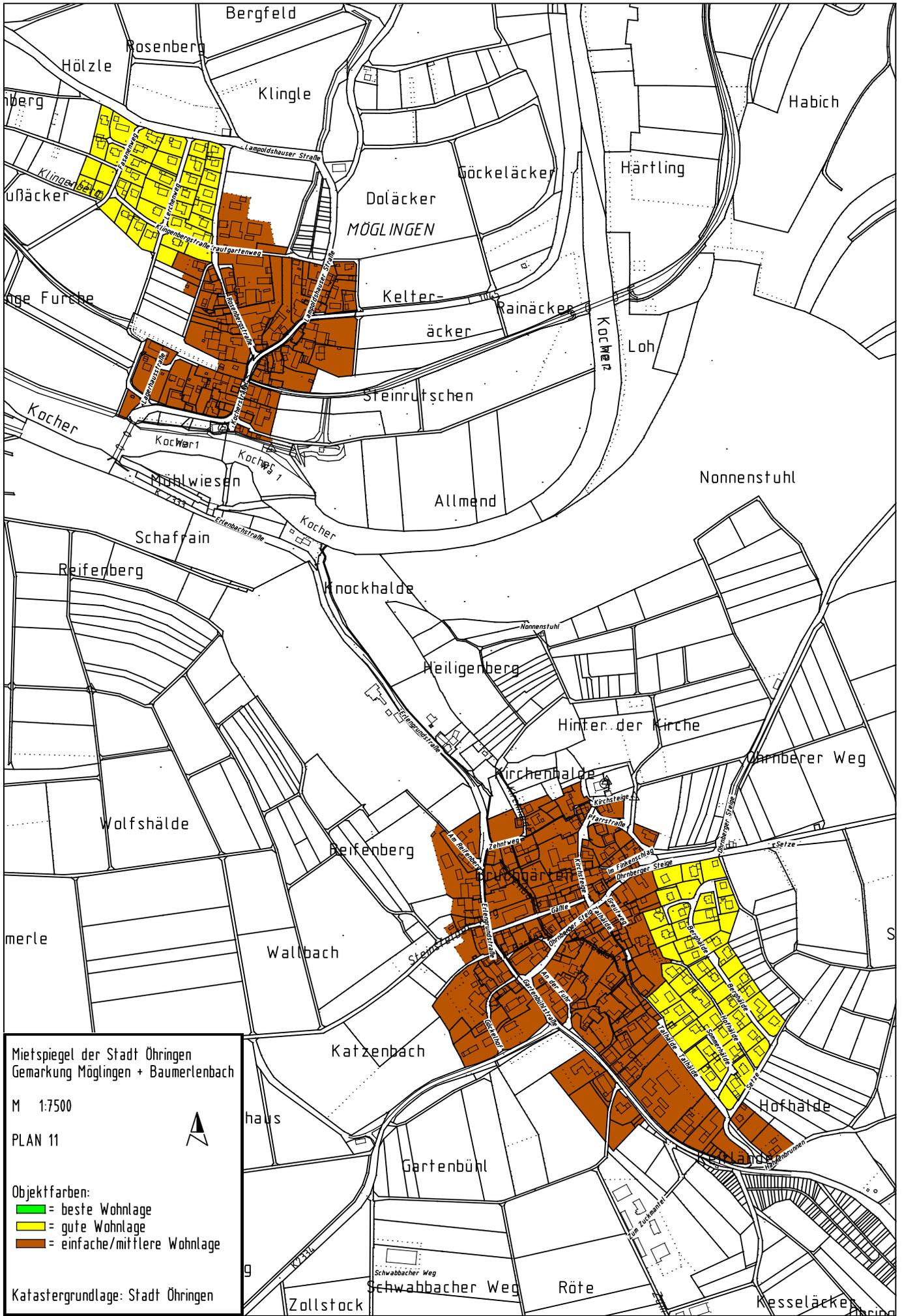
Objektfarben:

- = beste Wohnlage
- = gute Wohnlage
- = einfache/mittlere Wohnlage

Katastergrundlage: Stadt Öhringen







Mietspiegel der Stadt Öhringen  
 Gemarkung Möglingen + Baumerlenbach

M 1:7500

PLAN 11

Objektfarben:  
■ = beste Wohnlage  
■ = gute Wohnlage  
■ = einfache/mittlere Wohnlage

Katastergrundlage: Stadt Öhringen



Mietspiegel der Stadt Öhringen  
Gemarkung Obermassholderbach  
+ Untermassholderbach

M 1:7500

PLAN 13



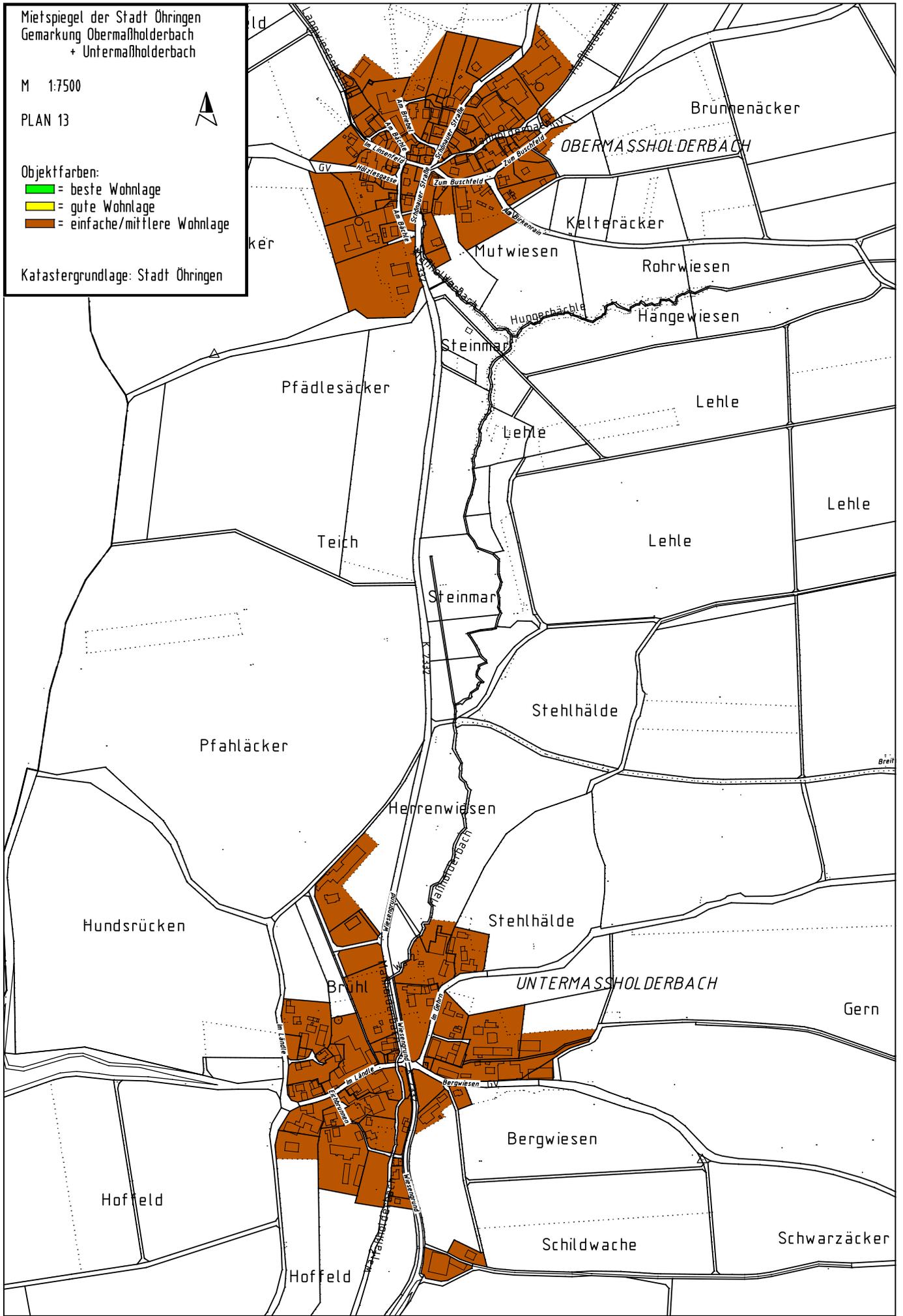
Objektfarben:

■ = beste Wohnlage

■ = gute Wohnlage

■ = einfache/mittlere Wohnlage

Katastergrundlage: Stadt Öhringen



Mietspiegel der Stadt Öhringen  
Gemarkung Weinsbach + Eckartsweiler

M 1:7500

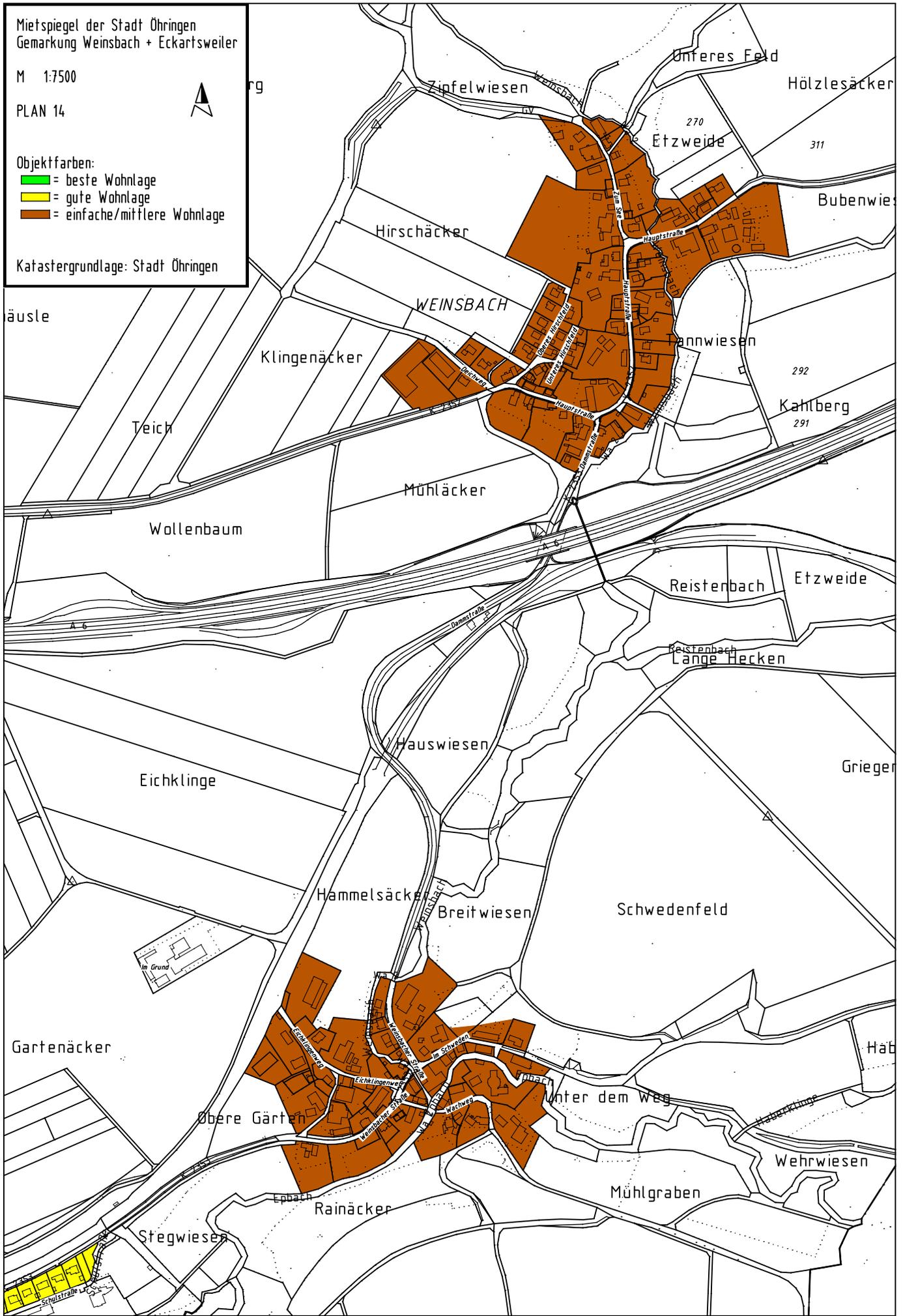
PLAN 14

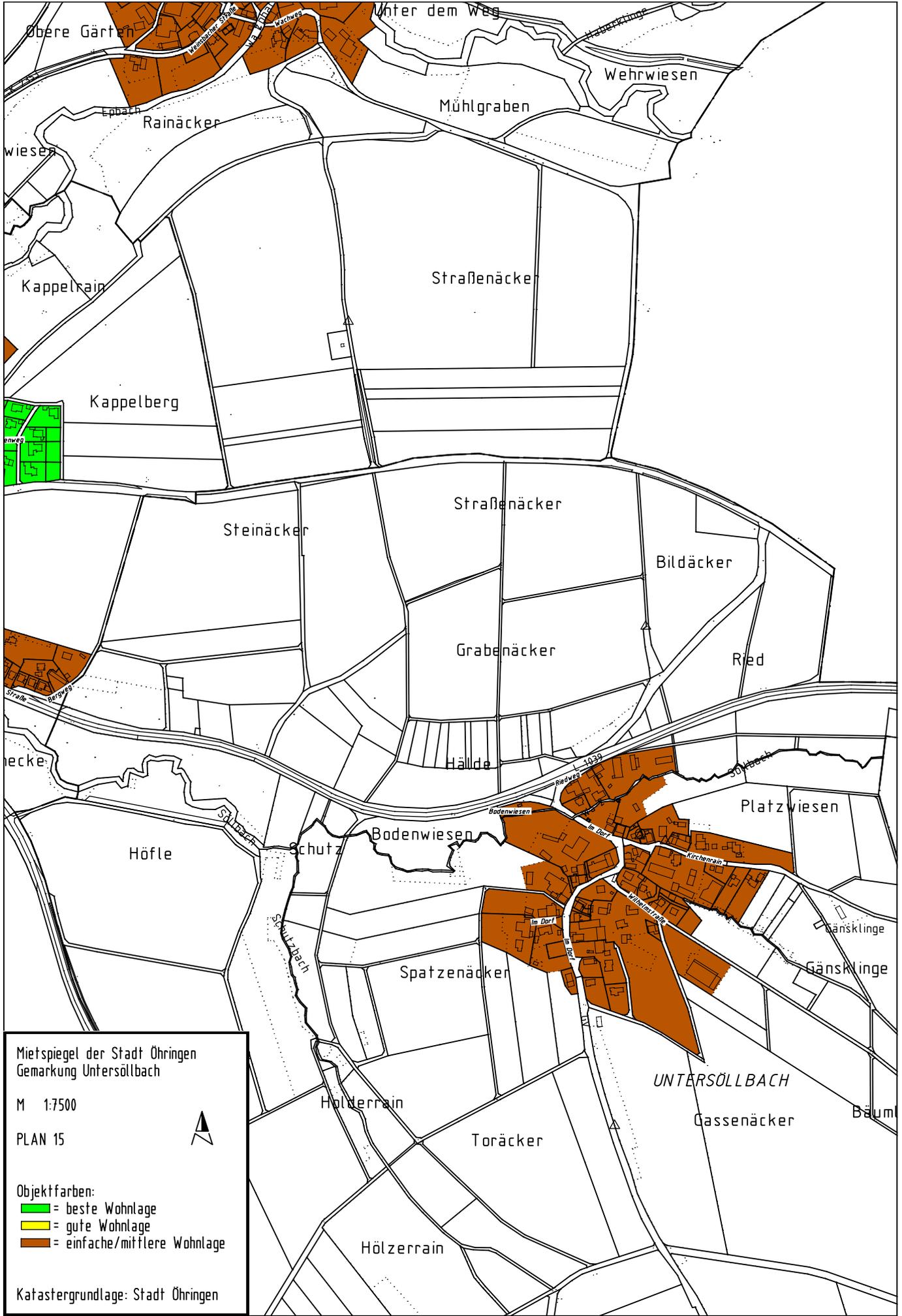


Objektfarben:

- = beste Wohnlage
- = gute Wohnlage
- = einfache/mittlere Wohnlage

Katastergrundlage: Stadt Öhringen





Mietspiegel der Stadt Öhringen  
Gemarkung Untersöllbach

M 1:7500

PLAN 15

Objektfarben:  
■ = beste Wohnlage  
■ = gute Wohnlage  
■ = einfache/mittlere Wohnlage

Katastergrundlage: Stadt Öhringen





## Große Kreisstadt Öhringen

Amt für Bauordnung und  
Wirtschaftsförderung

Marktplatz 15  
74613 Öhringen  
Telefon 07941/68 168  
Telefax 07941/68 230  
marija.nikolei@oehringen.de  
www.oehringen.de



Das Schlüsselerlebnis im  
Herzen von Hohenlohe.